

Proposition du Conseil administratif du 21 décembre 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 200 000 francs destiné à une subvention unique d'investissement allouée au Groupement des usagers de la SIP (GUS) pour les aménagements intérieurs de 1483 m² d'ateliers sis aux 1^{er} et 2^e étages du bâtiment G de l'ex-SIP à Plainpalais, propriété de la caisse de pension CIA.

Exposé des motifs

Préambule

Le 22 novembre 2011, le Conseil municipal a voté et renvoyé la pétition P-251 au Conseil administratif. Cette pétition demande un soutien de la Ville de Genève pour maintenir des ateliers d'artistes dans l'ex-SIP à Plainpalais.

La présente proposition de crédit de 200 000 francs destiné à une subvention unique d'investissement allouée au Groupement des usagers de la SIP (GUS) répond à cette pétition.

Le Groupement des usagers de la SIP (GUS) est une association à but non lucratif réunissant les artistes et les acteurs culturels qui louent depuis de nombreuses années des ateliers dans les locaux de l'ex-SIP situés au cœur du quartier de l'art contemporain et qui ont été rachetés en 2000 par la caisse de prévoyance du personnel de l'Etat (CIA). Elle a pour but de mettre à disposition de ses membres et de maintenir des ateliers et des espaces de travail à vocation culturelle, artistique, multidisciplinaire, à des coûts modérés aux 1^{er} et 2^e étages du bâtiment G de l'ex-SIP.

Les 32 locataires actuels sont actifs dans des domaines artistiques comme la BD, la sculpture, les arts appliqués, le théâtre, les arts plastiques, la musique, etc., et habitent en majorité sur le territoire de la ville, mais aussi à Vernier, à Chambésy, à Satigny, à Carouge, à Bernex et au Petit-Lancy.

Depuis plusieurs années, le GUS est en négociation avec la CIA qui a résilié les baux. Une procédure juridique a été engagée de part et d'autre. Grâce notamment à la pétition précitée, l'évolution du dossier permet aujourd'hui un dénouement positif de cette situation permettant aux artistes de conserver deux étages du bâtiment G en lieu et place des trois étages initialement loués par leurs soins et des loyers modérés.

Présentation du projet

En date du 15 avril 2011, la CIA a signé une convention avec les membres du GUS locataires pour mettre un terme aux procédures et établissant notamment ce qui suit:

- la CIA va rénover l'immeuble G en profondeur (réfection de l'enveloppe thermique, des conduites d'eau, des colonnes de chute, de l'électricité, de la cage d'ascenseur, mise aux normes de sécurité, etc.) et le surélever de deux niveaux;
- le coût total de l'opération est estimé à 13 millions de francs, soit 8 050 000 francs pour la rénovation et 4 950 000 francs pour la surélévation;
- les locataires pourront continuer à jouir des 1^{er} et 2^e étages durant la rénovation en fonction de l'avancement du chantier et selon des modalités à convenir;
- un nouveau bail sera conclu pour les 1^{er} et 2^e étages du bâtiment G lorsque les travaux seront terminés (enveloppe thermique, surélévation, aménagements intérieurs), il sera d'une durée de 20 ans avec une clause tacite de reconduction de 5 ans en 5 ans;
- le loyer annuel est fixé à 170 000 francs charges non comprises;
- les aménagements intérieurs et l'entretien sont assumés par les locataires;
- la convention est soumise aux conditions suspensives suivantes: délivrance par le DCTI avant le 31 janvier 2012 de l'autorisation de surélever le bâtiment G de deux étages affectés à des activités commerciales et entrée en force ultérieure de l'autorisation de construire précitée.

Le projet culturel remis par le GUS fait état d'une volonté de maintenir des ateliers de travail et de production à loyers modérés pour les artistes au centre-ville. Il projette également un espace d'exposition ouvert aux artistes genevois et de la région de l'agglomération qui sera géré par un(e) professionnel(le) des arts désigné par l'association. En parallèle, le GUS prévoit l'organisation de portes-ouvertes et la participation aux événements organisés dans le domaine des arts, comme la Manifestation d'art contemporain (MAC) organisée par le Fmac, l'événement «Nythémère» ou encore les portes ouvertes organisées lors des Nuits des bains.

En terme de gestion, le GUS prévoit de publier les vacances d'ateliers sur son site internet (www.ateliersip.ch) et de se coordonner avec les autres associations culturelles dont les buts sont partagés comme l'association du Vélodrome, l'association Picto ou encore la Fédération Kugler. Une commission d'attribution de 5 personnes sera créée et dont 4 personnes seront membres du GUS (1 permanent élu par l'assemblée générale du GUS, 1 membre qui changerait à chaque attribution et serait désigné par le comité, deux membres du GUS mais non-membres du comité et 1 personne extérieure historien d'art, journaliste, enseignant d'art, curateur, artiste confirmé). La durée d'attribution est prévue pour un certain nombre d'années, renouvelable après examen du bilan d'activités.

La surface nette totale est de 1483 m² correspondant à 24 ateliers, 4 bureaux, 1 dépôt et 2 locaux communs. Les charges sont estimées à 30-40 francs/m²/an.

Le coût des travaux estimés par M. Morten Gisselbaek, architecte mandaté par le GUS, est de 789 750 francs TTC (janvier 2011). Il comprend les postes de démolitions de galandages, de construction de nouveaux galandages, de menuiseries, de mise en passe, d'électricité, de plomberie, de peintures, de nettoyages et de reprises partielles des sols. Le document descriptif donnant le détail est joint en annexe avec les plans.

Au niveau du plan de financement, il est prévu que 4 entités distinctes contribuent à hauteur de 200 000 francs chacune, soit:

- la Fondation pour la promotion de lieux pour la culture émergente (FPLCE): en date du 20 juin 2011, la FPLCE a confirmé sa participation financière de 200 000 francs sous réserve que l'autorisation de construire pour ce bâtiment G de la CIA soit en force et que le plan de financement du GUS soit bouclé pour effectuer la totalité des travaux;
- le Fonds intercommunal (FI): à ce stade, le projet a été soumis au préavis du Groupe de concertation culturelle qui réunit les communes, l'ACG, la Ville et le Canton. Un préavis de principe positif de Groupe pour une contribution de 200 000 francs a été émis en date du 18 février 2011. L'objet sera soumis au conseil du FI, puis en assemblée générale de l'ACG, dès lors qu'un quatrième partenaire aura été trouvé;
- la Loterie romande ou une fondation privée comme la Fondation Wilsdorf: en 2011, la Loterie romande a répondu par la négative. Toutefois en considération de la situation financière particulière de la Loterie durant cette année, une nouvelle demande sera émise en 2012;
- la Ville de Genève: par le vote de la pétition P-251, le Conseil municipal a incité le Conseil administratif à lui présenter cette proposition de subvention d'investissement unique de 200 000 francs.

La participation de la Ville de Genève à cette opération assurera le maintien de 24 ateliers à loyer modéré durant 20 ans au centre-ville accessibles aux artistes actifs de la région. La Ville de Genève jouera ainsi pleinement son rôle de centre de l'agglomération. C'est une perspective réjouissante dans un contexte qui a vu la disparition de nombreux lieux de travail pour les artistes (fermeture des squats de l'Arquebuse, de Rhino, du site Artamis). Cette action s'inscrit dans un cadre plus large des projets menés pour acquérir des parcelles, des bâtiments, maintenir des loyers raisonnables ou favoriser la location à des projets artistiques ou sociaux. On peut citer les récents projets de construction de 9 ateliers à la rue de Lausanne 27, mais aussi le projet d'ateliers à la rue François-Grast, le relogement du Galpon au chemin des Péniches, les projets de réservoir du Bois-de-la-Bâtie et de la salle pluridisciplinaire au Carré-Vert, le relogement de la Cave 12.

Pendant les travaux menés par la CIA et les travaux d'aménagements intérieurs réalisés par l'architecte mandaté par le GUS, la Ville de Genève mettra à disposition du GUS une surface de 315 m² au Château-Bloch pour un loyer modéré (30 francs/m²/an soit 9450 francs par année). Le différentiel (43 400 francs par année) par rapport au prix déterminé par la GIM est pris en charge en gratuité – prestation en nature – par le département de la culture et du sport.

Au final, la Ville de Genève aura apporté son soutien à ce projet à l'aide de trois mesures:

- dérogation permettant à la CIA de surélever et d'affecter en locaux commerciaux, dérogation conditionnée par le maintien d'environ 1600 m² de surfaces d'ateliers

- à des loyers modérés d'environ 150 francs/m²/an charges comprises et pour une durée de 20 ans;
- soutien financier de 200 000 francs pour contribuer à la réalisation des travaux d'aménagements intérieurs estimés à 789 750 francs TTC;
 - soutien en nature pour un relogement partiel durant le chantier.

Service gestionnaire

Le service gestionnaire et bénéficiaire de ce crédit est le Service culturel (SEC) du département de la culture.

Référence au 7^e plan financier d'investissement

Cet objet ne figure pas au 7^e plan financier d'investissement PFI 2012-2023.

Budget prévisionnel d'exploitation

L'octroi de cette subvention unique d'investissement n'entraîne pas de charges budgétaires supplémentaires.

Charges financières

La charge financière de l'investissement, comprenant les intérêts du taux de 2,50% et les amortissements au moyen de 5 annuités, se montera à 43 050 francs.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil administratif vous prie, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, de bien vouloir approuver le projet de délibération suivant:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 30, alinéa 2, lettre c), du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes du 31 octobre 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 200 000 francs destiné à une subvention unique d'investissement allouée au Groupement des

usagers de la SIP (GUS) pour réaliser des travaux d'aménagements intérieurs aux 1^{er} et 2^e étages du bâtiment G appartenant à la caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Genève (CIA) à Plainpalais et situé à l'angle des rues du Colonel-Coutau et des Vieux-Grenadiers.

Art. 2. – Le versement du montant prévu à l'article premier est conditionné au bouclage du plan financier permettant de réaliser la totalité des travaux intérieurs dans ces deux étages et à l'obtention d'autorisations de construire en force par la CIA pour la rénovation et la surélévation et par le GUS pour les aménagements intérieurs.

Art. 3. – Le versement du montant prévu à l'article premier est également conditionné à la signature d'un bail entre la CIA et le GUS pour une durée de 20 ans aux conditions stipulées dans la convention signée le 15 avril 2011 par les deux parties.

Art. 4. – Le versement du montant prévu à l'article premier est aussi conditionné par la signature d'une convention entre la Ville de Genève et le GUS stipulant les conditions d'attribution des ateliers.

Art. 5. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 200 000 francs.

Art. 6. – La charge prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 5 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2013 à 2017.

Annexes:

- descriptif des travaux et devis général
- surfaces par étages
- plans

janvier 2011

DEVIS GENERAL POUR LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DES LOCAUX
DU GUS DANS L'ANCIENNE SIP DE PLAINPALAIS

Le présent devis général pour les travaux nécessaires au GUS dans le bâtiment de l'ancienne SIP de Plainpalais est fait sur la demande de l'association GUS et établi sur les bases suivantes:

- plusieurs visites des lieux,
- les rencontres et discussions avec les membres du GUS et/ou son groupe de pilotage,
- quelques réunions avec le GUS et la CIA (propriétaire des bâtiments),
- les plans des étages concernés établis au 1:100 par le bureau Devanthéry-Lamunière pour le dossier d'autorisation et remis par M. C. Sommaruga,
- un avant-projet de réorganisation des espaces (voir annexes), correspondant aux vœux exprimés par les usagers dans le document de synthèse du GUS de fin décembre 2010,
- différents contacts avec des entreprises.

Il ne concerne que l'installation du GUS dont les membres se regroupent sur les étages 1 et 2, ainsi que les niveaux 2 inférieur et 2 supérieur du bâtiment G.

Sont considérés comme étant à la charge de la CIA tous les travaux :

- de façades (maçonnerie, serrurerie, portes, etc.),
- de protections solaires (stores),
- de chauffage et de production d'eau chaude,
- de sécurisation du bâtiment (structure, escalier de secours),
- d'accès (extérieur et intérieur) jusqu'à et y compris les entrées des étages allant au noyau central formé par le monte-charge et les sanitaires,
- le noyau central (monte-charge, sanitaires, galandages, portes, sols, plafonds, etc..)
- les éclairages d'usage et de secours dans ces parties,
- l'amenée d'électricité jusqu'aux paliers pour les ateliers,
- les descentes intérieures d'eaux pluviales et leurs gaines,
- les éventuelles décontaminations résultant de l'existence de résidus toxiques (plomb ou autres).

Sont à la charge du GUS tous les travaux de restructuration au-delà des noyaux centraux:

- démolition des galandages,
- construction de galandages,
- menuiseries intérieures (en particulier les portes des ateliers),
- l'électricité dans les parties ateliers et couloirs,
- les installations sanitaires des ateliers (lavabos, éviers) et leur raccordement aux alimentations d'eau et aux descentes d'eaux usées du bâtiment,
- les reprises partielles des sols dans certains ateliers,
- la peinture de ces locaux.

Les raccordements aux distributions d'eaux (chaude et froide) et aux évacuations d'eaux usées du bâtiment seront autorisées et prévues.

Durant le chantier, outre des rencontres régulières entre les responsables des deux chantiers (CIA et GUS), il est convenu que le GUS pourra faire usage de la sapine, de la goulotte, d'un treuil et des installations électriques de chantier mis en place par la CIA pour son chantier (à condition que les 2 chantiers soient synchronisés).

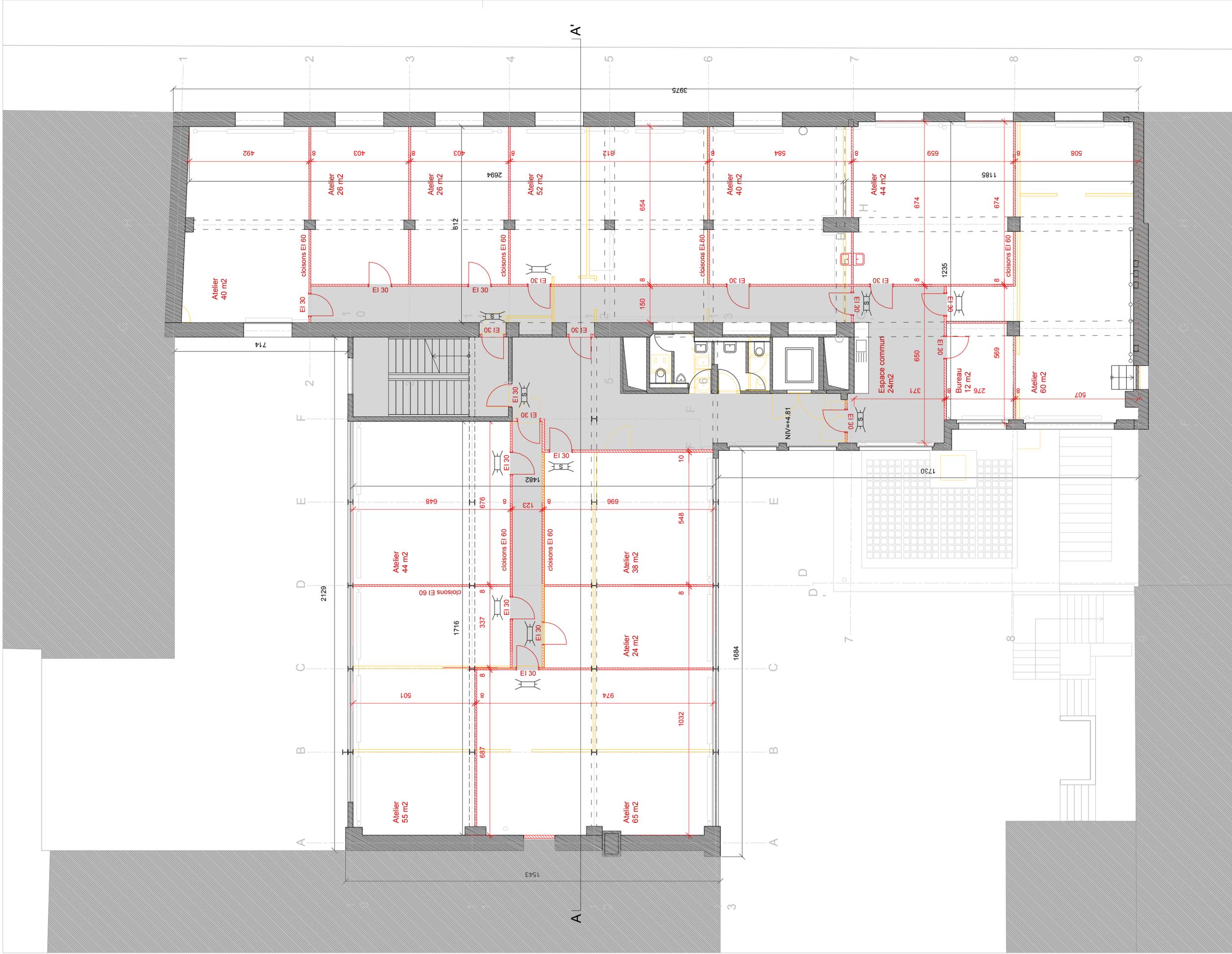
Les deux parties, soit la CIA et le GUS, s'engagent à oeuvrer en bonne intelligence et à demander une collaboration constructive de la part de leurs mandataires.

DEVIS GENERAL

Démolition de galandages	370 m2	27'750.-
Construction de galandages	410 m2	82'000.-
Menuiseries, y c. serrures	22 pcs	44'000.-
Mise en passe	bloc	11'000.-
Electricité	bloc	220'000.-
Plomberie	bloc	33'000.-
Peintures	2'300 m2	46'000.-
Sols nettoyages, reprises partielles	1'250 m2	62'500.-
Total A		526'250.-
Réserve divers (selon emploi spécifique des ateliers) bloc		60'000.-
Réserve pour imprévus (sécurité, taxes, etc)	10%	55'000.-
Total travaux donnant droit à des honoraires		641'250.-
Honoraires architecte selon norme SIA (voir annexe)		90'000.-
Total B		731'250.-
TVA 8%		58'500.-
Total		789'750.-

PROJET GUS 12/12/2011

Rez + 1		Rez + 2 inf		Rez + 2		Rez + 2 sup		TOTAL
SURFACES NETTES (=surfaces balayables)	m2	SURFACES NETTES (=surfaces balayables)	m2	SURFACES NETTES (=surfaces balayables)	m2	SURFACES NETTES (=surfaces balayables)	m2	
ATELIERS H 3m85	55 65 44 24 38 60 44	ATELIERS H 2m45	43 25 25 50	ATELIERS H 3m80	65.5 44 22 43 35 60	ATELIERS H 2m40	75 68	
ATELIERS H 2m50	40 52 26 26 40							
TOTAL ATELIERS	514	TOTAL ATELIERS	143	TOTAL ATELIERS	269.5	TOTAL ATELIERS	143	1069.5
LOCAL COMMUN	24			LOCAL COMMUN	86			110
BUREAU	12	BUREAU	11	DEPOT	10	BUREAU	29	62
DISTRIBUTION	84.5	DISTRIBUTION	66	DISTRIBUTION	59	DISTRIBUTION	32	241.5
SURFACE NETTE		SURFACE NETTE		SURFACE NETTE		SURFACE NETTE		
TOTALE R+1	634.5	TOTALE R+2 inf	220	TOTALE R+2	424.5	TOTALE R+2 sup	204	1483



**GUS aménagements intérieurs,
locaux d'artistes dans l'ancienne SIP**

APA

Architecte : MORTEN GISSELBAEK
 Nom : MORTEN GISSELBAEK
 Adresse : RUE DES GARES 15
 1201 GENEVE
 Tél : 022/734.71.22
 Mail : gisselbaek@bluewin.ch

Parcelle: 3254
 Plan : **PLANS R+1**
 Mandataire : GUS, Groupement des Usagers de la Sip
 Requérants : Morten Gisselbaek, architecte EAUG
 Propriétaire : CIA, caisse de prévoyance,
 38 Bvd. St-Georges - 1211 Genève

Echelle : 1/100
 Format : A2
 Fichier Vectorworks : GUS_vwx
 Dessin : AJ
 Dessiné le : 12/10/2011
 Modifié le : 12/12/2011



**GUS aménagements intérieurs,
locaux d'artistes dans l'ancienne SIP**

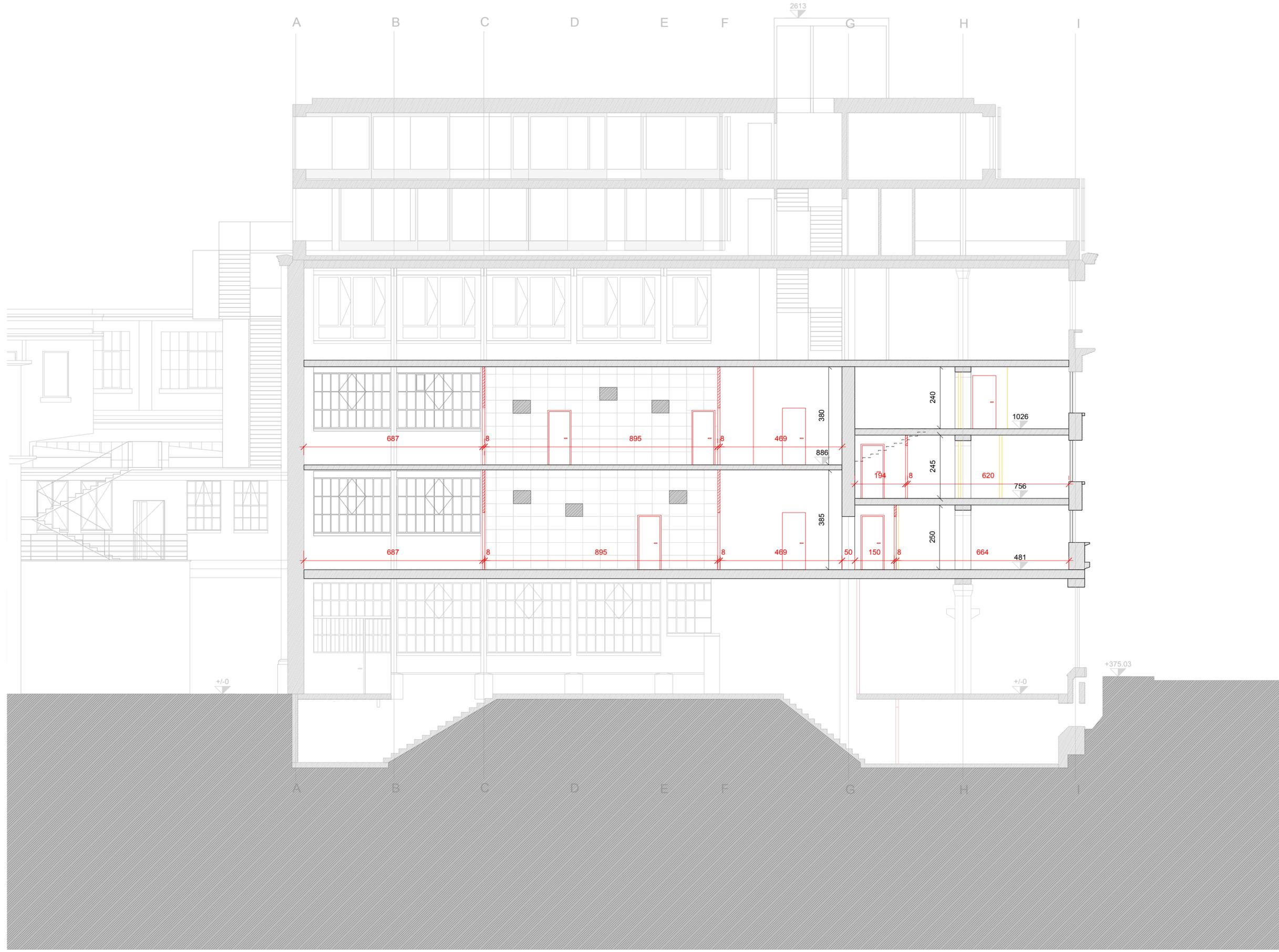
APA

Architecte : MORTEN GISSELBAEK
 Nom : MORTEN GISSELBAEK
 Adresse : RUE DES GARES 15
 1201 GENEVE
 Tél : 022/734 71 22
 Mail : gisselbaek@bluewin.ch

Parcelle: 3254
 Plan : **PLANS R+2**

Mandatitaire : GUS, Groupement des Usagers de la Sip
 Requérants : Morten Gisselbaek, architecte EAUG
 Propriétaire : CIA, caisse de prévoyance
 38 Bvd. St-Georges - 1211 Genève

Echelle : 1/100
 Format : A2
 Fichier Vectorworks : GUS_vwx
 Dessin : AJ
 Dessiné le : 12/10/2011
 Modifié le : 12/12/2011



**GUS aménagements intérieurs,
locaux d'artistes dans l'ancienne SIP**

APA

Architecte : MORTEN GISSELBAEK
 Adresse : RUE DES GARES 15
 1201 GENEVE
 Tél : 022/734 71 22
 Mail : gisselbaek@bluewin.ch

Parcelle : 3254
 Plan : COUPE AA
 Mandataire : GUS, Groupement des Usagers de la Sip
 Requérants : Morten Gisselbaek, architecte EAUG
 Propriétaire : CIA, caisse de prévoyance,
 38 Bvd. St-Georges - 1211 Genève

Echelle : 1/100
 Format : A2
 Fichier Vectorworks : GUS.wxw
 Dessin : AJ
 Dessiné le : 12/10/2011
 Modifié le : 12/12/2011