

26 septembre 2011

**Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la
pétition intitulée: «Soutenez les ateliers de la SIP-Plainpalais».**

Rapport de M. Alexandre Wisard.

Cette pétition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des pétitions le 6 septembre 2010. Sous la présidence successive de M^{mes} Silvia Machado et Nicole Valiquer Grecuccio, elle a été examinée lors des séances du 8 novembre 2010 et du 24 janvier 2011.

M^{mes} Nathalie Bianchini et Ksenya Missiri ont assuré la prise des notes de séances, qu'elles en soient ici vivement remerciées.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 8 novembre 2010

Audition des pétitionnaires

M^{mes} Heidi Røethlin et Juliette Ryser, accompagnées de M. Laurent de Pury, représentent l'association Groupement des usagers de l'ancienne SIP (GUS), des ateliers d'artistes situés dans les anciens bâtiments de la SIP (Société genevoise d'instruments de physique).

Les premiers locataires d'ateliers d'artistes se sont installés dans l'immeuble il y a vingt ans déjà.

Le 30 août 2000, la Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du Canton de Genève (CIA) s'est portée propriétaire d'une partie des bâtiments du secteur de la SIP pour un montant de 10,1 millions de francs.

La CIA a acquis sept bâtiments au total dans le cadre de la faillite de M. Jean-Pierre Magnin associé à Jacquet et Cie, les deux autres étant propriété de la Ville de Genève (Mamco + CAC de l'époque).

Lors de cet achat, les artistes déjà présents sur les lieux étaient au bénéfice de baux réalisés par l'ancien propriétaire. Des négociations plus ou moins tendues ont alors été lancées entre artistes et CIA, afin que le nouveau propriétaire institutionnel puisse récupérer une partie des surfaces louées par les artistes. Cela a permis à la CIA de récupérer près de 1000 m² de son nouveau bien. En échange de

ces surfaces restituées au propriétaire, GUS a proposé de regrouper les 40 artistes concernés dans le bâtiment G qu'ils occupent actuellement.

La CIA a alors proposé au GUS de louer trois étages du bâtiment G à 170-180 francs/m², afin de couvrir en partie des investissements qu'elle voulait faire dans le bâtiment à concurrence de 10 millions.

Ces loyers n'étaient tout simplement pas supportables économiquement pour les artistes établis sur place, qui ont refusé l'offre en 2008-2009.

M^{me} Ryser indique que, depuis le dépôt de la pétition, la situation a quelque peu évolué, car les négociations étaient rompues depuis. A la fin du mois d'octobre 2010, la CIA a proposé au GUS de rester dans le bâtiment G et de se regrouper sur deux étages (alors qu'aujourd'hui il est réparti sur trois étages), avec un loyer de 100 francs/m² de plancher brut, que le GUS considère cette fois comme raisonnable.

De plus, la CIA propose un bail de longue durée. Toutefois, les aménagements intérieurs, après regroupement, restent à la charge du GUS et sont estimés à environ 800 000 francs.

Cette solution oblige le GUS à trouver des soutiens financiers. La Loterie romande, la Fondation pour la promotion de lieux pour la culture émergente (FPLCE), la Fondation Hans-Wilsdorf ont été ou vont être approchées et c'est aujourd'hui la Ville de Genève qui est démarchée avec la présente pétition.

Des réponses aux questions de la commission, on retiendra que:

- la pétition a également été déposée devant le Grand Conseil, dont la commission des pétitions n'a pris aucune décision;
- le projet de regroupement établi par CIA-GUS sur deux étages implique que tous les artistes ne pourront pas être relogés sur les 1800 m² de surfaces brutes;
- initialement, le GUS ambitionnait de louer un immeuble entier du périmètre SIP, avec le souci de l'ouvrir à la cité (expositions, performances, etc.);
- le dossier d'ensemble de la CIA est actuellement bloqué par la Commission des monuments, de la nature et des sites et par le département de M. Pagani. En effet, la Ville de Genève, qui est autorité de préavis sur ce dossier, refuse la surélévation d'immeubles qui ne compteraient pas 80% de logements, conformément au règlement du plan d'utilisation du sol (PUS). La CIA présente deux demandes de dérogation: elle veut, d'une part, aménager des bureaux dans les surélévations et, d'autre part, dépasser les gabarits autorisés par la loi;
- les pétitionnaires sont en contact avec M. Pagani, ils l'ont rencontré il y a une année. Ils ont également été reçus par M. Mark Muller et par M. Manuel Tornare. En général, ces responsables politiques se sont montrés assez positifs et prêts à trouver des solutions;

- la vraie question que pose cette pétition est: veut-on encore des artistes au centre-ville?
- le GUS ne demande pas de subvention de fonctionnement, mais un coup de pouce pour participer au montage financier des 800 000 francs de travaux qu'il devra assumer pour le regroupement sur deux étages au lieu des trois occupés aujourd'hui;
- le GUS propose de passer de baux individuels à un bail associatif pour les 1800 m² de surface, ce qui facilitera les contacts avec le propriétaire et lui laissera une souplesse de répartition/attribution des locaux.

Une proposition des Verts consistant à auditionner M. Rémy Pagani est acceptée à l'unanimité.

Séance du 24 janvier 2011

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

Le magistrat confirme qu'il a rencontré, dans un premier temps, des représentants du GUS afin de prendre connaissance de la situation. Il était d'accord de les soutenir dans la mesure de ses moyens.

A la suite du dépôt du dossier des travaux prévus par la CIA, la Ville de Genève, par l'intermédiaire de M. Pagani, a rendu un préavis négatif, car elle désire le maintien du caractère ouvert des arcades, notamment à la rue du Colonel-Coutau, et elle souligne le non-respect du PUS quant à l'affectation de la surélévation de l'immeuble (80% minimum en logement pour toute nouvelle surface créée).

Dans un deuxième temps, il a rencontré l'avocat de la CIA dans cette affaire, M^e Carlo Sommaruga, et deux délégués du GUS, qui lui ont expliqué être parvenus à un accord possible.

Dans les grandes lignes, cet accord prévoit que le GUS peut rester dans les lieux, avec un loyer de 140 francs/m² pour les 1600 m² mis à sa disposition.

M. Pagani confirme que le problème vient du fait que les locaux ne sont pas aménagés et que le GUS a besoin d'en trouver le financement. Autre difficulté, il apparaît que, pour M. Claude Victor Comte, président de la CIA, et M^e David Lachat, avocat-conseil, la location à 140 francs/m² n'est pas rentable pour la CIA, à moins que la Ville de Genève n'accepte la possibilité de surélever l'immeuble d'un étage de plus qu'initialement prévu, soit une surélévation totale de deux étages.

En fin de compte, le magistrat a convoqué les représentants de la CIA et du GUS autour de la table et a indiqué que son objectif était que la hauteur totale de

l'immeuble surélevé ne dépasse pas le faîte du toit de l'immeuble d'en face, à la rue du Colonel-Coutau. De plus, ce dernier étage devrait être situé en retrait par rapport au reste du bâtiment. Les quatre logements qui y seront construits seraient apparemment des lofts et ne correspondent pas aux besoins prépondérants de la population. Toutefois, vu la configuration du bâtiment, il n'est pas possible d'y faire monter un ascenseur.

M. Pagani indique donc à la commission son accord pour cette surélévation de deux étages, avec dérogation, sous réserve que le loyer du GUS n'excède pas les 140 francs/m² indexés et pérennisés, et pour les deux étages d'ateliers à destination des artistes totalisant 1600 m² de plancher.

Il ajoute avoir demandé à la CIA que ces surfaces restent louées pour les artistes de façon pérenne.

Il conclut en informant la commission que le Conseil administratif doit encore donner son préavis à la dérogation au PUS, sous réserve de l'acceptation de ces conditions par la CIA. Il ajoute qu'il n'est pas favorable à s'engager plus dans le financement des travaux, la Ville de Genève ne devant plus déboursier un seul centime dans cette histoire.

Pour M. Pagani, la Ville fait déjà un bel effort, puisqu'elle accepte d'échanger des logements potentiels contre des activités artisanales, même si elles correspondent à l'identité du bâtiment.

Aux diverses questions de la commission des pétitions, il ressort que:

- une contradiction existe dans les débats entre les montants futurs de location articulés pour les surfaces des ateliers d'artistes par GUS (100 francs/m² selon GUS, 140 francs/m² pour M. Pagani);
- contrairement à ce qu'affirme M. Pagani, à ce stade du dossier, la Ville n'injecte pas un centime dans l'opération. Par son préavis modifié et qui deviendrait favorable, elle est disposée à soutenir indirectement le plan financier de la CIA pour sa rénovation avec surélévation de deux étages au lieu d'un seul. Il précise, pour être tout à fait clair, que la CIA se propose de construire un étage supplémentaire dans les respects des lois et règlements, et le deuxième avec dérogation. Toutefois, au final, c'est le Département des constructions et des technologies de l'information qui décide en délivrant ou non l'autorisation de construire;
- le GUS aurait rencontré M. Mugny pour obtenir un financement d'une partie des 800 000 francs de travaux nécessaires au regroupement des artistes sur deux étages, à l'image de ce qui s'est fait récemment pour Cave 12. Il s'agirait, en cas d'accord du Conseil administratif, d'une subvention d'investissement. La chose n'est toutefois pas tranchée au moment de l'examen de ladite pétition;

- en octroyant un étage de surélévation de plus que prévu, M. Pagani indique que le taux de rentabilité de 5,5% est obtenu par la CIA;
- un accord devrait en principe être signé en février entre GUS et la CIA;
- la CIA a une obligation de rendement afin de verser les rentes à ses retraités et on ne peut pas la considérer comme spéculatrice. Elle est même disposée à construire pour 300 millions de francs à Genève, mais elle recherche désespérément des terrains constructibles.

Arrivée au terme de ses auditions, la commission des pétitions est disposée à prendre une décision.

Positions des groupes

A gauche toute! soutiendra la pétition afin de garder une certaine mixité dans le quartier. Sa représentante ajoute que l'aura des artistes du GUS dans la cité doit être prise en compte.

Les socialistes soutiendront également la pétition et son renvoi au Conseil administratif.

Pour les Verts, il s'agit de montrer un message positif de soutien aux négociations GUS-CIA, qui semblent être sur le point d'aboutir pour la satisfaction de tous les partenaires, et qui permettent de maintenir des ateliers d'artistes au centre-ville.

Le représentant de l'Union démocratique du centre se dit inquiet des récentes attaques contre la CIA et les caisses publiques. Il ajoute que ce n'est pas à la CIA de subventionner ses locataires, même de manière détournée. Enfin, la création de lofts permet de retenir en ville de Genève une population fiscalement intéressante.

Le représentant du Parti libéral, quoique spectateur dans une affaire entre partenaires privés, soutiendra la pétition, car les négociations vont dans le bon sens.

Sans précisions écrites de la CIA, notamment l'existence d'une convention, le représentant du Parti démocrate-chrétien ne pourra s'engager sur le sujet.

Le renvoi de cette pétition au Conseil administratif est accepté par 12 oui (2 AGT, 3 Ve, 3 S, 1 R, 1 L, 2 UDC) et 1 abstention (DC).

Annexe: texte de la pétition

GUS

www.ateliersip.ch

Pétition adressée au Conseil municipal

SOUTENEZ LES ATELIERS DE LA SIP-PLAINPALAIS

Depuis les années 1990 nous, artistes et artisans, sommes au bénéfice de baux pour nos ateliers situés dans l'ancienne friche industrielle de la SIP (quartier de Plainpalais).

En mars 2002, nous avons créé une association dénommée GUS (Groupement des Usagers de la SIP), dont le but est de maintenir en ville de Genève des surfaces d'ateliers à prix modérés et de défendre l'idée d'une ville et d'un centre ville ouverts à la diversité des activités culturelles et artisanales.

A travers cette association nous avons entretenu, dès sa création et dans un esprit constructif, un dialogue avec la CIA (Caisse de prévoyance des fonctionnaires de l'Etat) actuelle propriétaire du site.

Au printemps 2004, nous lui avons soumis une étude chiffrée de rénovation modérée pour nos surfaces (Bât, G/H) qui lui aurait garanti un rendement appréciable, en rapport à la moyenne de rendement net du parc immobilier de la CIA (5,38%). Cette étude a été refusée.

Malgré nos efforts en vue de fournir des études complémentaires et malgré sa volonté affichée publiquement de vouloir maintenir l'affectation des locaux, le 26 février 2009, la CIA résilie nos baux. Elle rompt ainsi brutalement le dialogue avec le GUS.

Aujourd'hui la CIA a pour cet immeuble un projet de rénovation et de surélévation à destination de bureaux essentiellement. Ce projet est controversé et la CIA, à ce jour, n'a toujours pas obtenu les autorisations qu'elle demande.

Nous demandons au Conseil municipal d'examiner toutes les possibilités qui pourraient permettre le maintien de ces ateliers d'artistes en ville de Genève.

Ces dernières années, une lettre pour soutenir les ateliers de la SIP-PLAINPALAIS a été signée par 1667 personnes. C'est à cette récolte de signatures que la présente pétition renvoie. Les paraphes originaux sont déposés au secrétariat du Grand Conseil.

Les 45 membres du GUS

Nom	Prénom	Adresse	Signature
-----	--------	---------	-----------