

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 27 mars 2019 de M^{mes} et MM. Alia Chaker Mangeat, Eric Bertinat, Uzma Khamis Vannini, Maria Pérez, Albane Schlechten, Daniel Sormanni, Vincent Schaller, Pierre Gauthier, Manuel Alonso Unica et Alain de Kalbermatten: «Pour une zone artisanale et industrielle des Charmilles innovante».

26 mars 2024

Rapport de M. Kevin Schmid.

Ce projet de motion a été renvoyé à la commission du logement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 12 novembre 2019. La commission s'est réunie, sous la présidence de M. Vincent Milliard, les 19 juin, 21 août, 6 et 20 novembre 2023. Les notes de séances ont été prises par M. Léo Lorenzi, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

PROJET DE MOTION

Considérant:

- que la zone industrielle des Charmilles (ZIC) incarne l'un des vestiges de l'ère industrielle genevoise et la seule qui est sur le territoire de la Ville de Genève;
- que ses murs bruts et ses hauts plafonds ont notamment abrité la Société d'instruments de physique (SIP);
- que depuis une vingtaine d'années de nombreux artistes et artisans redonnent vie à ce lieu chargé d'histoire;
- que pour la mixité économique et sociale il est important de pouvoir garder cette zone industrielle et artisanale en ville;
- que le potentiel de cette ZIC n'est pas exploité de manière satisfaisante;
- qu'en plus, la Ville occupe actuellement 45% des 22 000 m² (notamment pour des dépôts) et qu'une partie de ses services sont en cours de déménagement, libérant ainsi de l'espace;
- que la Ville de Genève doit affirmer son identité de centre urbain innovant et attaché au développement durable à tous les niveaux;
- qu'ainsi cette innovation doit aussi être encouragée dans les petites structures;

- que beaucoup d’artisans et de petites entreprises développent des solutions innovantes pas toujours connues;
- que ces initiatives doivent être encouragées par la Ville de Genève;
- que les petites entreprises genevoises doivent pouvoir se développer et être reconnues sur le marché très dynamique de l’écologie durable;
- qu’en matière d’emploi, l’environnement est aussi un marché en pleine croissance et créateur des métiers de demain;
- que la réforme de l’imposition des entreprises doit s’accompagner de possibilités concrètes pour les entreprises innovantes de s’installer sur le territoire de la Ville de Genève,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif:

- à maintenir le caractère industriel et artisanal de la ZIC;
- à y développer, avec les acteurs du quartier et en collaboration avec l’association des locataires actuels (Association Alaazic), un pôle d’artisanat et d’industries innovantes, notamment en matière environnementale et de développement durable.

Note du rapporteur: la séance de commission du 19 juin s’est tenue hors les murs à l’occasion d’une visite de la ZIC et n’a pas fait l’objet d’un procès-verbal d’entente entre la présidence de commission et le procès-verbaliste, compte tenu de la difficulté d’exécution engendrée par le format «visite de site» de la commission.

Séance du 21 août 2023

Le président dit avoir fait la demande d’audition de M. Gomez, qui a communiqué durant l’été qu’il n’était plus disponible le 11 septembre 2023, mais uniquement le 6 novembre 2023. Parallèlement à cela, il invite un commissaire à soumettre formellement l’audition de M^{me} Perler et de ses services. En effet, la question de la rénovation des couverts de la ZIC, entre autres, ressortit au département de la magistrate.

Une commissaire propose l’audition de M^{me} Perler.

Un commissaire, absent lors de la visite de la ZIC, s’interroge afin de savoir s’il s’agirait de l’aspect ayant trait à l’urbanisme ou plutôt à la rénovation du bâtiment qui intéresserait la commission.

Le président explique que ces deux aspects seraient intéressants. Il évoque la question de la rénovation des grands couverts qui sont actuellement condamnés

en raison des risques d’effondrement qui subsistent. Ensuite se posent également la question de l’aménagement du site ainsi que celle relative à un mur de soutènement pour certains des couverts, occupés à présent par diverses associations (les 6 toits et la MACO).

Vote

L’audition de M^{me} Perler et de ses services est approuvée à l’unanimité.

Le président suggère, étant entendu qu’un commissaire s’occupe déjà des deux autres rapports relatifs à la ZIC, que les rapports M-1730 A et M-1741 A lui soient également transmis, ce qui est accepté à l’unanimité.

Une commissaire s’interroge relativement à l’absence de procès-verbal à l’issue de la visite de la ZIC.

Le président répond que le matériel récolté par le procès-verbaliste ne permettait pas de rendre compte d’une manière correcte de la visite. De ce fait, il avait été convenu qu’aucun procès-verbal n’allait être rédigé à cet effet.

Le président informe que la commission des pétitions devrait normalement avoir renvoyé la pétition P-482 des artisans de la ZIC. Cependant, il révèle être en attente d’une confirmation du Service du Conseil municipal à propos de la formalisation de la transmission de cet objet à la CL.

Un commissaire demande si les pétitionnaires auront l’occasion de s’exprimer lors d’une audition.

Le président rappelle que ceux-ci ont déjà été auditionnés par la commission des pétitions. Ce faisant, il invite au préalable à prendre connaissance des procès-verbaux afin de déterminer si une nouvelle audition est à programmer.

Le commissaire demande l’audition des pétitionnaires, qu’il faudrait confronter aux divers projets qui concernent la ZIC.

Un commissaire estime qu’il serait convenable de prendre connaissance du procès-verbal contenant lesdites auditions. En tant que président de la commission des pétitions au moment de ces auditions, il avance que le procès-verbal de celles-ci devrait répondre aux interrogations du commissaire. Toutefois, il convient de remettre au vote cette proposition si les procès-verbaux apparaissent insuffisants.

Séance du 6 novembre 2023

Audition de M. Alfonso Gomez, maire, en charge du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), accompagné de M. Philippe Raboud, chef de la Gérance immobilière municipale (GIM), de M^{me} Christelle Pally, cheffe du service Agenda 21 – Ville durable (A21), et de M. Pascal Rocha Da Silva, adjoint de direction en charge de l'économie au DFEL

M. Gomez informe que les services municipaux ont libéré plus de 3000 m² qui ont permis d'accueillir de nouvelles activités innovantes dans le domaine de l'artisanat, favorisant les candidatures qui démontrent un fort engagement en matière de durabilité. Pour le Conseil administratif, il est clair que la ZIC doit rester une zone industrielle et artisanale. En ce qui concerne les collaborations avec les partenaires du quartier, principalement les membres de l'Association des locataires artisans et artistes de la zone industrielle des Charmilles (ALAAZIC), il est central d'impliquer toutes les parties prenantes du processus de transformation de la ZIC. Dans les grandes lignes, celles-ci sont d'accord, et présentent également des projets innovants: plusieurs locataires souhaitent acheter et mettre en commun des véhicules utilitaires électriques (projet soutenu par G'innove). De plus, les liens avec le quartier sont importants et nombreux et passent par exemple par la Manufacture collaborative (MACO), par le biais de ses collaborations régulières avec les habitant-e-s.

Questions des commissaires

Un commissaire désire savoir s'il y a une volonté de la Ville d'associer les nouveaux locataires avec les «anciens», se rappelant, lors de la visite, que les artisans traditionnels semblaient un peu déconnectés des nouvelles entreprises innovantes.

M. Gomez soutient que ce lieu a un objectif de développement pour un certain nombre d'entreprises innovantes. C'est la délégation du Conseil administratif qui décide in fine d'octroyer telle autorisation pour tel projet.

M^{me} Pally avoue collaborer avec l'ALAAZIC dans un contexte de relative défiance à l'égard de la Ville. Ces derniers montrent leur envie de collaborer avec la Ville mais témoignent une certaine prudence du fait qu'ils ont déjà été chassés d'autres zones industrielles.

Un commissaire souhaite comprendre si, en lien avec la motion M-1422, les projets présentés aujourd'hui par le magistrat répondent à la deuxième invite. Selon cette motion, c'est le caractère environnemental qui sera favorisé sous le couvert central.

M. Gomez acquiesce.

Le président se demande quelle est la surface qui doit encore être libérée.

M^{me} Pally répond que dans sa totalité cela représente environ 5000 m². Cela comprend notamment des espaces qui, avant, étaient liés à la Ville de Genève, comme l'était le dépôt du musée du Service d'incendie et de secours. De plus, certains espaces se heurtent à certains départements de la Ville qui sont moins proactifs en termes de libération (pour des questions logistiques).

M. Gomez assure que l'objectif est de libérer ces espaces supplémentaires. Il note que le Service des espaces verts (SEVE) avait dû, par décision du Conseil administratif, déménager des véhicules dans d'autres lieux.

Le président désire savoir, s'agissant de ces déménagements, si un arbitrage coût/bénéfice s'opère pour les départements en question.

M. Gomez répond par la positive. Il soutient que le département concerné a cherché des alternatives afin que les collaborateurs et collaboratrices qui devaient déménager soient le moins insatisfaits possible.

M^{me} Pally ajoute que les saleuses du SEVE, qui devaient quitter le couvert de la ZIC (qui va être mis au concours), pourront toutefois rester encore un certain temps car elles nécessitent absolument d'être protégées et n'ont pas trouvé une solution ailleurs pour le moment. Il y a un intérêt public à maintenir les saleuses au centre-ville afin qu'elles soient disponibles rapidement.

Le président souhaite savoir comment se passent les échanges entre les services du délégué à l'économie et le service Agenda 21 – Ville durable (A21).

M. Rocha Da Silva avoue avoir beaucoup d'échange avec A21. Il se trouve que les deux services logent dans le même bâtiment. En ce qui concerne la ZIC, il rapporte avoir visité la zone à plusieurs reprises et avoir eu des échanges avec les différents acteurs. Au-delà du caractère artisanal de la zone, le délégué à l'économie contribuera à faire connaître la zone et servira de relais.

Un commissaire désire savoir si les locataires (néo-arrivants, type les 6 toits) entreront dans le seul critère de l'activité innovante.

M. Gomez dit que les 6 toits y sont de manière temporaire jusqu'à 2026-2027. Cette association rentre moins dans l'activité innovante mais plus dans une certaine ouverture au quartier.

M^{me} Pally s'explique sur l'aspect innovation. Le comité de sélection avait été motivé par le fait que quatre institutions culturelles ont décidé de se mettre ensemble pour mutualiser les espaces, ce qui est innovant dans la manière de faire. D'avoir des modules isolés thermiquement et de manière sonore est un concept innovant, tout comme la réutilisation du Moulin à danses (MàD) et leur

«instrumentarium» (ressourcerie d'instruments). Pour ces motifs, ils ont une raison d'être sur la ZIC.

Séance du 20 novembre 2023

Audition de M^{me} Frédérique Perler, conseillère administrative, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M. Philippe Meylan, en charge de la Direction du patrimoine bâti (DPBA)

Le président accueille les auditionnés et les remercie pour leur présence. Il les informe que les questions qui suivent la présentation auront trait, de manière générale, aux cinq objets relatifs à la ZIC.

M^{me} Perler, en préambule, se réfère au plan directeur communal 2040, lequel est actuellement à l'enquête technique au Conseil d'Etat. Le Conseil administratif s'est orienté sur une ville circulaire et attractive, dans le but de maintenir des activités productives dans la ville, favoriser une économie de proximité, la culture du bâti, le tout en protégeant sans figer. Ensuite, elle se réfère également au plan d'utilisation du sol, qui s'applique dans les demandes d'autorisation de transformation d'arcades au rez-de-chaussée. Ce faisant, le Conseil administratif, en étant conscient de l'enjeu, a enclenché plusieurs opérations différentes qui tentent toutes de valoriser la ville productive et montrent qu'une intégration urbaine est tout à fait possible. Dès lors, la transformation pour ce qui occupe la ZIC est le symbole de renouveau de l'espace productif. Le but est de faire évoluer le site, s'agissant d'une dernière zone industrielle et artisanale sur le territoire de la Ville. La Ville souhaite que les activités s'inscrivent dans une dynamique d'émergence, de créativité, socialement utiles. Ainsi, la zone deviendrait un laboratoire d'expérimentation et de coopération. Elle rappelle que le Conseil administratif a permis de maintenir des prix abordables de l'ordre de 150 francs par année, par mètre carré. Ces enjeux ont engendré un nombre croissant de besoins en surface, adaptés et bon marché. Afin de valoriser cette ville productive sans entrer en concurrence avec d'autres activités qui ont le même besoin, comme dans le domaine social et culturel, l'idée est de pouvoir imaginer des projets mixtes qui ménagent une place pour chacun de ces domaines dans des lieux appropriés. A présent, sur le plan financier d'investissement, est prévu un crédit de préétude de 500 000 francs à déposer fin 2023 pour la rénovation de cet ensemble. Toutefois, comme il n'y a plus de plénière en 2023, ce point sera probablement à l'ordre du jour de la séance de janvier ou de février 2024. Elle souligne qu'elle fait sienne la volonté du Conseil administratif et cède la place à d'éventuelles questions.

Questions des commissaires

Un commissaire désire savoir quand le plan directeur communal 2040 dans sa version la plus récente reviendra en commission.

M^{me} Perler espère avoir un retour du Canton d'ici la fin de l'année. Ensuite, le processus de validation auprès du Conseil municipal aura lieu. Elle communique qu'il devrait y avoir une séance publique avec l'exposition de la maquette qui permettra à la population de visualiser et de prendre connaissance du plan directeur communal révisé. A la suite de cela, il est possible que des remarques ou des souhaits émergent, ou que l'Etat demande des réajustements ou modifications. L'ambition étant de voter avant la fin de la législature, faute de quoi il s'imposera de recommencer toutes les séances d'information auprès du Conseil municipal.

Une commissaire souhaite savoir ce qu'il en est des améliorations qui pourraient être fournies au niveau thermique dans les bâtiments de la ZIC.

M. Meylan explique que la préétude aura deux objectifs. Tout d'abord, il faudra définir clairement le programme d'occupation sur la base des besoins de la DFIN, bénéficiaire de ce périmètre. Ensuite auront lieu des études de faisabilité en matière d'amélioration des performances thermiques. Cela est très ambitieux, d'autant que les bâtiments sont de qualité très variable. Par exemple, la dénommée «cathédrale» connaît de grandes pertes; il conviendra de remplacer les immenses verrières pour arriver à répondre aux ambitions de la Ville en matière de consommation énergétique. C'est un très gros projet qui nécessite que les activités contenues soient définies. En effet, il n'y a par exemple pas besoin de chauffer un espace pour faire du dépôt. Il en va de même pour avoir des postes de travail à 100%, il est nécessaire d'avoir accès à une lumière directe. Tout cela doit être équilibré.

Un commissaire constate l'absence de planification sur le long terme en matière de logique, d'intervention, d'équipement et d'entretien. Il interroge les auditionnés afin de savoir quand quelque chose de cohérent sera planifié sur ce site.

M. Meylan partage ce point de vue. Toutefois, il soutient qu'il faut impérativement connaître ce que veut le département bénéficiaire. Il mentionne qu'Agenda 21 travaille très activement dans les demandes de requalification; ils sélectionnent des équipes qui proposent des activités sur ce site (p. ex. scierie urbaine ouverte). Il relève que le DACM est en train de refaire la charpente du couvert central afin de pouvoir très rapidement s'ouvrir aux usages (printemps 24). Si la préétude est déposée en janvier 2024, il espère qu'en juin 2024 un crédit sera voté et que les mandataires (à la suite de l'appel d'offre) pourront commencer à travailler fin 2024. Enfin, courant 2025, un crédit d'étude qui définira les activités sera déposé.

En conséquence, il y aura des mandats de rénovation lourde voire de transformation, en fonction des bâtiments concernés. Quant au problème de l'occupation des lieux, il conviendra de négocier occupant par occupant les modes d'intervention, voire de libération des espaces concernés.

M^{me} Perler complète en rappelant qu'un objet d'Ecopôle porté par M^{me} Salerno n'avait pas pu émerger en 2011. Depuis le début de la législature, cette ZIC est une préoccupation du DFEL et du DACM. Cela paraît très long mais les services y travaillent.

Un commissaire demande s'il y aura une maîtrise du Conseil administratif pour que ce bâtiment arrête de «s'autodigérer».

M. Meylan conçoit que certains ont fait des actes non autorisés, que la GIM n'a découvert que lorsqu'ils avaient quitté les lieux. Dès lors, la GIM leur avait demandé de remettre les espaces en l'état. Il n'est pas toujours facile de traiter avec les entreprises. Il mentionne un conflit passé devant la justice avec l'imprimeur-relieur de la ZIC (pour des problèmes de sols) qui dure depuis plusieurs années. Il conclut en affirmant que le maintien de l'ordre dans cette zone n'est pas une mince affaire mais n'est pas du ressort du DACM.

Un commissaire dit que la ZIC donne l'impression d'un patchwork, même dans les demandes qui y sont déposées. Il estime qu'il faudrait se mettre d'accord sur la définition donnée à la notion d'«artisans». De plus, les faire venir petit à petit empêche une vision d'ensemble. Il désire savoir s'il n'y a pas des priorités de types de clientèle pour investir la ZIC, avec un investissement au départ par exemple.

M^{me} Perler ne peut répondre à cette question à ce stade. Elle mentionne la réalisation du projet des 6 toits et soutient que la Direction du patrimoine bâti (DPBA) répondra à la commande de la GIM. Différentes possibilités émergeront à la suite de ce crédit d'étude et le service bénéficiaire devra stabiliser un programme avec des objectifs clairs afin que la DPBA puisse y répondre en termes de rénovation. Elle conçoit qu'à l'heure actuelle la ZIC est un patchwork puisque Ecopôle n'a pas vu le jour et n'a pas été repris. Le choix sur la stratégie d'attribution sera sûrement validé par le Conseil administratif avant qu'une proposition soit soumise. Cela pourrait être discuté par la CTC avec M. Gomez. Elle souligne que le DACM n'a pas la possibilité d'imposer un programme.

Un commissaire avoue qu'après la visite de la ZIC il s'est inquiété d'un problème de responsabilité de la Ville lié à l'état de vétusté des locaux.

M. Meylan indique que la sécurité de base est assurée car le DACM garde un œil attentif sur la ZIC. A cet effet, un chef de projet est dédié à ce site et y passe régulièrement. Les travaux qui se font ces derniers temps pour accueillir des asso-

ciations ont été suivies et les autorisations en force avec le visa de la police du feu ont été reçues. Ensuite, c'est beaucoup une question de comportement. Lorsque l'on entre dans la «cathédrale» il y a deux grandes rues qui devraient être libres de tout matériau puisque c'est une voie de fuite. Or, cet espace est régulièrement encombré par du matériel. L'ordre dans la ZIC relève de la GIM. Mais les installations de détection et les signalisations de secours sont à jour et fonctionnelles.

Un commissaire désire avoir des précisions quant au processus d'attribution des locaux.

M^{me} Perler ne connaît pas exactement les processus d'attribution. Elle invite le commissaire à interroger M. Gomez sur ce point spécifique.

Le président en prend note.

Le président souhaite avoir un point de situation quant aux travaux qui sont en cours. Ensuite, il demande des détails sur le processus de financement des rénovations (p. ex. comme le mur des 6 toits et le financement de la fondation privée).

M. Meylan explique, pour le couvert, que le chantier devrait se terminer au premier trimestre 2024. L'entier de la charpente qui présentait des signes de faiblesse a dû être repris, des sondages pour vérifier les appuis au sol ont été effectués. Elle sera mise à disposition, sans limite d'utilisation, à partir de janvier ou de février 2024. Quant au mur dans l'espace des 6 toits, de mémoire, le Conseil administratif avait autorisé la participation de la Ville à hauteur de 80 000 francs. Le reste avait été trouvé dans des fonds privés. C'est un exemple de collaboration possible, validé au cas par cas par le Conseil administratif, dans le cadre de négociations entre le preneur et la Ville.

Le président désire savoir si ces travaux étaient planifiés.

M. Meylan relate que cela s'est fait en urgence en raison du fait que l'utilisateur souhaitait rentrer le plus vite possible. Toutefois, cela a été l'occasion de déposer un dossier de demande d'autorisation en bonne et due forme.

Un commissaire demande si les auditionné-e-s ont connaissance d'audit énergétique récent sur la ZIC.

M. Meylan répond par la négative. Cependant, il informe que les données existent. Il résume la situation de la ZIC comme «un grand trou vers l'univers, chauffant le ciel». Le bâtiment n'est pas classé, mais il est à l'inventaire, ce qui implique qu'il sera analysé avec soin au moment de déposer une demande d'autorisation.

Un commissaire s'étonne du chauffage dans la grande partie de la «cathédrale» (toiture en plastique et tubes de chauffage de 3 m de diamètre). Il s'inter-

roge sur le fait de savoir comment il a été possible de procéder à une telle installation en Ville.

M. Meylan précise que cela remonte à plus de vingt ans. Il notifie la commission que les SIG viennent de raccorder le site avec le chauffage à distance (CAD). A terme, l'objectif est d'être 100% renouvelable.

M^{me} Perler ajoute que jusqu'il y a peu les préoccupations énergétiques étaient, au Conseil municipal, presque inexistantes. De plus, l'énergie, jusqu'à il y a deux ans, était extrêmement bon marché, ce qui n'incite pas à revoir sa consommation énergétique.

Le commissaire souligne qu'il faut absolument mettre fin à cette absurdité énergétique.

M. Meylan note qu'il faut attendre le crédit d'étude pour observer la faisabilité des programmes que souhaite avoir le DFEL sur la ZIC.

Prises de position et vote

Un commissaire socialiste communique que le Parti socialiste est tout à fait favorable à cette proposition qui, du reste, avait été cosignée par M^{me} Schlechten (membre du Parti socialiste et ancienne présidente du Conseil municipal). De ce fait, le Parti socialiste votera cette motion avec enthousiasme.

Un commissaire Vert estime que la proposition est relativement ouverte, qu'elle ne fige pas les positions et conserve un regard sur les utilisateurs actuels, tout en ouvrant une porte sur le caractère innovant. Il pense qu'il faut être attentif à l'usage actuel de la zone, tout en lui donnant un avenir possible. Les Vert-e-s soutiendront cette motion.

Un commissaire du Centre estime que cette motion plus ou moins interpartis se dirige dans le sens du Conseil administratif, étant donné qu'au regard des auditions des magistrat-e-s il souhaite conserver le caractère industriel et artisanal de la zone. Il importe de montrer que la commission et, éventuellement, la plénière vont dans ce sens. Autrement dit, montrer que cette motion ne résulte pas uniquement de la volonté de l'exécutif, mais également de celle du Conseil municipal. Le Centre soutiendra cette motion.

Une commissaire d'Ensemble à gauche annonce que son groupe soutiendra cette motion qui, bien que déposée en 2019, est toujours d'actualité. Elle met l'accent sur le fait de garder le caractère industriel et artisanal de la zone.

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois déclare que son groupe soutiendra cette motion. Elle souligne qu'il est essentiel de soutenir les petits artisans locaux.

Une commissaire dit que l'Union démocratique du centre soutiendra cette motion. Elle met le bémol sur le caractère «sociétal» évoqué par M. Gomez en audition; elle espère qu'il n'y aura pas de discrimination entre artisans.

Une commissaire du Parti libéral-radical indique que son parti soutiendra la motion, avec une remarque sur la deuxième invite. Le Parti libéral-radical est pour maintenir le caractère industriel et artisanal de la ZIC, pour que le caractère industriel et artisanal reste le cœur de l'activité de la ZIC et qu'elle ne devienne pas un laboratoire basé sur d'autres critères que l'essence même de l'industrie et l'artisanat.

La motion M-1422 est acceptée par 14 oui (3 Ve, 2 PLR, 4 S, 1 UDC, 1 MCG, 1 EàG, 2 LC) et 1 abstention (PLR).