

# FIPA et l'aménagement des zones industrielles Praille-Acacias, à Genève

Autor(en): **Ducor, Louis**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Bulletin technique de la Suisse romande**

Band (Jahr): **90 (1964)**

Heft 3: **Urbanisme genevois**

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-66966>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Cependant, sans qu'elle soit pour autant obligatoire, l'arrivée de la ceinture près du Port-Noir incite fortement à entreprendre une étude parallèle de la traversée, en amont de la précédente. Cette position confère de nombreux avantages.

Rappelons que la rade actuelle, qui avait succédé à plusieurs autres réalisations, a été conçue pour une ville de 100 000 habitants.

La future rade doit donc, en raison de nombreux impératifs, être prévue à l'échelle d'une ville de 500 000 habitants. Ainsi, les emprises sur l'eau et les ouvrages que nécessitent pont ou tunnel, sans omettre les échangeurs, ont avantage à être réalisés plus en amont.

Les parcours des deux ceintures sont plus courts.

Esthétiquement, l'intégration des ouvrages se fera plus harmonieusement dans un cadre rural, qu'à proximité immédiate des immeubles.

Les pronostics de comptage de circulation font ressortir le trafic le moins volumineux sur les quais et tout spécialement sur le quai des Bergues. L'utilisation du pont est très rapprochée de la solution aval, d'autant plus avec la dernière position, postérieure aux calculs.

Les quais Wilson et G.-Ador sont dégagés de toute circulation de ceinture et de transit (diminution de moitié du trafic).

Larges possibilités pour la solution du problème des

bains, promenades piétons, etc., batellerie (voir expérience Lausanne-Ouchy).

Enfin, en cas d'adoption d'un pont, constitution d'une admirable promenade piétons autour d'un magnifique plan d'eau et entre les grands parcs des deux rives.

Cependant, ne voulant pas préjuger en regard d'un problème si délicat dans l'opinion publique, il est suggéré de délivrer des mandats d'études techniques portant sur les différents partis admis.

Les positions des voies de communication, les impératifs de circulation, les bases et conditions techniques étant définis préalablement.

Rattaché au problème de la traversée, il est utile de signaler qu'en connexion avec les études de la ceinture-city, nous poursuivons activement celles visant à l'amélioration des circulations pont du Mont-Blanc et ses accès, et les deux quais jusqu'à la Jonction.

Ce plan général des grandes circulations serait incomplet si le problème des transports en commun était omis.

Un rapport spécial sur les liaisons ferroviaires sera terminé prochainement, concluant très favorablement en faveur du raccordement La Praille - Eaux-Vives.

Les études en cours, relatives aux transports en commun locaux, permettent d'envisager dans un avenir également rapproché, l'élaboration d'un rapport et plan général.

## FIPA et l'aménagement des zones industrielles Praille-Acacias, à Genève

par M. Louis DUCOR, directeur de FIPA

### Introduction

FIPA, Fondation des terrains industriels Praille-Acacias, a été créée par la loi cantonale genevoise du 28 juin 1958.

Fondation de droit public, déclarée d'utilité publique, FIPA a pour objet de devenir propriétaire de divers immeubles dans les zones industrielles Praille-Acacias, de les aménager, de les exploiter et de les gérer pour le compte de l'Etat de Genève.

Le capital de la fondation est constitué par une dotation initiale de l'Etat de Genève de 200 000 fr., des dotations ultérieures éventuelles de l'Etat et des communes, de dons et legs et, enfin, de la dotation immobilière de l'Etat de Genève.

La valeur de la dotation immobilière de l'Etat de Genève au moment de la création de FIPA a été évaluée à 11 600 000 fr.

La fondation, placée sous la surveillance du Conseil d'Etat, est gérée par un conseil d'administration de quinze membres. Six administrateurs sont membres de droit : les conseillers d'Etat chargés des départements des finances et contributions, des travaux publics, du commerce, de l'industrie et du travail, un membre des conseils administratifs de Genève, Carouge et Lancy ; neuf administrateurs sont nommés par le Conseil d'Etat et choisis parmi les personnes ayant des connaissances techniques spéciales ou une expérience reconnue en matière économique, juridique ou financière.

### Tâches de la fondation

#### a) Remembrement parcellaire, achat d'immeubles, expropriation

La première tâche de FIPA a été d'exécuter le remembrement parcellaire des surfaces comprises dans les pé-

mètres des zones industrielles Praille-Acacias, couvrant environ une centaine d'hectares et intéressant 207 immeubles.

A ce jour, 104 parcelles et 790 714 m<sup>2</sup> appartiennent à l'Etat de Genève et à FIPA, 7 parcelles et 105 669 m<sup>2</sup> à la Commune de Carouge et aux CFF, 96 parcelles et 212 921 m<sup>2</sup> à des propriétaires privés.

La réalisation du remembrement foncier en cours est facilitée dans une grande mesure par le fait que l'Etat de Genève était propriétaire, au moment où FIPA a été créée, des deux tiers approximativement des surfaces comprises dans les périmètres des zones industrielles, grâce à une politique foncière prévoyante conduite depuis près de trente ans en collaboration avec la Confédération suisse et les CFF.

Il y a lieu de relever aussi que l'expropriation au profit de l'Etat de Genève de la totalité des immeubles situés dans les zones industrielles Praille-Acacias a été décrétée d'utilité publique par le Grand Conseil de Genève, mais que jusqu'à maintenant il n'a pas été nécessaire d'y avoir recours.

Enfin, le remaniement parcellaire s'accompagne de l'évacuation et du relogement de tous les occupants actuels des terrains, opération extrêmement difficile, qui n'est pas encore achevée.

#### b) Aménagement et équipement des zones industrielles

FIPA a confié à la Société générale pour l'industrie, à Genève, le mandat d'étudier, diriger, surveiller et coordonner la totalité des travaux d'équipement des zones industrielles Praille-Acacias.

Le projet d'aménagement, qui a fait l'objet de nombreuses études avant même la création de FIPA, a été définitivement mis au point en 1960, en tenant compte des résultats de deux enquêtes faites auprès

La partie sud des zones industrielles Praille-Acacias est raccordée au chemin de fer.

(Photo G. Klemm)



des entreprises qui avaient exprimé l'intention de s'installer dans les zones industrielles Praille-Acacias.

Ses caractéristiques essentielles sont les suivantes :

### 1. Situation générale

Les zones industrielles Praille-Acacias, situées au sud-ouest de l'agglomération urbaine, couvrent une superficie d'une centaine d'hectares environ sur le territoire des communes de Genève, Carouge et Lancy. Elles se divisent en deux parties :

La zone nord, contenue dans le triangle formé par la rue François-Dussaud, la route de l'Aire et la route des Acacias, sans raccordement ferroviaire.

La zone sud, délimitée par les routes des Jeunes, de Saint-Julien, les rues Jacques-Grosselin prolongée, Alexandre-Gavard et de Lancy, reliée au chemin de fer.

### 2. Réseau routier

Le trafic routier de la zone industrielle est complètement séparé de la circulation publique. Le réseau de routes, actuellement en cours d'exécution, limite au maximum les points de croisement à grande circulation et permet un accès aisé aux grandes voies de circulation urbaine.

La largeur des chaussées varie de 7 m à 14 m, avec deux trottoirs de 2 m à 2,50 m de part et d'autre. Tout stationnement y est interdit, les véhicules devant être garés dans les parcs à automobiles aménagés par FIPA ou sur les parcelles occupées par les entreprises industrielles et commerciales auxquelles elle concédera des droits de superficie.

### 3. Réseau ferroviaire

Le réseau ferroviaire, raccordé directement à la gare marchandises CFF de La Praille, pourra recevoir, lorsqu'il sera complètement réalisé, un trafic de l'ordre de 60 000 wagons par année. Il a été conçu de manière que le tri des convois provenant de la gare CFF puisse y être effectué en tout ou en partie dans les meilleures conditions et que la desserte de chaque embranché entraîne un minimum de manœuvres.

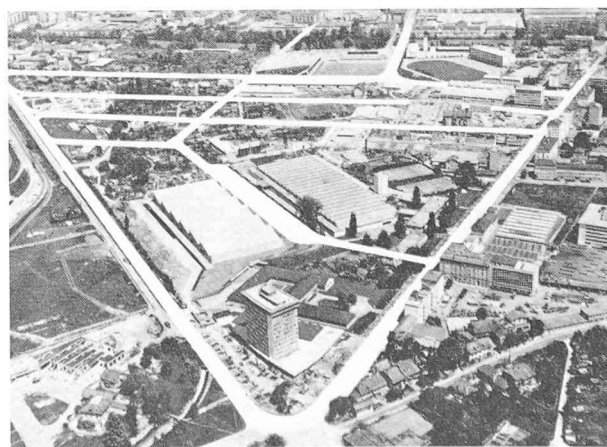
L'électrification du réseau n'est pas prévue pour le moment, mais la possibilité de la réaliser ultérieurement a été réservée.

Le morcellement des terrains reliés au chemin de fer a été projeté de manière à border chaque parcelle d'un côté par une voie ferrée, de l'autre par une voie routière.

Pour relier les dessertes, une « épine dorsale » ferroviaire (le faisceau central), située dans l'axe de la zone, et deux « épines dorsales » routières, placées en bordure de la zone, ont été créées. De part et d'autre du faisceau central, les routes et voies ferrées sont également disposées parallèlement dans le sens nord-est - sud-ouest.

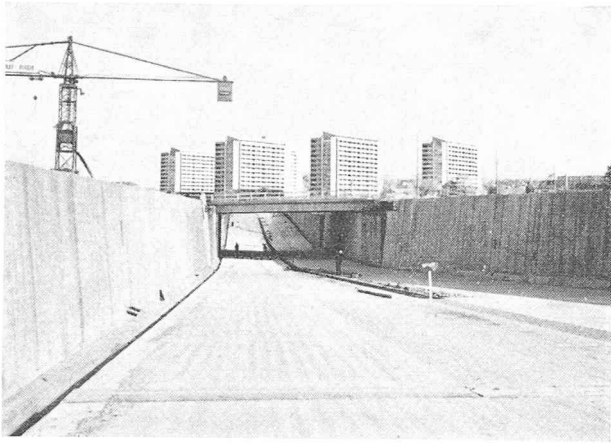
Cette disposition offre, entre autres, les avantages suivants :

- elle évite les croisements entre routes et voies ferroviaires et, par conséquent, supprime tout passage à



La partie nord des zones industrielles Praille-Acacias recevra les entreprises n'ayant pas besoin de raccordement ferroviaire.

(Photo G. Klemm)



Passage inférieur de l'avenue Vibert, permettant le passage du faisceau central de voies ferrées desservant la zone industrielle de La Praille, au-dessus de cette artère. Au second plan, les « tours de Carouge ».

(Photo G. Klemm)

niveau, ce qui diminue les temps d'attente et augmente la sécurité ;

- elle permet de créer au centre de la zone une bande destinée au stationnement et au tri des wagons de marchandises ;
- elle permet d'accéder facilement à toutes les parcelles et de relier les parties de la zone séparées par le faisceau central, en passant sous celui-ci (avenue Vibert et passage dénivelé).

#### Mode de mise à disposition des terrains

FIPA n'est pas autorisée à vendre les terrains formant les zones industrielles Praille-Acacias, mais seulement à les céder à bail ou les grever de droits de superficie distincts et permanents, au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse.

Les dispositions essentielles du contrat-type de droit de superficie établi par FIPA sont les suivantes :

La durée du droit de superficie est prévue pour une première période de quatre-vingt-dix ans au maximum, avec renouvellement tacite par périodes successives de trente ans au plus.

La cessibilité du droit est garantie par le contrat, mais subordonnée toutefois au consentement préalable du propriétaire du sol, qui peut le refuser pour de justes motifs, notamment si l'acquéreur ne reprend pas les obligations personnelles qui incombent au cédant.

En contrepartie de la parcelle mise à sa disposition, le superficiaire paie à FIPA une rente foncière, comprenant le loyer du terrain et une part proportionnelle des frais d'exploitation. Cette rente peut être déterminée à nouveau tous les quinze ans, en tenant compte des variations dans le pouvoir d'achat de la monnaie.

Il est prévu, afin de conserver au superficiaire de larges possibilités de crédit, que la rente foncière peut être primée par des gages immobiliers grevant le droit de superficie. Ces gages sont toutefois limités, pour garantir la fondation en cas d'extinction ou de dénonciation du droit, aux deux tiers de la valeur intrinsèque des constructions, installations et machines propriété de l'entreprise, au moment de leur constitution.

La fondation n'est autorisée à dénoncer le contrat avant son échéance que pour le seul motif d'utilité

publique, et les indemnités dues dans ce cas assurent au superficiaire la réparation totale de tout préjudice matériel.

Le contrat prévoit un droit d'emption grevant le droit de superficie en faveur du propriétaire du sol. Il a pour but de garantir l'exécution des obligations de caractère tant personnel que réel contractées par le superficiaire.

Les indemnités dues en cas d'extinction du droit de superficie font l'objet de dispositions précises et, sans vouloir entrer dans trop de détails, il convient de relever les distinctions faites selon que le droit s'éteint :

- avant ou à l'échéance du terme ;
- pour un motif imputable à FIPA (utilité publique) ou au superficiaire.

Dans les cas de dénonciation ou de refus de renouvellement du droit de superficie pour un motif relevant de la fondation, les indemnités prévues assurent la réparation totale des préjudices matériels, puisqu'elles comprennent :

- une somme égale à la valeur de remplacement des constructions et installations non transportables, diminuée de la moins-value résultant de la vétusté et de l'état d'entretien ;
- les frais de démontage, de transport et de remontage des installations mobiles et des machines ;
- le manque à gagner résultant du transfert de ces installations et machines.

Ces deux dernières indemnités ne sont toutefois pas dues, si le superficiaire cesse son activité ou transfère son entreprise en dehors du canton de Genève.

Il est, enfin, prévu la désignation d'un tribunal arbitral appelé à connaître sans appel des différends qui peuvent surgir entre la fondation et le superficiaire, à propos de l'exécution et de l'interprétation du contrat.

Le système de mise à disposition des terrains, qui a fait l'objet en son temps de vives critiques des milieux intéressés, semble maintenant être admis, étant donné les garanties offertes par FIPA, notamment au sujet de la durée et du renouvellement du contrat, de la cessibilité du droit de superficie, de la réadaptation de la rente foncière, etc. Preuve en est qu'à fin 1962, 201 entreprises avaient sollicité l'attribution de terrains.

#### Conclusions

Il n'est pas contestable que si FIPA a pu étudier et exécuter en trois ans environ la plus grande partie du remembrement parcellaire et des travaux d'équipement des zones industrielles Praille-Acacias, elle le doit essentiellement aux moyens juridiques et financiers qui ont été mis à sa disposition, et au fait que les pouvoirs nécessaires à l'exécution de travaux entrepris sur le territoire de trois communes, dépendant de plusieurs services de l'administration cantonale, des CFF, des Services des eaux, du gaz et de l'électricité, de l'entreprise des PTT, etc., lui ont été délégués par les autorités.

Les expériences faites par FIPA démontrent ainsi que les problèmes d'aménagement du territoire peuvent trouver une solution rapide, lorsque les autorités responsables confient leur étude à un organe spécialisé créé dans ce but, qu'elles lui attribuent une partie de leurs compétences et aussi qu'elles ont auparavant suivi une politique foncière prévoyante.