

4 septembre 2017

Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 28 avril 2015: «Le Plaza ne doit pas être démoli et doit rester un cinéma».

Rapport de M^{me} Danièle Magnin.

La commission des pétitions, sous la présidence de M. Grégoire Carasso et de M^{me} Fabienne Beaud, a étudié cette pétition lors des séances des 31 août, 23 et 30 novembre 2015 ainsi que du 29 mai 2017. La rapporteuse remercie chaleureusement M. François Courvoisier et M. Jorge Gajardo Muñoz, procès-verbalistes, pour la clarté et la précision de leurs notes de séances.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 31 août 2015

Audition de M^{me} Mireille Smulders et de M. Yves Scheller, pétitionnaires

Les pétitionnaires remettent un document à la commission.

M^{me} Smulders estime que le cinéma Plaza est une œuvre architecturale méritant d'être défendue et regrette la énième disparition d'un cinéma de quartier. L'offre se réduit progressivement à de gros multiplexes comme Balexert ou Archamps, d'où l'importance du maintien des cinémas de quartiers, qui sont des lieux où d'autres films que les *blockbusters* américains sont proposés. Le nombre élevé de signataires, venant de toute la Suisse et même de New York, a été une surprise. Les gens se mobilisent car ils sont touchés par la disparition de ce cinéma qu'ils ont fréquenté dans leur jeunesse. La population veut des cinémas en ville, dans les quartiers, et ne pas devoir se rendre à Balexert ou à Archamps.

Réponses aux questions

Le Plaza est un cinéma qui dispose d'une des plus grandes salles de la ville, proposait davantage de grands films que de films à thèmes, à l'inverse de ce qui est présenté par le Scala ou le Bio. Il existait avant Balexert ou Archamps et, contrairement à ces deux cinémas, il est en plein centre-ville. La salle n'a eu que la fonction de cinéma.

Les pétitionnaires ont un plan plus concret de créer trois salles dont l'une serait consacrée au cinéma d'auteur. Des financements ont été cherchés auprès de personnes privées pour restaurer et exploiter le cinéma car la Ville de Genève ne

pourrait se permettre de payer pour sa restauration. Il ne s'agirait donc pas d'un multiplexe. La salle est actuellement en ruine, car laissée pendant des années à l'abandon, et les sièges ont été arrachés malgré la présence d'amiante. Des projets plus concrets ne peuvent être créés pour le moment.

Le Plaza vaudrait 40 millions et les pétitionnaires ne sont pas opposés à ce qu'un mécène offre une solution privée; 14 millions ont été investis dans ce cinéma entre 2003, date de sa première fermeture, et 2004, date de sa seconde fermeture. Le communiqué de presse envoyé par Mont-Blanc Centre S.A. le jour du dépôt de la pétition évoque un investissement nécessaire de 8 millions pour remettre la salle aux normes, ce qui est surprenant car les neuf salles du cinéma La Praille ont coûté 9 millions, soit 1 million par salle, et il a suffi à la Ville de dépenser 3,5 millions pour remettre en état quatre salles.

Le communiqué de presse de Mont-Blanc Centre S.A. fait état d'un «rapport Stell», du nom de l'ancien gérant du Plaza. Enfin, les pétitionnaires n'ont pas reçu de réponse au courrier qu'ils ont adressé à l'avocat de Mont-Blanc Centre S.A.

Le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) ne s'est pas positionné sur l'autorisation de démolir et aucun projet de construction n'a été déposé.

Le Rialto est menacé par l'extension de la gare Cornavin, et le Rex sera bientôt fermé définitivement en raison de la réfection complète de Confédération Centre. Le sort du Rialto dépendra des travaux de la gare.

Le comité Plaza est un groupe de citoyens venant de tous horizons et travaillant dans tous les domaines. Il a été publié que la salle avait été saccagée et qu'une autorisation de la démolir avait été délivrée. La pétition a pour unique but de bloquer la procédure de démolition car rien ne s'y opposait et aucune autorisation de construire n'avait été demandée. Il y aurait ainsi eu un trou béant à la rue de Chantepoulet. Le déclencheur de la pétition est un article paru dans la *Tribune de Genève* le 5 mars 2015. Un appel sur Facebook a été lancé par les pétitionnaires et plus de 2000 personnes sont devenues membres du groupe Facebook contre la démolition du Plaza.

Bien que le Plaza soit un cinéma de 1200 places, en plein centre-ville, il existe des parkings à proximité et le lieu est très bien desservi par les transports publics.

Il existe toutefois une ébauche de projet élaborée par deux jeunes architectes ayant fait un travail de diplôme en 2013 sur le Plaza. Leur projet est intéressant et permettrait de préserver la salle. Un document relatif à ce travail de diplôme est distribué. Il en ressort que le projet est assez précis et fournit des propositions intéressantes, alors que la présentation du projet des promoteurs est très sommaire. Il est possible de faire un triplex sans toucher aux structures originelles du bâtiment.

La veuve de l'architecte du Plaza a fait part de la volonté de feu son mari de conserver la salle et a très mal vécu le fait que la salle ait été saccagée.

Les pétitionnaires n'ont pas eu de contact avec «Fonction: Cinéma» car leur avis n'est qu'un avis parmi d'autres. Au plan financier, ce cinéma pourrait tout à fait être rentable s'il était divisé en trois salles. Les pétitionnaires estiment que les questions financières devraient être posées dans un deuxième temps, l'urgence étant d'empêcher la démolition du bâtiment. Le comité Plaza est composé de profanes qui ne sont pas dans le domaine des affaires, et il est difficile, en six mois, de monter un projet concret et chiffré, ce que Mont-Blanc Centre S.A. n'a pas pu réaliser en onze ans.

Selon le rapport d'Ecoservices, le bâtiment est sûr et il n'y a aucune urgence à le démolir.

Mont-Blanc Centre S.A. est propriétaire d'une partie du bâtiment et est représenté par M^e Daniel Peregrina. Une autre personne derrière Mont-Blanc Centre S.A. vit à New York et est difficilement accessible.

Les sièges ont été arrachés, vraisemblablement avec l'accord de la société propriétaire, sans souci de la présence d'amiante, puis envoyés en Roumanie. Aucune plainte n'a été déposée.

D'autres informations ont été publiées dans la *Tribune de Genève* du 4 juin 2015.

M. Zuchuat, propriétaire du Ciné 17, a le projet de créer trois salles au Plaza, dont l'une serait réservée au cinéma d'auteur et les deux autres aux «grands films» pour compenser les pertes de la salle consacrée aux films d'auteurs. Celui-ci espérerait récupérer la clientèle du Rex et du Rialto.

Un arrêt du Tribunal fédéral a permis le déclassement du bâtiment car il a considéré que, si la structure était protégée, les pertes pour l'exploitant auraient été considérables, et la Ville aurait été contrainte de les compenser.

Selon les pétitionnaires, s'il n'y avait pas eu l'article dans la *Tribune de Genève* au mois de mars, ils n'auraient pas pu savoir qu'une demande de démolition du Plaza avait été déposée.

Le seul souhait du comité Plaza est d'éviter la destruction du bâtiment.

Fin de l'audition des pétitionnaires.

Votes sur les auditions

L'audition de Mont-Blanc Centre S.A. est acceptée à l'unanimité des membres présents.

Par 10 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 2 DC, 1 MCG, 1 UDC) et 4 abstentions (3 LR, 1 S), l'audition de M. Pagani sur la pétition P-335 est acceptée.

Séance du 23 novembre 2015

Le président annonce que des recours contre l'autorisation de démolition ont été déposés à titre individuel par des habitants. Le Canton a délivré l'autorisation et la Ville de Genève n'a pas fait recours. L'autorisation de démolition est conditionnée à la délivrance d'une autorisation de construction.

Audition de Mont-Blanc Centre S.A., soit pour elle M. Italo Triacca, administrateur; M^e Daniel Peregrina, avocat, M. Jacques Bugna et M^{me} Carolina Faustino, architectes

Un dossier intitulé «63 logements étudiants au cœur de Genève – La vision de Mont-Blanc Centre S.A. sur le renouvellement du site du Plaza» est distribué à chaque commissaire. Celui-ci figure en annexe de ce procès-verbal.

M. Triacca explique être administrateur de Mont-Blanc Centre S.A. (MBC) depuis 2004, société qui appartient à la même famille depuis vingt-cinq ans et n'est pas détenue par un fonds spéculatif.

La salle du cinéma Plaza est fermée depuis onze ans. Suite à la faillite de la société gérante du cinéma en 2003, MBC a confié l'exploitation du Plaza à la société Europlex. Cette société a fermé les portes une année après avoir repris la salle, faute de fréquentation, sans que ce soit en raison d'une programmation médiocre.

Peu avant la fermeture, MBC avait participé financièrement à des travaux de rénovation de la salle, afin de soutenir son exploitation. La salle a fait l'objet d'une procédure de classement qui n'a pas abouti. Le Tribunal administratif a en effet estimé que la salle n'était pas rentable. Son arrêt a été validé par le Conseil d'Etat fin 2011.

Les immeubles de la rue de Chantepoulet 1-3-5, qui appartiennent à la même famille, sont quant à eux classés et ont fait, ces dix dernières années, l'objet de travaux de rénovation pour environ 15 millions de francs. A ce jour, la salle du cinéma Plaza ne correspond plus aux normes de sécurité et des rénovations évaluées à 8 millions de francs seraient nécessaires pour sa réouverture. Partant de ce constat, MBC a examiné les différentes possibilités de développement de la parcelle. Celle-ci est entourée par trois murs mitoyens et, par conséquent, MBC a étudié la possibilité de créer une salle de théâtre ou une salle de concerts dans les étages inférieurs. Pour ce faire, MBC a auditionné les plus grands exploitants de salles du canton, tels que M. Porras, M. Hohl et M. Naftule. Ces personnes sont toutes arrivées à la conclusion qu'une salle de spectacle à cet endroit ne serait pas

rentable car la salle est trop petite. Il faudrait, en effet, 500 places assises pour qu'une salle soit rentable.

Dans un théâtre, la scène, l'arrière-scène et les vestiaires occupent autant de place que la surface dédiée aux spectateurs; le Plaza confiné entre les immeubles n'a pas assez de place pour de tels espaces non dédiés au spectateur. Aussi, pour survivre, une telle salle devrait recevoir d'importantes subventions des collectivités publiques. Par conséquent, MBC a opté pour le développement de surfaces commerciales pour les deux étages inférieurs. MBC projette également de développer des logements pour étudiants, qui manquent à Genève.

La demande de démolition de la salle a été acceptée en octobre 2015. Les plans du projet de construction sont en train d'être finalisés et une demande d'autorisation de construire sera déposée début 2016. Il souligne que ce projet soutiendra la Ville en matière de logements pour étudiants et contribuera à animer le quartier par des surfaces commerciales, le tout sans aucune subvention publique.

M^e Peregrina souhaite éclaircir quelques faits qui ne ressortent pas dans le texte de la pétition. Le détail de son exposé se trouve aux pages 3 et suivantes du dossier distribué aux commissaires.

- 1) M^e Peregrina souhaite corriger l'idée que le cinéma aurait fermé suite à une programmation volontairement médiocre. En 2003, la société qui exploitait le cinéma a fait faillite, malgré des investissements importants pour la rénovation du cinéma auxquels MBC a contribué. Ensuite, MBC, qui espérait pouvoir continuer la location de son bâtiment en tant que salle de cinéma, a cherché un repreneur et a pu confier l'exploitation du Plaza à la société Europlex. Il souligne qu'Europlex était, à l'époque, la société de distribution et d'exploitation cinématographique la plus importante de Suisse romande. Elle disposait de plusieurs salles à Lausanne et Genève, dont le Rialto et le Rex. Pour MBC, il s'agissait du meilleur candidat possible pour optimiser l'utilisation du Plaza. Malheureusement, après une année de pertes d'exploitation, Europlex a jugé qu'il était impossible de rentabiliser une telle salle et a décidé de se retirer. Depuis, le cinéma Plaza est resté vide.

MBC regrette que les spectateurs aient abandonné cette salle pour aller dans les différents multiplexes qui se sont ouverts en périphérie. MBC n'a eu aucune influence sur la programmation de la salle de cinéma. En 2005, des propos accusant MBC d'avoir procédé à une programmation volontairement médiocre ont fait l'objet d'une procédure pénale et la Chambre d'accusation a souligné que de telles allégations relevaient «d'une méconnaissance profonde concernant le rôle spécifique de la société propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouvait le cinéma Plaza et l'exploitant». MBC a essayé de faire ce qu'elle pouvait pour conserver la salle mais, malheureusement, il n'y a plus d'exploitant depuis 2004.

- 2) Par ailleurs, il n'y a jamais eu de décision entrée en force classant la salle du cinéma Plaza. Lors de la procédure de demande de classement, le Tribunal administratif a, d'entrée de cause, indiqué qu'on ne pouvait classer une salle que si celle-ci permettait une exploitation rentable de l'activité qui y était exercée. Celui-ci a souligné qu'en l'absence d'une preuve d'une telle exploitation rentable, le classement ne pouvait être prononcé.

Le Conseil d'Etat, durant cinq ou six ans, a cherché des solutions pour essayer de répondre aux exigences du Tribunal administratif concernant le caractère rentable de l'exploitation. Toutefois, au terme de la procédure, le Tribunal administratif a confirmé qu'il fallait que le Plaza soit rentable ou, à défaut, indemniser le propriétaire, pour pouvoir classer la salle. Le Conseil d'Etat a alors indiqué qu'il ne souhaitait pas verser de compensation financière au propriétaire et a renoncé à classer la salle de cinéma.

Le Tribunal fédéral ne s'est jamais prononcé directement sur le classement du cinéma Plaza. Seul le Tribunal administratif a toujours posé des limites à ce classement. En outre, le Tribunal fédéral n'a jamais rendu de décision indiquant que le cinéma Plaza devait être classé.

- 3) La pétition sous revue allègue que la démolition du Plaza est contraire aux plans d'utilisation du sol (PUS). Dans la mesure où l'exploitation du cinéma Plaza, tel qu'il est, n'est pas rentable, ainsi que l'ont constaté le Tribunal administratif et le Conseil d'Etat, une dérogation doit être accordée en vertu des articles 14 et 9 alinéa 4 du règlement sur les PUS (RPUS). Ainsi, le maintien de l'affectation cinématographique de l'immeuble sis sur la parcelle N° 6712 ne peut être imposé.
- 4) Selon la pétition, un fonds d'investissement serait propriétaire du Plaza. C'est faux. MBC est une entreprise familiale. La famille est propriétaire des immeubles depuis vingt-cinq ans et a déjà investi plus de 15 millions dans la rénovation des bâtiments existants ayant fait l'objet du classement. Elle souhaite maintenant trouver une solution pour la salle de cinéma.
- 5) L'idée que MBC aurait demandé la démolition de la salle de cinéma sans aucun projet de construction est fautive et contredite par les faits. L'autorisation de démolir a été délivrée et l'autorisation de construire est une procédure plus complexe, prenant plus de temps. La Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a approuvé la démolition en connaissant le projet de construction que M. Bugna lui a présenté.

Les cinq recours qui ont été déposés à l'encontre de l'autorisation de démolir sont vraisemblablement irrecevables. Les recourants soulèvent deux points essentiels dans leur argumentation: le caractère exploitable ou non du cinéma Plaza, en tant que cinéma ou en tant que théâtre. Or cette salle n'est tout simplement pas faite pour être un théâtre. L'une des pistes étudiées par le Conseil d'Etat était

d'offrir le Plaza à titre de salle de répétitions pour la Comédie. Celle-ci a refusé, parce qu'il n'y a pas d'arrière-salle. D'ailleurs, les services de M. Pagani avaient également étudié la possibilité de convertir cet espace en théâtre et étaient arrivés à la même conclusion.

M^e Peregrina se réfère enfin à la requête des pétitionnaires, qui demandent que les autorités rachètent la salle. Il indique que le Canton, dans le cadre de la procédure de classement, a clairement fait savoir qu'il n'avait pas le budget pour procéder à ce rachat. Par ailleurs, il souligne que MBC essaie, depuis dix ans, de faire valoir ses droits par rapport à cette salle, a investi de grands efforts, notamment financiers, pour développer un nouveau projet moderne et attractif, et ne souhaite pas vendre l'immeuble. Il cède ensuite la parole à M. Bugna, architecte, pour qu'il présente le projet de construction.

Le président, suite à un problème informatique avec la présentation Powerpoint de M. Bugna, propose, dans un premier temps, d'ouvrir le tour des questions sur les présentations de M. Triacca et M^e Peregrina.

Sur question d'une commissaire, M^e Peregrina indique ne pas avoir à donner le nom de la famille propriétaire et confirme qu'elle possède la totalité du capital de la société.

La commissaire se réfère à un article de journal qui indiquait que les sièges avaient été vandalisés et demande si une plainte a été déposée.

M^e Peregrina répond que la société a invité différents milieux qui pouvaient avoir l'usage des sièges et des installations cinématographiques. Des personnes ont déclaré que cela était contraire au droit parce qu'il n'y avait pas encore d'autorisation de démolir. Toutefois, il ne s'agissait que de biens purement mobiliers et l'immeuble n'a pas été touché, car l'autorisation de démolir n'avait pas encore été délivrée. L'idée n'était pas de démolir le cinéma mais de permettre à des personnes qui pouvaient avoir l'usage des différentes installations qui restaient de les prendre.

M. Triacca ajoute qu'une représentante du département s'est rendue sur place et a constaté que la loi n'avait pas été violée.

Un commissaire se réfère au rapport qui soutient que l'exploitation n'est plus rentable. Il demande si celui-ci a bien été produit par l'exploitant qui a fait faillite.

M^e Peregrina répond par l'affirmative. Il souligne que les chiffres ne proviennent pas de M. Stell. Il précise que deux rapports ont été établis. Le premier date de 2007 et portait sur le cinéma, le second portait sur le théâtre. Ce dernier rapport, qui a été présenté et discuté avec M. Pagani, visait à analyser quelles alternatives étaient possibles. Il s'avère qu'il n'est pas possible de convertir le Plaza en théâtre parce qu'il n'y a rien derrière l'écran; aucune arrière-salle. Par ailleurs, personne ne s'est montré intéressé par cette salle.

Un commissaire relève que ce rapport, qui soutient que le cinéma n'est pas exploitable, a été produit par une personne qui n'avait justement pas su l'exploiter. Pour se faire une idée de la qualité de la programmation, il demande quels étaient les films projetés lors de la dernière saison du Plaza.

M^e Peregrina indique ne pas connaître les films qui étaient projetés au Plaza en 2004. Il indique qu'Europlex faisait une exploitation classique tout public.

Un commissaire demande sur quelle adresse porte l'autorisation de démolition.

M. Triacca répond qu'elle porte sur le 19, rue du Cendrier.

Un commissaire relève que M. Triacca a indiqué que 8 millions de francs seraient nécessaires pour rénover la salle et la remettre aux normes. Il demande si cela tient compte du désamiantage.

M. Triacca répond par l'affirmative.

Un commissaire demande si MBC communique avec les pétitionnaires.

M^e Peregrina répond que MBC a décidé de discuter avec les autorités. Il ajoute qu'à aucun moment les pétitionnaires n'ont approché MBC pour discuter du projet ou formuler des propositions alternatives.

Un commissaire ne comprend pas pourquoi le reste des immeubles a pu être classé et pas la salle. Elle souhaite avoir des précisions concernant le lien entre la rentabilité et le classement.

M^e Peregrina explique que l'ensemble de MBC comprend essentiellement des bureaux et, dans une cour, la salle de cinéma. Les bureaux sont loués et rentables. Ceux-ci ont été classés et MBC a fait une rénovation respectueuse des façades comme on le lui a demandé. En revanche, la salle est fermée et ne rapporte rien. Pour en faire quelque chose, il est nécessaire d'investir environ 8 millions de francs, puis il faut réussir à avoir une exploitation rentable. Etant donné qu'elle n'est pas rentable, en vertu des droits de propriété, qui sont garantis tant par la Confédération que par le Canton de Genève, les autorités doivent indemniser le propriétaire si elles souhaitent classer la salle.

Un commissaire demande si la salle aurait pu être classée si elle avait été rentable.

M^e Peregrina répond par l'affirmative.

Un commissaire demande en quelle qualité MM. Porrás et Naftule ont été auditionnés.

M^e Peregrina répond qu'ils ont été auditionnés en tant qu'exploitants de salle.

Une commissaire demande si c'est la non-rentabilité de la salle qui a poussé le Conseil d'Etat à révoquer la décision du Tribunal fédéral de classer la salle.

M^e Peregrina souligne que le Tribunal fédéral n'a jamais décidé de classer la salle de cinéma. C'est le Tribunal administratif genevois qui, d'entrée de cause, a indiqué que pour pouvoir classer le cinéma, il fallait lui trouver une activité rentable ou indemniser le propriétaire. Le Conseil d'Etat a tenté, pendant cinq ou six ans, de trouver un projet rentable, mais aucun n'a abouti. Il n'avait dès lors guère d'autre choix que d'indemniser le propriétaire, ce qu'il a refusé faute de budget.

Le président remercie M. Triacca et M^e Peregrina pour leurs explications. Le problème informatique étant résolu, il propose de passer à la présentation de M. Bugna concernant le projet de construction.

M. Bugna débute sa présentation à l'aide d'un support visuel au format PDF, dont une copie figure en annexe du présent procès-verbal.

M. Bugna explique qu'une étude de faisabilité très complète a été réalisée en 2014 afin de définir quelles interventions étaient possibles sur ce site très particulier. Il précise que ce site est particulier car il est entouré par un ensemble protégé et l'intervention qui devra être faite va devoir dialoguer avec les bâtiments voisins. Ainsi, l'étude réalisée est extrêmement complète, avec toute une série de variantes, et essaie d'analyser les règles architecturales et urbanistiques qui avaient été définies par l'architecte d'origine.

M. Bugna indique que cette étude de faisabilité a été présentée à l'ensemble des personnes intéressées, notamment la commission d'architecture et la Ville de Genève. C'est lors de cette présentation que M. Pagani a demandé d'étudier la possibilité d'y mettre un théâtre. Suite à cette demande, le rapport Stell a été produit, afin de savoir s'il était possible de créer un théâtre à cet endroit et, le cas échéant, quels types de théâtres pouvaient être réalisés. C'est également suite à cette demande que des personnes comme M. Hohl ou M. Porras ont été auditionnées, afin de savoir ce qu'il fallait faire à cet endroit.

M. Bugna explique que la parcelle est relativement étroite. Celle-ci fait 1000 m², alors qu'il faut 3000 m² pour construire une salle de 500 m². L'étude de M. Stell a montré qu'il n'était pas possible de réaliser un théâtre sur cette parcelle. Ainsi, MBC a développé un tout autre projet.

M. Bugna passe ensuite à la présentation de ce projet. Il précise qu'il s'agit d'un résumé succinct, car le projet porte sur plusieurs dizaines de pages.

M. Bugna projette la slide N° 2, intitulée «Relevé photographique».

M. Bugna explique que l'on voit le bâtiment de tête, créé par M. Saugey en 1951, qui comprend dans sa première étape le cinéma et un élément commercial

au rez-de-chaussée et au premier étage, appelé «la galette», qui fait le contact avec la rue. La salle est un objet complètement borgne, entouré par tous les bâtiments.

M. Bugna se réfère à l'image où l'on voit le toit du cinéma. Celui-ci a fait l'objet de nombreuses dérogations et se trouve extrêmement proche des constructions de toutes les étapes. Il commente ensuite brièvement la deuxième étape, qui a été construite dans les années 1960.

M. Bugna projette la slide N° 3, intitulée «Situation existante: maquette».

M. Bugna explique que, pour appréhender la problématique de l'intervention, ils ont créé une maquette d'étude sur laquelle on voit l'ensemble des réalisations. Il montre dans un premier temps le bâtiment de MBC, en forme de Z, qui entoure le cinéma. On voit, entre la première et la deuxième étape, le toit du cinéma. La deuxième étape, qui a été réalisée dans les années 1960 par M. Saugey, est constituée de deux tours qui dialoguent.

Enfin, la troisième étape, qui, dans le plan de M. Saugey, devait être terminée par une tour, a été faite par la Ville de Genève. Un bâtiment de logements vient terminer la composition.

M. Bugna explique que les règles urbanistiques et architecturales d'origine ont été un peu modifiées, dans le sens où l'ensemble comprend un bâtiment de tête relativement bas, composé avec une tour, un bâtiment de fin qui reprend les alignements avec beaucoup d'intelligence et, pour finir l'ensemble, deux tours détachées.

M. Bugna explique que la question était de savoir comment intervenir pour respecter les règles d'alignement et les règles urbanistiques et architecturales du bâtiment.

M. Bugna projette la slide N° 4, intitulée «Reconnaissance des éléments existants: affectations et règles d'alignement».

M. Bugna explique que, sur cet extrait, on voit les règles d'alignement et les affectations. Ces règles d'alignement sont très importantes. On voit qu'il y a une volonté d'aligner la hauteur des bâtiments, que les trois tours sont également alignées et que la galette est l'élément fort de liaison. Ce sont des éléments véritablement fédérateurs de l'ensemble.

M. Bugna explique qu'en plan, on voit que le socle des bâtiments est totalement aligné. Les tours le sont également. Ainsi, les marges de manœuvre pour une intervention sont extrêmement ténues et dictées.

M. Bugna projette la slide N° 5, intitulée «Projet développé: maquette». Il explique avoir testé en maquette et en plan plusieurs possibilités d'intervention. La solution préconisée par la Commission de l'architecture et l'architecte cantonal est

une solution permettant de conserver la galette et l'élément fort en position avant. Cet élément va unifier les trois étapes de la réalisation.

M. Bugna explique que MBC est composé de deux entités et que l'objectif est de trouver deux bâtiments qui viennent à se reconnaître et à se mettre ensemble. C'est la raison pour laquelle ils ont opté pour une solution comprenant un bâtiment bas, qui donne une composition où l'on identifie clairement que les bâtiments font l'objet d'un seul ensemble, combiné à une tour, comme dans la première étape, afin de retrouver un langage architectural qui soit du même type.

M. Bugna projette la slide N° 6, intitulée «Reconnaissance des éléments existants: affectations et règles d'alignement».

M. Bugna explique que l'on voit que le rez-de-chaussée et la galette viennent former l'ensemble. Les bâtiments sont repositionnés avec les mêmes alignements que le bâtiment de bout et les bâtiments de tête et ensuite, les quatre tours viennent s'aligner. Il souligne qu'il s'agit d'un subtil jeu d'interpénétration de deux volumes et de respect des règles d'alignement des bâtiments. Les bâtiments de taille moyenne, qui sont les bâtiments A, A' et G, sont toujours en position avant, alors que les tours sont en position de retrait.

M. Bugna explique que, sur les affectations proprement dites, la partie socle a toujours été une partie commerciale mixte. Le but est de retrouver cette affectation mixte. Il relève qu'il n'y a qu'une seule façade noble, les trois autres façades étant borgnes. De ce fait, pour animer la rue, il n'y a pas d'autre possibilité que de mettre une partie commerciale.

M. Bugna explique ensuite que l'idée était aussi de développer du logement. MBC a opté pour des logements étudiants. Il indique que le bâtiment prévu n'est atteignable que par une seule rue. Pour des raisons de sécurité liées aux incendies et à l'accessibilité des véhicules des pompiers, il n'est pas possible de faire n'importe quelle typologie de logement. Il serait notamment difficile de faire, à cet endroit, de petits appartements, puisqu'ils seraient inaccessibles en cas d'incendie. Ainsi, des logements communautaires apparaissent plus appropriés.

M. Bugna projette la slide N° 7, intitulée «Activités commerciales: rez-de-chaussée». Il indique qu'il s'agit du plan du rez-de-chaussée, où se trouve MBC et qu'elles sont les parties respectivement créées en 1951 et dans les années 1960. Il montre qu'il y a un passage, sous le bâtiment, qui sert à l'accès actuel du cinéma. Cet élément sera conservé. Il y a une servitude pour accéder aux commerces et l'entrée sera conservée. Il y a une partie aujourd'hui peu profonde, avec des commerces, qui sera amenée à se développer plus profondément dans l'ensemble de la parcelle. Il montre ensuite les différents éléments liés à la sécurité, notamment les escaliers de secours. Il met également en évidence les ascenseurs destinés à faire fonctionner l'ensemble. Enfin, il indique que la partie centrale va servir à la tour des logements pour étudiants.

M. Bugna projette la slide N° 8, intitulée «Logements étudiants: plan du premier au cinquième étage».

M. Bugna explique que le projet comprend 63 chambres d'étudiants. Il décrit le plan et indique, notamment, que chaque chambre possède sa propre salle de bain. A chaque étage une chambre est spécialement adaptée aux handicapés.

M. Bugna projette la slide N° 9, intitulée «Plan du sixième au huitième étage».

M. Bugna procède à une description du plan en indiquant qu'il y a, comme aux étages inférieurs, la partie communautaire côté rue et des chambres avec salles de bain.

M. Bugna projette la slide N° 10, intitulée «Caractéristiques du projet de Mont-Blanc Centre».

M. Bugna indique que les règles dictées par M. Saugey sont extrêmement claires. Pour développer ce projet, ils ont essayé de comprendre ces règles et de les réinterpréter pour comprendre ce que M. Saugey aurait fait aujourd'hui, s'il avait été confronté à la problématique de devoir intervenir sur son ouvrage. Il s'agit d'un projet extrêmement fin qui permet de dialoguer avec les bâtiments voisins.

M. Bugna explique que l'objectif est de retrouver un pôle attractif dans le quartier, donc de développer quelque chose qui permette d'animer la rue. Il estime que les activités commerciales et les logements étudiants qui seront développés permettent de bien répondre à cette problématique. Il souligne également que le projet est assuré sans subvention. Il ajoute que l'ensemble des éléments créent la rentabilité du projet. Ainsi, ce ne sont pas les commerces qui vont permettre de rentabiliser les logements et réciproquement.

M. Bugna projette la slide N° 11, intitulée «Façade rue du Cendrier».

M. Bugna indique que la façon dont la partie socle sera traitée est très importante, car c'est la partie principale qui sera lue depuis la rue. Il s'agit de comprendre le langage architectural et de trouver une relation pour que l'on puisse lire une continuité de la galette. Il donne ensuite des explications complémentaires.

M. Bugna projette la slide N° 12, représentant une image de synthèse du projet, de nuit.

M. Bugna indique que cette image de synthèse représente ce que donnera le bâtiment. Il montre le socle, avec la partie commerces, et la galette. L'idée est de constituer une continuité de l'existant qui fasse le lien entre les deux bâtiments.

M. Bugna ajoute que la façade des logements donne un peu de profondeur afin d'éviter des vis-à-vis avec les bureaux situés juste en face. Néanmoins, elle reste une façade très vitrée, tout comme celle du bâtiment de MBC.

M. Bugna projette la slide N° 13, représentant une image de synthèse du projet, de jour.

M. Bugna explique que cette image permet de se donner une bonne idée du bâtiment. Il ajoute que tous ces bâtiments ont été présentés à M. Pagani.

Le président remercie M. Bugna pour ses explications. Avant d'ouvrir le tour des questions, il demande quel est le calendrier du projet.

M. Bugna indique que le chantier devrait durer environ deux ans.

Questions

Le président ouvre le tour des questions.

Une commissaire, se référant à la slide N° 6, demande s'il y a également un parking, là où se situe le point G.

Faute d'enregistrement vidéo et en raison de la technicité du sujet, les explications de M. Bugna concernant cette slide n'ont pas pu être intégralement protocolées.

M. Bugna répond que ce parking avait été démoli pour créer le bâtiment représenté sur le plan.

Une commissaire demande s'il y a de la place pour créer des parkings.

M. Bugna indique que, sous le bâtiment d'Axa-Winterthur, il existe un parking.

Une commissaire se réfère à la slide N° 8. Elle demande si le bâtiment de logements aura suffisamment de luminosité.

M. Bugna répond par l'affirmative. Il précise que le séjour, qui se dégage côté rue, est orienté sud/sud-est. Les chambres donneront du côté ouest.

Une commissaire demande quel sera le loyer des logements. Elle demande également quels types de commerces sont envisagés. Elle souhaite notamment savoir s'il s'agira de petits commerces ou de grandes chaînes commerciales.

M. Bugna répond qu'il faudra définir un prix de revient en fonction du coût de l'ouvrage, qui est relativement important. Il indique ne pas avoir de chiffres précis, mais qu'il s'agira de trouver un juste équilibre pour que le prix des logements et des commerces soient comparables à ceux des bâtiments voisins.

Une commissaire en déduit que les prix seront relativement élevés et que les surfaces commerciales ne seront pas attribuées à des petits commerces.

M. Triacca explique que la configuration de la parcelle rend l'intégration de petits magasins difficile. Il explique que cette parcelle est assez profonde, avec peu

de vitrines. Il est donc difficile de créer plusieurs petits commerces individuels. Il indique que MBC prévoit l'implémentation d'un petit centre commercial. Les discussions sont en cours et il ne sait pas, à l'heure actuelle, qui louera cet espace.

Une commissaire demande si des résiliations de baux sont prévues.

M. Triacca répond par la négative. Aucun bail ne sera résilié.

Une commissaire demande quelles sont les dimensions des chambres pour étudiants.

M. Bugna répond ne pas se souvenir du chiffre précis, mais que ces chambres feront environ 12 ou 13 m². Il ajoute que les parties de séjour sont relativement importantes et auront une surface d'environ 45 m².

Le président demande si l'exploitation des logements universitaires sera gérée directement par MBC.

M. Triacca répond par la négative.

Le président demande s'il sait déjà qui les gèrera.

M. Triacca répond également par la négative. Il indique que MBC connaît les institutions qui exploitent des résidences d'étudiants et qu'elles seront contactées au moment opportun.

Un commissaire relève qu'il y a en permanence des panneaux indiquant que des locaux sont à louer dans les bâtiments de MBC. Il demande si ces surfaces commerciales sont actuellement rentables.

M. Triacca explique que le complexe MBC a, hormis le cinéma, une surface d'environ 9600 m². Sur un tel volume, il y a toujours des rotations. Il indique qu'à l'heure actuelle deux surfaces sont vacantes, respectivement de 100 m² et de 200 m².

Une commissaire demande combien d'étages sont prévus pour les logements des étudiants.

M. Bugna répond que les logements d'étudiants seront construits sur huit étages.

Une commissaire demande s'il est envisageable d'intégrer au projet un lieu de sortie pour les jeunes.

M. Triacca répond que le complexe MBC comprend déjà un bar ouvert la nuit.

Une commissaire demande si des panneaux solaires seront installés sur le toit.

M. Bugna répond par l'affirmative.

Une commissaire demande si un parking est prévu.

M. Bugna indique que le sujet n'est pas complètement mûr; la Ville et l'Etat de Genève ont demandé s'il y avait la possibilité de créer un parking afin d'enlever les voitures des quais et de l'ensemble des rues piétonnes aux alentours. Il ajoute qu'un parking serait techniquement faisable, mais que c'est une problématique nouvelle sur laquelle le propriétaire ne s'est pas encore prononcé.

Une commissaire demande s'il y aurait une participation publique à ce parking.

M. Bugna répond par la négative.

Fin de l'audition.

Séance du 30 novembre 2015

Audition de M. Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement

M. Pagani indique d'emblée regretter la disparition de la salle de cinéma Plaza. Il souligne qu'elle comprenait l'un des plus grands écrans de Suisse et était dotée de 1200 places assises. Il explique ensuite que l'ensemble du complexe construit par M. Saugey, à savoir les trois tours et la galette, a fait l'objet d'un classement. Toutefois, la salle de cinéma n'a pas été classée.

M. Pagani explique que, sur le classement de la salle, les propriétaires ont fait valoir leurs droits et ont notamment présenté un projet de démolition de la salle. Suite à cela, il indique avoir demandé d'étudier la possibilité de la rouvrir ou de la mettre à la disposition d'un théâtre.

A la suite de cette demande, les propriétaires ont démontré qu'il était impossible de gérer un cinéma de cette ampleur, sauf si on le divise en sept ou huit salles. Les propriétaires ont également étudié la possibilité de créer un théâtre et sont arrivés à la conclusion qu'il est impossible d'en créer un parce qu'il n'y a pas d'arrière-scène. Ainsi, la création d'un théâtre à cet endroit impliquerait de démolir la salle. En outre, la parcelle aurait difficilement été accessible, notamment pour les camions devant régulièrement transporter les décors.

M. Pagani ajoute s'être opposé à la démolition du Plaza, car les PUS imposent de maintenir tous les cinémas de la municipalité. Néanmoins des dérogations doivent être accordées si les exploitants démontrent qu'il n'y a pas de repreneur ou que l'exploitation n'est plus possible. Il explique avoir alors cherché un repreneur, comme il l'avait fait pour le Cinérama Empire. Il a notamment visité le Plaza avec la société Pathé. Celle-ci a envisagé de reprendre le Plaza mais, après avoir réalisé une étude, elle a compris que des investissements colossaux étaient nécessaires et a de ce fait abandonné le projet.

M. Pagani déplore enfin que le cinéma Plaza soit détruit. Néanmoins, il constate que, juridiquement, tout a été fait et, concernant les PUS, les propriétaires obtiendront les dérogations nécessaires s'ils saisissent un tribunal. Il se dit ensuite prêt à répondre aux questions des commissaires.

Questions

Un commissaire explique que le nœud du problème vient de l'étude de M. Stell censée démontrer que la salle n'est pas rentable. Il précise que c'est suite à cette étude que le Plaza n'a pas été classé. Il estime que cette étude est douteuse, puisqu'elle a été réalisée par le dernier exploitant du Plaza, qui a lui-même fait faillite. Selon lui, cette étude ne prouve pas forcément que la salle n'est pas rentable. Il demande si cette étude a été transmise aux services de M. Pagani.

M. Pagani répond par la négative et précise qu'il n'a pas été partie dans la procédure de classement. Il ajoute avoir beaucoup travaillé avec M. Didier Zuchuat, qui a repris le Cinéma Empire. Il explique que, lorsque M. Zuchuat a repris cette salle, il a commencé par descendre le nombre de places à 450. Celui-ci estime qu'il est encore difficile d'être rentable avec une salle si grande.

M. Pagani explique ensuite que, si le Plaza devait rester un cinéma, il faudrait diviser la salle en sept et la retravailler complètement pour casser la jauge des 1500 places.

Fin de l'audition.

Prises de position et vote

Le président indique que deux options s'offrent à la commission: soit elle considère que les éléments à sa disposition sont suffisamment nombreux et pertinents pour procéder immédiatement à la discussion et au vote, soit elle gèle ses travaux, le temps que les recours pendants devant la justice soient tranchés. Il ajoute que la commission des arts et de la culture (CARTS), saisie d'une motion analogue à la pétition sous revue, a choisi de geler ses travaux.

Les commissaires décident de procéder au vote.

Le président prend acte, puis il ouvre la discussion.

Un commissaire du Parti libéral-radical estime que tout a été tenté pour classer le cinéma, sans succès. Le projet de construction comporte des logements étudiants, nécessaires à Genève. En conséquence, il annonce que le Parti libéral-radical votera en faveur du classement de la pétition sous revue.

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois estime que la construction de logements est une nécessité. Par ailleurs, la demande en matière de cinéma

a changé ces dernières années. Le Mouvement citoyens genevois se prononcera également en faveur du classement de la pétition.

Un commissaire d'Ensemble à gauche estime que les logements d'étudiants sont une façade pour faire passer le projet de démolition. Actuellement, le projet est en suspens suite à des recours déposés en justice et la CARTS a gelé ses travaux sur le Plaza. Il souhaite que la commission des pétitions fasse de même et attende la fin du volet judiciaire avant de se prononcer.

Le président précise que la CARTS a gelé ses travaux dans l'attente de l'audition de Mont-Blanc Centre S.A. par la commission des pétitions. Il explique que la CARTS a préféré auditionner le président et le rapporteur de la commission des pétitions, plutôt que d'organiser une seconde audition de Mont-Blanc Centre S.A. Par conséquent, si le gel des travaux de la commission des pétitions est défendable, il ne faut pas utiliser le gel de la CARTS comme argument décisif.

Une commissaire du Parti socialiste partage l'avis du commissaire d'Ensemble à gauche et se dit en faveur du gel des travaux, le temps que le volet judiciaire se termine.

Le président prend acte des différents arguments avancés. Il propose de soumettre le gel des travaux au vote de la commission.

Le président demande à la commission si elle souhaite procéder au vote de la pétition sous revue et conclure ses travaux lors de cette séance.

Les commissaires en faveur du vote immédiat votent oui, les commissaires en faveur du gel des travaux votent non, les autres s'abstiennent.

Par 7 oui (3 LR, 1 UDC, 2 MCG, 1 S) contre 7 non (2 EàG, 3 S, 2 DC), la commission décide de geler ses travaux sur la pétition P-335.

Le président souligne que les travaux sont gelés jusqu'à ce que les recours contre la démolition du Plaza soient tranchés.

Séance du 29 mai 2017

La présidente informe que la requête en autorisation pour la démolition du Mont-Blanc Centre a été acceptée et publiée dans la *Feuille d'avis officielle* (FAO) du 8 mai 2017, avec 30 jours de délai pour faire recours. Elle rappelle que la commission des pétitions avait suspendu l'examen de la pétition en attendant des nouvelles.

Une commissaire croit savoir qu'un recours va être présenté contre cette autorisation. La présidente répond qu'elle a entendu dire qu'il n'y aurait pas d'opposition. Faut-il attendre la fin du délai de recours pour reprendre cette pétition?

Une commissaire rappelle que dans le cadre de l'étude de la pétition P-335, la commission des pétitions a auditionné des professionnel-le-s du cinéma qui ont souligné qu'exploiter un cinéma au complexe Mont-Blanc Centre n'est pas un projet économiquement viable. Elle est d'avis de classer la pétition sans délai. Elle souligne que ce lieu en ruine ne produit actuellement aucun loyer. Les propriétaires ont besoin de cet espace. A son avis, le cinéma pourrait être remplacé par un commerce et permettrait ainsi de créer des postes de travail.

Un commissaire est partisan de classer la pétition. Si on ne la classe pas maintenant, cela pourrait être compris comme un encouragement de la part des opposants à la démolition. Il rappelle à son tour que les auditions ont montré qu'exploiter un cinéma à cet endroit est un projet voué à l'échec.

Un commissaire votera pour le classement immédiat de la pétition. Son groupe ne doute plus de la bonne foi des propriétaires du complexe de Mont-Blanc Centre car ils ont investi jusqu'à 800 000 francs pour réaménager le cinéma, mais ça n'a pas marché. A l'inverse, leur projet, qui comprend notamment des logements pour étudiant-e-s, semble tenir la route.

Une commissaire observe qu'il manque un peu plus d'une semaine pour le délai de recours. Pourquoi se précipiter pour classer la pétition, alors que la commission avait décidé de la geler pour tenir de compte des délais légaux? Il suffirait d'attendre la prochaine séance de la commission des pétitions. Elle propose de demander par un vote s'il faut voter ce soir.

Une commissaire souligne que les élu-e-s ont pour responsabilité de faire des choix et de prendre des décisions politiques. A son avis, la commission des pétitions a eu tort de geler la pétition pendant deux ans alors qu'elle aurait dû l'examiner.

Une commissaire souhaiterait savoir pourquoi la pétition n'a pas été traitée il y a deux ans. Une autre commissaire l'informe que la commission a pris cette décision parce qu'on se doutait que des recours allaient être présentés. A ce propos, on en saura davantage à l'issue du délai référendaire.

A propos de la demande de vote de la commissaire, un commissaire fait observer que le vote est inscrit à l'ordre du jour. Il faudrait donc plutôt voter pour savoir qui ne souhaite pas voter aujourd'hui. La commissaire fait observer que les ordres du jour mentionnent généralement l'expression «Discussion et vote éventuels». A son avis, le libellé de ce point de l'ordre du jour est formulé de manière erronée.

La présidente soumet à la commission des pétitions le report du vote sur la pétition P-335.

Par 6 non (3 LR, 1 UDC, 1 MCG, 1 DC) contre 6 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve), le report du vote sur la pétition P-335 est rejeté.

La présidente soumet à la commission des pétitions le classement de la pétition P-335.

Par 6 non (2 EàG, 3 S, 1 Ve) contre 6 oui (3 LR, 1 UDC, 1 MCG, 1 DC), le classement de la pétition P-335 est refusé.

Annexe: pétition P-335

Pétition au Conseil Municipal et au Conseil Administratif de la Ville de Genève

LE "PLAZA" NE DOIT PAS ETRE DEMOLI ET DOIT RESTER UN CINEMA



P-335

Inauguré en 1952, le Plaza était le plus grand cinéma genevois, avec ses 1250 places Il est fermé depuis plus de onze ans, après qu'une programmation volontairement médiocre ait pu, en réduisant sa fréquentation, donner prétexte à cette fermeture.

Les propriétaires du bâtiment (un fonds d'investissement) ont déposé en début d'année une demande d'autorisation de démolir la salle, sans projet de reconstruction, mais en annonçant qu'ils n'avaient pas l'intention d'en refaire une salle de cinéma. Sans attendre la réponse à leur demande, ils ont commencé de la vider de son mobilier (notamment de ses sièges), de ses équipements intérieurs et de son matériel de projection.

Le bâtiment abritant la salle du "Plaza", conçu par l'architecte Marc-Joseph Saugey (qui est aussi l'architecte de la salle), est exemplaire de l'architecture de l'époque. A ce titre, il a été classé en 2004, classement confirmé par le Tribunal fédéral. En 2011, cependant, sur intervention du Conseil d'Etat, la salle n'a pas été inscrite au patrimoine. Cette contradiction inexplicable menace aujourd'hui directement une salle aussi exemplaire et digne de classement que le bâtiment qui l'abrite, œuvre du même architecte qu'elle.

Une intervention politique est requise, pour sauver une salle de cinéma splendide, et pour faire respecter le Plan d'Utilisation des Sols dont la Ville de Genève s'est dotée, et qui prévoit le maintien de l'affectation de lieux tels qu'une salle de cinéma

Les soussignées et soussignés demandent au Conseil Municipal et au Conseil administratif de la Ville de Genève

- de s'opposer à la demande de démolition de la salle de cinéma "Le Plaza"
- d'entreprendre toute démarche et de faire toute proposition, y compris de rachat, le cas échéant en partenariat, afin de maintenir l'affectation de la salle du Plaza en salle(s) de cinéma, dans le respect de son architecture

Prénom, nom, adresse, signature

Pétition à renvoyer avant le 19 avril c/o Mireille Smulders Rue Charles Giron 27 1203 Genève
2015