



**Atelier #18 – 05 novembre 2024**  
*Cercle du Rhône, FER Genève*

## Gestion, gouvernance et évolution des zones industrielles genevoises



## Programme

Témoignages	Intervenants
Mot de bienvenue	<b>Philippe Fleury</b> Directeur général de la FER Genève
Les ZI, état des lieux et perspectives	<b>Guillaume Massard</b> Directeur général de la FTI et Président de GENIE.CH
Des zones qui ne sont pas qu'industrielles	<b>Alexia Hofer</b> Chargée de projets – Urbaniste géographe de la FTI <b>Jeremy Gardiol</b> Directeur financier de Eugène Baud SA <b>Michel Grosfillier</b> Administrateur de Swiss Land Estates SA
Gouvernance participative et durabilité	<b>Delphine Louillet</b> Référente écoParcs, Cheffe de projets de la FTI <b>Samir Cherkaoui</b> Vice-président de l'AZIPLO et Analytical & Novel Agents Manager de Bracco SA
Mot de conclusion	<b>Nicolas Bongard</b> Directeur général adjoint de l'OCEI

## Mot de bienvenue

**Philippe Fleury**, Directeur général de la FER Genève



Fédération des  
Entreprises  
Romandes  
Genève



## Les ZI, état des lieux et perspectives

**Guillaume Massard**, Directeur général de la FTI et Président de GENIE.CH





# Les ZI, état des lieux et perspectives

ATELIER GENIE 18

Gestion, gouvernance et évolution des  
zones industrielles genevoises

Guillaume MASSARD  
Directeur général | FTI

5 novembre 2024



M0



## Diapositive 5

---

M0      Eventuellement ajouter :

Entreprise et/ou Lieu

Auteur; 2024-09-03T11:47:41.376



1. Dynamique des zones  
industrielles et d'activités mixtes

2. Fondation pour les terrains  
industriels

## 1. 1 Contexte des ZI à Genève

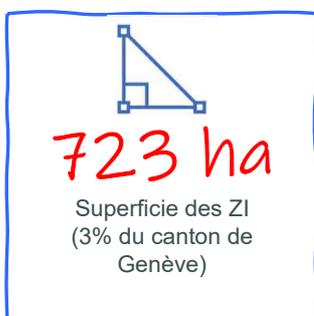
- Rareté du foncier
- Forte demande
- Rationalisation des espaces voués aux activités industrielles et artisanales nécessaire

Expertise de terrain de la FTI pour

- **coordonner**
- **planifier**
- **optimiser l'aménagement et le développement des périmètres industriels**



## 1.2 Chiffres clés territoire (31.12.2023)

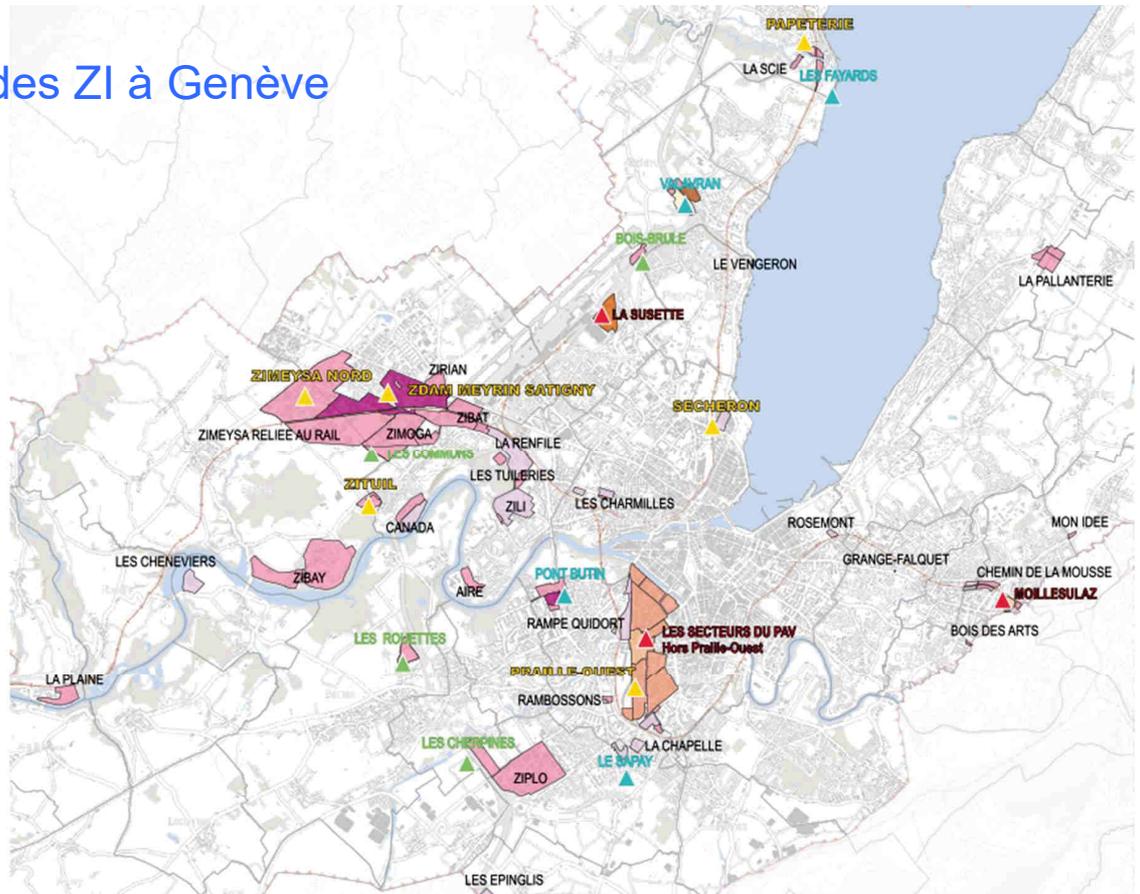


### Occupation des ZI par catégorie d'activités (top 5)

Objectif : chaque catégorie d'activités occupe moins de 20% des emplois en ZI

	Horlogerie, bijouterie	<b>14%</b>
	Construction (entrepreneurs, matériaux, équipements)	<b>11%</b>
	Commerce de gros	<b>8%</b>
	Transports et déménagement	<b>6%</b>
	Autres industries manufacturières (filatures, textiles, matières plastiques, minéraux, cuirs, etc.)	<b>5%</b>

## 1.3 Dynamique des ZI à Genève



## 1.4 Exemples de bâtiments industriels mutualisés



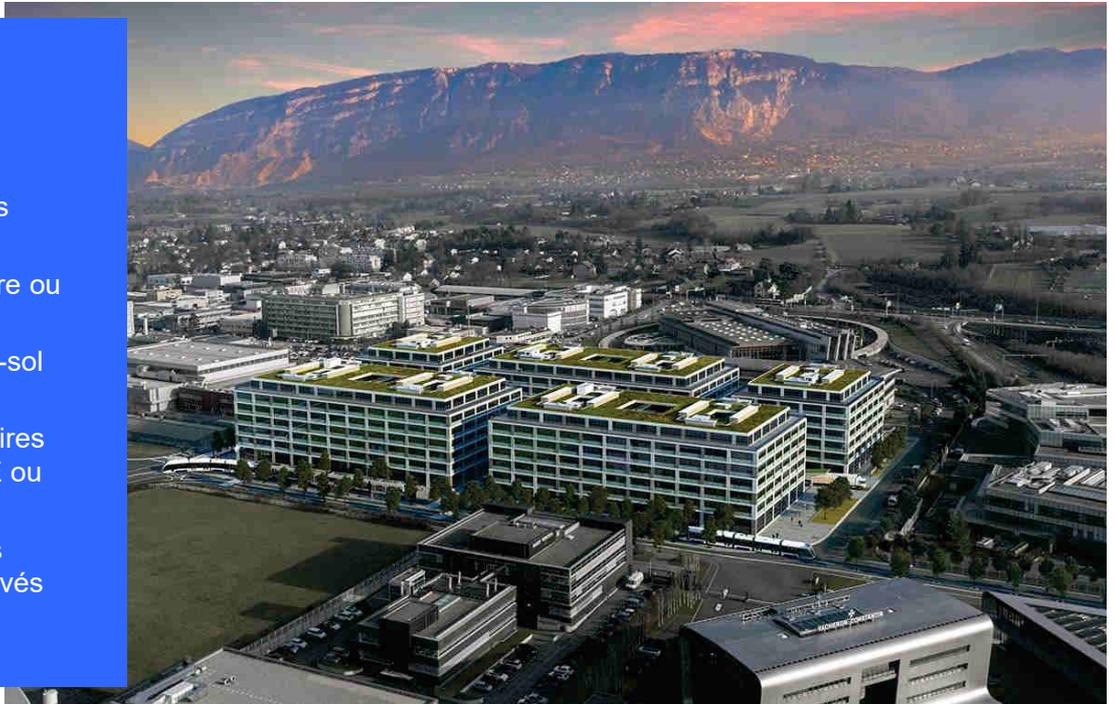
### **HALLE EMMA KAMMACHER** (achevé en 2021)

- bâtiment logistique de 20'000 m<sup>2</sup> sur 4 étages (l'un des plus grands du canton)
- construit sur un terrain FTI de 11'042 m<sup>2</sup>
- à ZIMEYSA (plus grande zone industrielle du canton)
- 4 ascenseurs de chargement d'une capacité de 6T
- 3 ascenseurs de chargement d'une capacité de 2.5T
- un mur d'escalade géré par un locataire

## 1.4 Exemples de bâtiments industriels mutualisés

### ESPACE TOURBILLON

- 5 bâtiments de 6 étages  
95'000 m<sup>2</sup>
- surfaces mixtes à vendre ou à louer
- gare logistique en sous-sol
- destiné à l'industrie, à l'artisanat, aux laboratoires de recherche, aux PME ou aux services
- très accessible pour les transports publics et privés

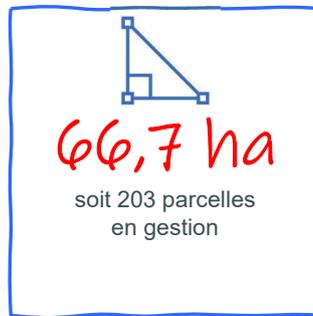




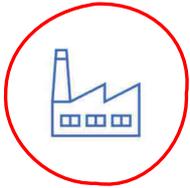
1. Dynamique des zones  
industrielles et d'activités mixtes

2. Fondation pour les terrains  
industriels

## 2.1 Chiffres clés FTI (31.12.2023)



## 2.2 Nos missions



**Gestion** de la quasi-totalité des périmètres industriels du canton.



**Accompagnement** des entreprises en recherche de terrains et de locaux.



**Facilitation** de l'implantation et du développement des entreprises.

## 2.3 Nos missions

Missions et outils opérationnels pour répondre à la demande



### Long terme 5-10 ans

Assurer une disponibilité suffisante de terrains industriels

- *Planification de l'Etat*
- *Plan directeur et équipements*



### Moyen terme 2-5 ans

Mise à disposition de terrains et d'espaces aux entreprises

- *Stratégie d'acquisition*
- *Création de droits de superficie (DDP)*
- *Développement propre*



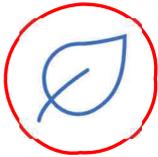
### Court terme 1-2 ans

Rapprocher l'offre et la demande de surfaces

- *Suivi de l'offre et de la demande*
- *Market place (site web - campagne de recherche - monitoring)*

## 2.4 Convention d'objectifs 2025-2029

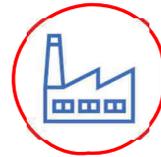
La *Convention d'objectifs (COB) 2025-2029* insère l'action de la FTI dans les politiques publiques du canton.



Développement durable au centre : densification et mutualisation renforcées.



Equipement des ZDIA : accent sur mobilité – rail, route, transports publics et mobilité douce.



Intensification de l'accompagnement des entreprises, en particulier au PAV.

## 2.5 Exemples d'évolutions d'infrastructures

Renforcement de l'importance logistique du rail à la Praille, la Renfile et ZIMEYSA



Voie verte rive droite



Barreau routier de Montfleury

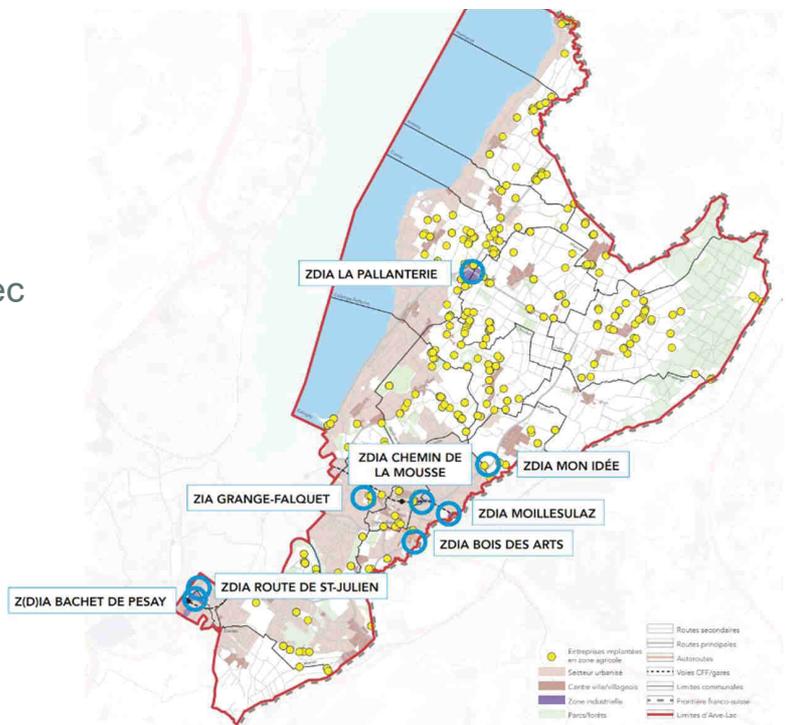


## 2.6 Etudes en cours

Le département de l'économie et la FTI cherchent des solutions pour **améliorer le fonctionnement de la rive gauche** !

Une étude est en cours, en partenariat avec l'office de l'urbanisme, et l'OCEI.

Les résultats pourront être dévoilés dans quelques mois.



## 2.7 Nouvelle pratique d'appel d'offre pour l'attribution de DDP

Nouvelle pratique d'appel d'offre à développeurs / promoteurs pour l'attribution de DDP.

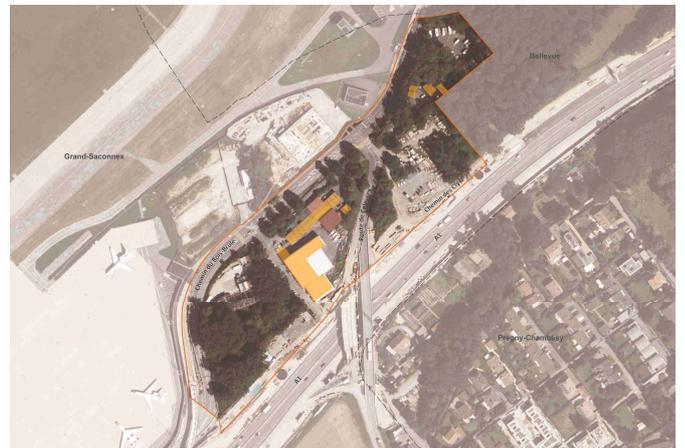
### Objectifs



Émergence des projets plus rapide



Meilleur projet au meilleur endroit



*Premier concours prochainement à Bois-Brulé (Grand-Saconnex).*

## 2.8 Mise en place de nouvelles rencontres



Mardi 12 novembre 2024

### **Les matinales des entreprises**

Moment d'échange pour les entreprises du PAV concernées par une éventuelle relocalisation de leurs activités.



Jeudi 21 novembre 2024

### **Rencontre annuelle des commissions écoParc**

Rencontre pour échanger entre les partenaires des 7 commissions écoParc actives à l'échelle cantonale.



## Suite du programme

---

- Des zones qui ne sont pas qu'industrielles
- Gouvernance participative et durabilité
- Conclusion

## Des zones qui ne sont pas qu'industrielles

**Alexia Hofer**

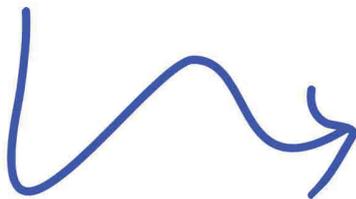
Chargée de projets – Urbaniste géographe de la FTI





le **rziam**,  
qu'est-ce que cela  
veut dire ?

# Au programme



- 01 INTELLIGENCE COLLECTIVE
  - 02 Les zones industrielles, c'est quoi?
  - 03 les zones d'activités mixtes, c'est quoi?
  - 04 Comment faire?
-



## Le RZIAM? Qu'est-ce que cela veut dire?

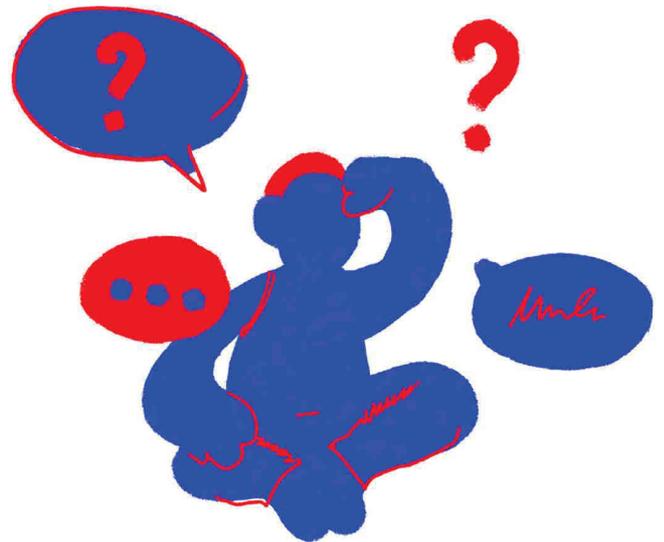
C'est le règlement issu de la LZIAM. Il définit les activités admissibles et conformes à la zone ainsi que les activités admises à titre dérogatoire.

### RZIAM

Règlement sur les  
Zones  
Industrielles et d'  
Activités  
Mixtes

### LZIAM

Loi générale sur les  
Zones de développement  
Industrielles ou d'  
Activités  
Mixtes



## Les zones Industrielles et artisanales (ZIA – ZDIA)

- **Priorité aux activités à nuisances**
- **Maintien du tissu historique  
nécessaire au fonctionnement du  
canton**
- **Attractivité accrue dans le respect  
du cadre légal**

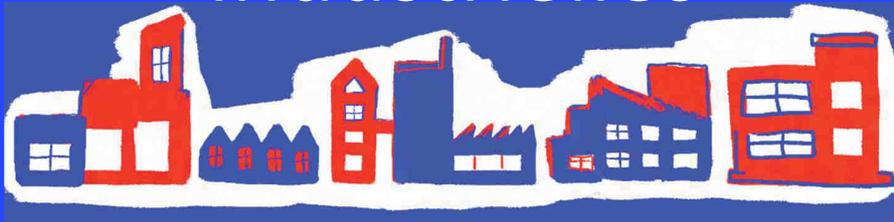


## Les zones d'activités mixtes (ZDAM)

- **Le tissu urbain change et se diversifie**
- **La mobilité facilite l'interaction entre  
centre urbain et zone industrielle**
- **Mixité et cohabitation entre usages  
et activités**

# 04

## Les zones industrielles





## Les industriels et les artisans **d'abord**

Des zones pour ceux à qui elles sont principalement destinées.  
L'importance d'une réglementation claire pour des zones  
dévolues en priorité à :



L'artisanat



L'industrie



Certains types d'activités numériques

L'entreposage et la logistique



Les centres de formation en lien avec les  
activités industrielles de la zone





Accepter des services annexes: **oui !**

Mais dans la bonne proportion.

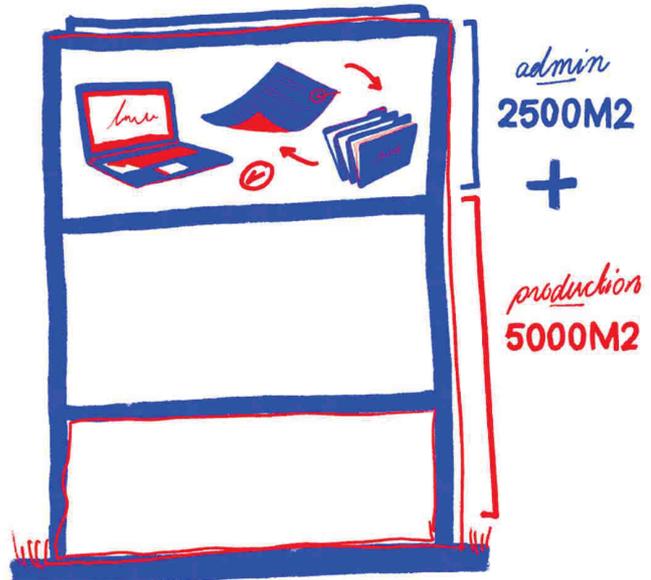
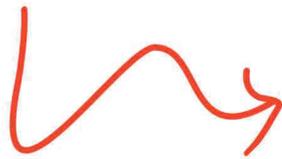
Les activités annexes c'est quoi?

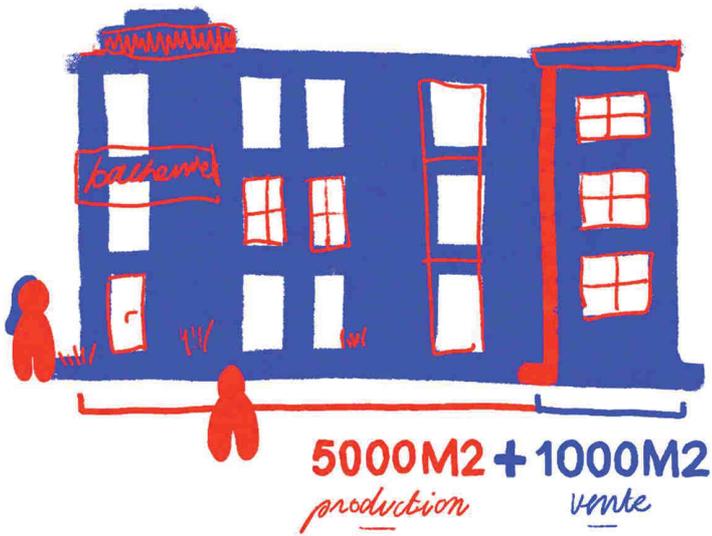
- ✓ Activité administrative de support
- ✓ Surface de vente et d'expositions



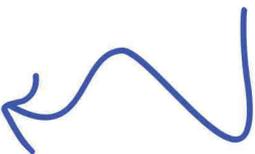
Règle du

**+50%**





Règle du  
**+ 20%**



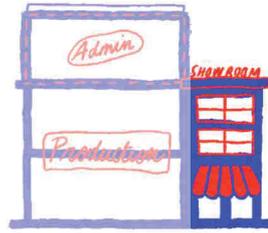
# EN ZI, C'EST LA **TOTALE !**



PRODUCTION



BUREAUX



SHOWROOM



UN OUTIL  
PERFORMANT  
& COMPLET

## Service à la zone : Oui aux petits plus!\*

Ce sont notamment les :

\* Sous dérogation

-  Cafés-restaurants et tea-rooms
-  Épiceries
-  Agences de distribution de tabacs / journaux
-  Guichets bancaires
-  Offices postaux
-  Salles de sport
-  Structures d'accueil de la petite enfance

-  **Acceptés si :**  
ils apportent davantage de confort  
et réduisent les déplacements  
pour les utilisatrices et  
utilisateurs de la zone
-  **Non acceptés si :**  
ils sont superflus ou redondants  
avec l'offre déjà présente dans la  
zone, ou s'il existe déjà des  
services analogues à disposition  
à proximité de la zone industrielle  
en question

## Et Z.I. on dérogeait un peu ?

Certaines activités sont parfois acceptées à titre dérogatoire :



Les activités  
culturelles ou  
festives si elles ne  
nuisent pas au bon  
fonctionnement de  
la zone.



Les activités non  
artisanales, non  
industrielles ne  
pouvant s'insérer dans  
une autre zone à bâtir  
pour des raisons de  
nuisances, risques  
spécifiques ou d'une  
nécessité d'une  
infrastructure de type  
industriel.



Les entreprises dont  
les surfaces artisanales  
ou industrielles ne sont  
pas majoritaires à  
l'échelle du canton  
mais dont le chiffre  
d'affaires est  
essentiellement  
genevois.



## OUI AUX ACTIVITES CULTURELLES OU SPORTIVES PROVISOIRES, NON AUX FRICHES

La reconversion d'un site est prévue :

- Dans l'intervalle, on ne doit pas laisser ces sites à l'abandon.
- Des dérogations provisoires pour une durée maximale de 5 ans peuvent être accordées pour des activités culturelles ou sportives dans l'attente de la reconversion du site.
- Des territoires en mutation qui restent actifs et entretenus.
-

# 05

## Les zones D'activités mixtes



## Quelles sont les différences ?

Principe des Zones d'Activités Mixtes :

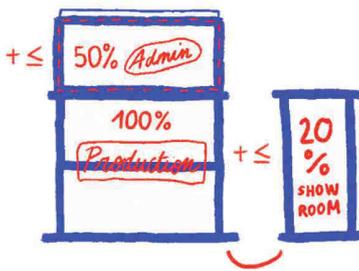
**60% MINIMUM, SECONDAIRE**  
**40% MAXIMUM, TERTIAIRE**

Il n'y a plus de dérogations, pourquoi?

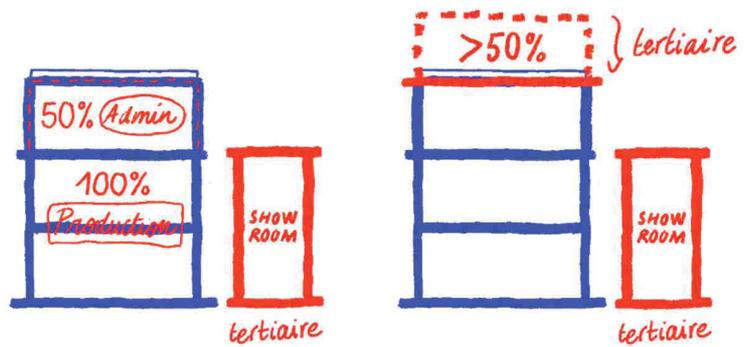
- Soit l'activité déployée par l'entreprise est une activité industrielle (selon les mêmes règles que décrites pour les Z.I.) : dans ce cas elle est acceptée dans la proportion de surfaces secondaires déterminée pour la zone (minimum 60 %)
- Soit l'activité déployée par l'entreprise n'est pas considérée comme une activité industrielle mais est du ressort du secteur tertiaire : dans ce cas, elle est acceptée dans la proportion de surfaces tertiaires déterminée pour la zone



## EN Z(D)IA



## EN ZDAM



Admin: Pour le % de SBP de tertiaire accepté en ZDIA

Admin: L'excédent des surfaces administratives acceptées en ZDIA est comptabilisé comme des surfaces tertiaires

→ SURFACES SECONDAIRES

# 06

## Comment faire ?





## SUIS-JE UN INDUSTRIEL?

Commencer par vérifier cela grâce au règlement.



## BESOIN D'UNE AUTORISATION DECONSTRUIRE?

OUI SI

- Projet impliquant des travaux de construction.
- Projet sans travaux mais modifiant l'affectation ou la destination actuelle.
- Projet nécessitant une dérogation.



## ET SI J'Y SUIS DÉJÀ?

Les entreprises précédemment implantées et autorisées peuvent rester en place même si elles ne sont plus conformes au RZIAM.



## QUELS DOCUMENTS ?

Fournir l'ensemble des documents relatifs à la description de l'activité.  
Confidentialité garantie en ce qui concerne les renseignements et documents protégés par le secret des affaires.

## LA FTI PRÉAVISE À L'ATTENTION DES AUTORITÉS COMPÉTENTES

Préavis pour toute demande d'autorisation de construire.

En cas de demande de dérogation, concertation avec le département chargé de l'économie, qui émet le préavis.



## On prend contact ?

 022 342 21 60

 [rzi@ftige.ch](mailto:rzi@ftige.ch)

 [www.ftige.ch/rzi](http://www.ftige.ch/rzi)

---

Merci de  
votre attention



## Des zones qui ne sont pas qu'industrielles

**Jeremy Gardiol**

Directeur financier de Eugène Baud SA



An architectural rendering of a modern, multi-story building. The image is split vertically: the left side shows the building at night with interior lights glowing, and the right side shows it during the day. The building has a white facade with prominent horizontal bands and large glass windows. Silhouettes of people are visible on various levels, including a ground-floor entrance area with a glass canopy and a small green lawn in front. A small orange rectangle is located in the upper left corner of the image.

# Réalisation d'un DDP en PPE

# Le départ d'une aventure

---



LES PREMIÈRES  
DISCUSSIONS  
AVEC LA FTI



TROUVER DES  
PARTENAIRES



VISION COMMUNE





## Un DDP en PPE



Nouveau  
pour la FTI



Répartition  
60/40

## Pour terminer

- Confiance entre vendeur et acheteur
- Quotidien
- A refaire ?



## Des zones qui ne sont pas qu'industrielles

**Michel Grosfillier**

Administrateur de Swiss Land Estates SA

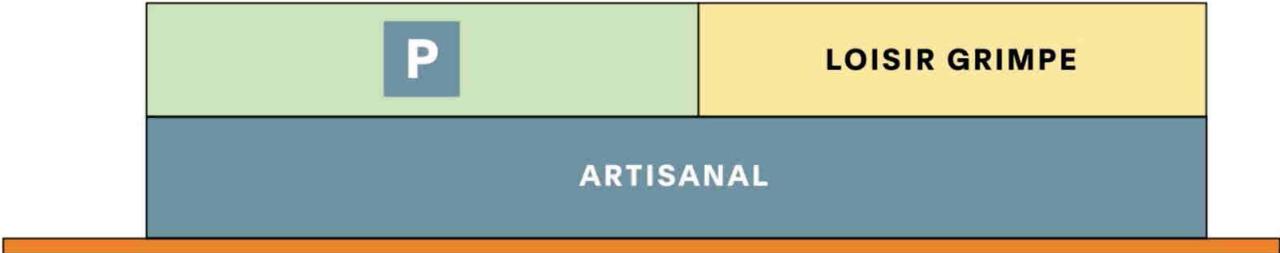


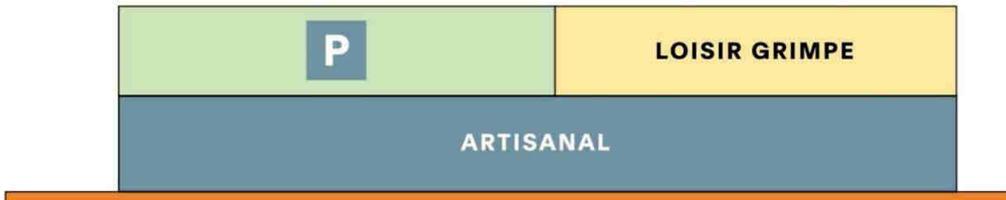
# SATIGNY BUSINESS PARK

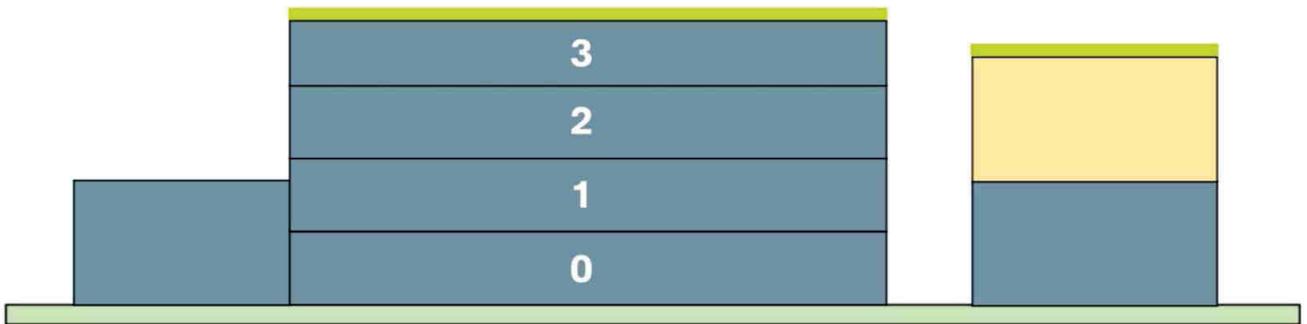
Une expérience

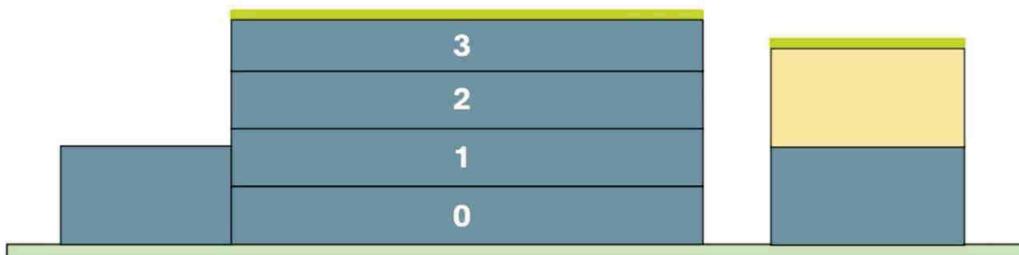
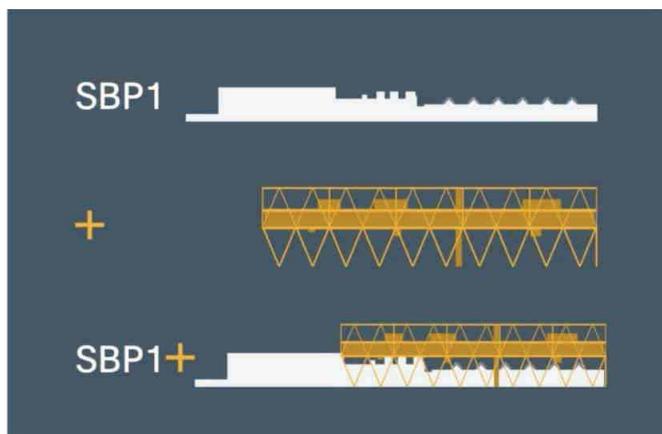
P





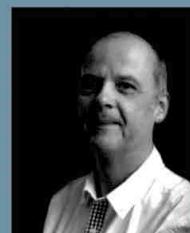






“UN OISEAU NÉ EN CAGE  
PENSE QUE VOLER EST UNE  
MALADIE”

— Alejandro Jodorowsky



M. GROSFILLIER - 2024

## Gouvernance participative et durabilité

**Delphine Louillet**

Référente écoParcs, Cheffe de projets de la FTI





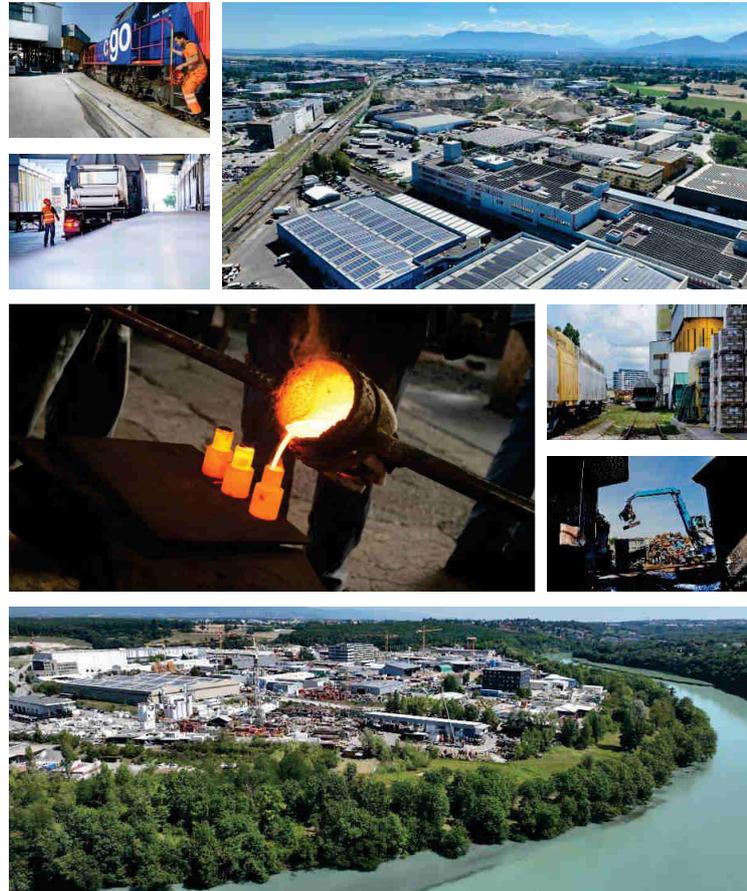
# Gouvernance participative et durabilité

## ATELIER GENIE 18

### Gestion, gouvernance et évolution des zones industrielles genevoises

Delphine Louillet  
Référente écoParc et durabilité | FTI

5 novembre 2024





1. Les commissions écoParc:  
contexte et historique

2. Définition, rôle et objectifs

## 1. 1 Les commissions écoParc : contexte et historique

2015

### 3 commissions écoParc

ZIPLO  
ZIBAY  
ZIRIAN

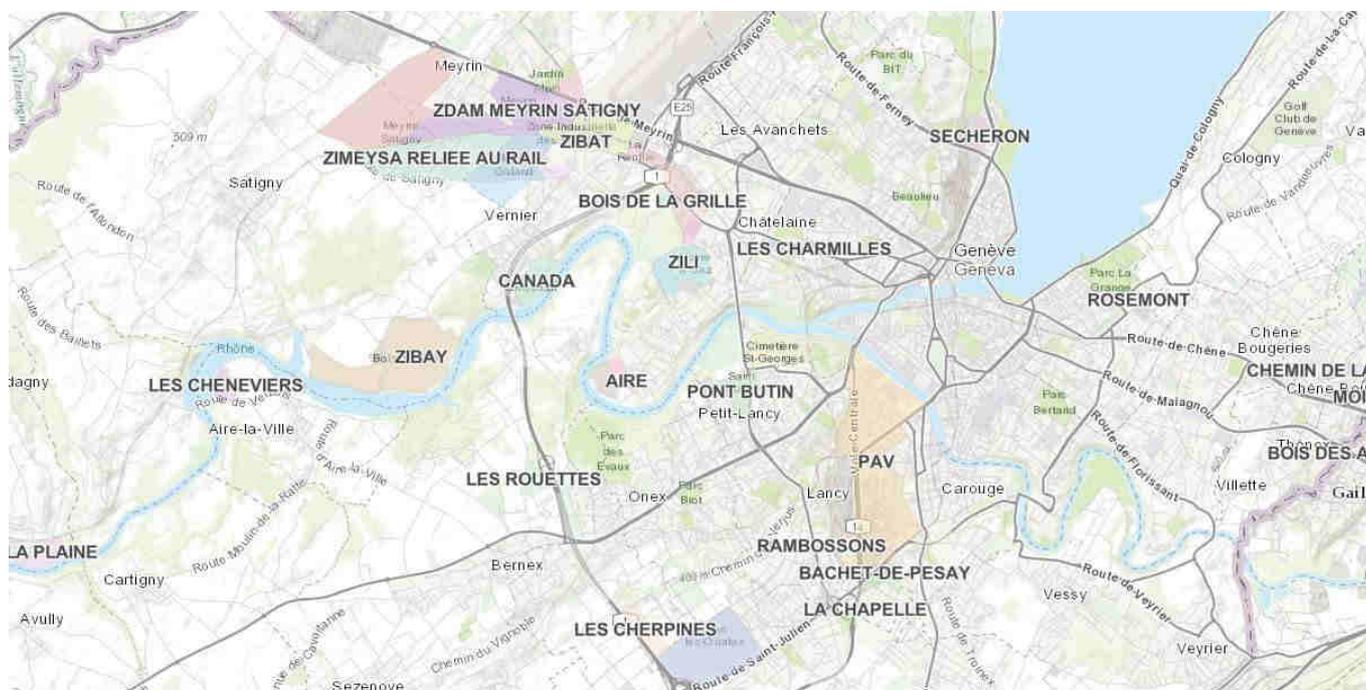
2023

### Lancement de 4 nouvelles commissions écoParcs sur la ZIMEYSAVER

ZIBAT-ZIMOGA  
ZIMEYSA Sud  
ZIMEYSA Nord  
ZDAM-ZIRIAN

Et d'une pré-commission  
écoParcs sur Cherpines

## 1. 2 Les commissions écoParc





1. Les commissions écoParc: contexte et historique
2. Définition, rôle et objectifs

## 2.1 Définition, objectifs et rôles



### Plateforme d'échanges entre les représentants des 4 entités

- Représentant(e)s de la / des commune(s) concernée(s)
- Représentant(e)s de l'Etat
- Représentant(e)s de la FTI
- Représentant(e)s des entreprises du secteur + association d'entreprises quand il y a



### Objectifs

- Faire remonter les besoins de la zone
- Partager de l'information
- Améliorer le quotidien de la zone dans un intérêt collectif



### Fréquence

- Rencontre 2 à 3 fois / an
- 1ère rencontre annuelle : 21.11.2024

## 2.2 Thèmes qui peuvent être abordés



## Gouvernance participative et durabilité

### Samir Cherkaoui

Vice-président de l'AZIPLO et  
Analytical & Novel Agents Manager de Bracco SA





**GESTION GOUVERNANCE ET EVOLUTION  
ZONES INDUSTRIELLES GENEVOISES**

**Atelier Genie N° 18**

FER Genève  
05 Novembre 2024



## **ZIPLO: ZONE INDUSTRIELLE DE PLAN-LES-OUATES**

**Située sur la commune de Plan-les-Ouates, la ZIPLO représente la 2e plus grande zone industrielle (ZI) du canton de GE, avec un tissu économique mixte composé de grandes entreprises (Luxe, horlogerie, électronique, pharma, etc.), startups de renom, entreprises sociales, organismes de formation et de soutien et nombreuses PME/PMI.**





## **AZIPLLO: Association des Entreprises de la Zone Industrielle de Plan-les-Ouates**

- ❑ **Un réseau de 180 entreprises** membres
- ❑ **Un sociétariat varié** de petites, moyennes et grandes entreprises de tous les secteurs d'activité.
- ❑ **Un comité représentatif** des différents secteurs d'activité et tailles d'entreprises.
- ❑ **Un contact privilégié** avec les autorités publiques et les partenaires économiques de la Zone Industrielle de Plan-les-Ouates.
- ❑ **Une participation active** dans les différents groupes de travail et de réflexion sur le développement de la ZIPLO
- ❑ Plus de **20 ans** d'existence
- ❑ **Inter-AZIs:** Synergies et partage d'expériences



## Actions majeures en lien avec la FTI et autres partenaires

- ❑ **Mobilité:**
  - Association ZI ProMobilité (Commune, AZIPLLO, Canton, FTI)
  - Diagnostic et plan d'action de la mobilité pour la ZIPLLO
  - Gestion de parkings mutualisés
  - Chantier de l'extension du Lemman Express et du Tram 15
- ❑ **Services à la zone:** (Parkings publics, crèche, bancomats, boulangeries, commerces, tunnel de lavage, fitness, pressing, etc )
- ❑ **Sécurité:**
  - Amélioration de la signalétique
  - Sécurité des piétons (Sondage dangers piétons ) et aménagement des pistes cyclables
- ❑ **Z-Card et Welcome Pack** à destination des nouveaux arrivants
- ❑ **Circularité et durabilité:**
  - Projet CADZIPLLO
  - Mutualisation de la collecte des déchets (Tri, Recyclage et Valorisation)



## Actions majeures en lien avec la FTI et autres partenaires

### Propositions d'amélioration:

- ❑ **Coordination** commission écoParc et autres organismes (TaskForce, Mobilité, etc.)
- ❑ **Smart écoParc** (informations sur les travaux, le trafic, les perturbations, occupation des parkings, les activités culturelles)
- ❑ **Economie circulaire et écologie industrielle**
- ❑ **Site internet** pour les quartiers industriels, centralisant l'ensemble des informations et offrant un annuaire des entreprises par écoParc



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**



<https://ch.linkedin.com/company/aziplo>  
[www.aziplo.ch](http://www.aziplo.ch)

- Newsletters bimestrielles
- FOCUS (page d'accueil de notre site)
- Diffusion de l'actualité de nos membres
- Invitations à nos assemblées et autres événements proposés par nos membres

**Secrétariat AZIPL0**

c/o AAV Contractors SA  
Chemin du Tourbillon 6  
1228 Plan-les-Ouates

Par mail à : [secretariat@aziplo.ch](mailto:secretariat@aziplo.ch)  
Tél. +41 79 511 69 28

## Mot de conclusion

**Nicolas Bongard**, Directeur général adjoint de l'OCEI



# genie.ch

Réseau genevois dédié  
à la promotion et  
à la création de projets  
d'écologie industrielle et  
d'économie circulaire

