

G.U.S.

Groupement des Usagers de l'ancienne SIP – Plainpalais
association à but non lucratif créée le 5 mars 2002
membre UECA, Site internet : "ateliersip.ch"

10, rue des Vieux-Grenadiers
1205 Genève

Genève le 1er septembre 2009

Concerne : Un cas particulier,
Les ateliers du Bâtiment G/H dans
l'ancienne SIP de Plainpalais,
propriété de la CIA. (voir plan annexé)

A tous les membres du comité CIA,

Madame, Monsieur,

Nous nous permettons de vous contacter chacun pour rappeler quelques éléments qui nous semblent indispensables à la compréhension de ce dossier et des propositions que nous faisons en vue de la réhabilitation des locaux dont nous sommes locataires dans le périmètre de l'ancienne SIP.

La CIA a racheté cette parcelle au centre ville en 2000 pour la somme de Fr.10. 000 000.- (en surenchérissant de 30% la dernière offre faite aux créanciers de l'époque). Malgré cela, au vu de la surface concernée, cette opération foncière s'avère être une bonne affaire.

L'un des buts affichés à l'époque était de protéger cet objet des dérives spéculatives. Non seulement nous saluons cette vision mais nous la soutenons. Elle s'intègre parfaitement dans la suite des propos de votre directeur sur le partage organisé des richesses. Il en découle que l'objectif de la CIA n'était pas et ne peut pas être de spéculer sur cette friche industrielle.

Ainsi donc, dès l'origine, la commission immobilière a qualifié cet objet d'«atypique» dans son parc immobilier, atypique aussi dans sa politique immobilière. Il est vrai que le parc immobilier de la CIA, qui est à notre connaissance le plus grand du canton est essentiellement destiné au logement.

Dès 2002, nous avons pris l'initiative d'ouvrir la discussion avec la CIA sur l'avenir des bâtiments G/H. La commission immobilière a accepté le principe de rencontres régulières avec notre association. Elle a, de son côté, très vite affiché une volonté claire de pouvoir, à terme, conserver aux bâtiments G/H leur affectation culturelle (ateliers d'artistes). Nous avons salué, une fois encore, ce souci de cohérence entre le discours officiel et l'acte sur le terrain. Nous nous étions promis (CIA comme GUS) dès le début de ces réunions, de jouer franc-jeu et de privilégier la transparence dans l'évolution du dossier.

Nous avons constaté dans les rapports de gestion annuels que le taux moyen de rendement annuel net du parc immobilier CIA est de 5,38 %. C'est donc sur cette base moyenne que nous avons conduit l'ensemble de notre réflexion. C'est dans ce contexte, et encouragés par les représentants de la CIA à produire un projet, que nous avons envisagé la poursuite de ces rencontres afin, le moment venu, de présenter notre vision de cette réhabilitation. Précisons ici que Messieurs Lateo et Gremion, soumettaient toutefois cette éventualité à la prise en charge des coûts de la rénovation à venir.

En outre, ses représentants s'étaient même engagés à participer, dans la mesure où elles alimentaient la réflexion, au financement des études complémentaires réalisées par l'association et son "architecte-conseil".

Pour notre association, ces réunions n'avaient de sens que dans la mesure où nous avions l'espoir de parvenir, à terme, par la concertation, à définir un programme de travaux et un plan financier permettant à la fois aux locataires actuels de conserver leurs lieux de travail et à la CIA de réhabiliter les bâtiments, conformément aux normes en vigueur. Le tout respectant à la fois le discours du partage tenu par la CIA et une gestion saine de son patrimoine.

Le GUS a donc rendu un premier projet au printemps 2004. Ce projet, intitulé «Réflexions sur un projet GUS à la SIP» a été suivi en été de la même année par une 1^{ère} évaluation chiffrée des coûts, associée à un plan financier. Cette première proposition a été poliment écartée car jugée trop optimiste.

Conscients que les ambitions de la CIA étaient supérieures à notre vision minimaliste, nous nous sommes engagés à présenter une nouvelle version, pondérée, mais basée sur des chiffres réels.

On nous a promis que les éléments chiffrés pertinents basés sur la rénovation des bâtiments E/F seraient disponibles fin 2005.

L'idée était donc, pour le GUS, de présenter dès que possible une version plus «réaliste» basée sur ces chiffres. Nous avons attendu...
...jusqu'au printemps 2008 pour obtenir... «des chiffres».

A ce stade, il ne s'agissait plus d'une vision intermédiaire. Les chiffres qui nous étaient fournis étaient ceux, définitifs, projetés pour la rénovation du Bâtiment G/H !

Les jeux étaient donc faits, écartant de facto le principe de la concertation mise en place en 2003.

Cette pratique conduit aujourd'hui à opposer deux visions sans qu'il ait été possible d'en examiner les points de convergence. Cette situation est regrettable car la CIA donne l'impression, au delà du discours, en tant qu'institution engagée dans une politique soucieuse d'intégrer les notions de partage et d'éthique, de sortir unilatéralement de la voie qu'elle avait elle-même définie.

Le but de ce courrier est double. S'assurer que la volonté affichée de la CIA est bien toujours celle définie par son directeur dans ses publications (ex: "CIA-info" n°70, mai 2008) et que, d'autre part, l'ensemble de votre Comité est bien d'accord avec cette rupture du dialogue instauré avec le GUS, pourtant prometteur, à la fois en terme de préservation du patrimoine bâti que de rendement de ce dernier.

Venons-en aux chiffres et aux propositions de part et d'autre:

PROJET et PROPOSITIONS CIA pour le bât.G/H:

Budget de rénovation prévu : Frs. 8.050 000.- auquel s'ajoute la valorisation de l'immeuble (environ Frs. 2.000 000.-). Total = **env. Frs. 10 000 000.-**

Proposition1:

Deux étages loués en bloc, (surfaces brutes) au prix de Frs. **144.-/m2/an**
(+ distribution de l'eau et de l'électricité
= aménagements intérieurs = env. Frs. **25.-/m2/an**)
(+ circulations et zones collectives, estimation 12 à 15 % de suppl.
soit env. Frs. **20.-/m2/an.**)

Total pour les locataires: env. Frs. 185.-/m2/an (+ charges)

Proposition 2:

Trois étages loués en bloc, (surfaces brutes) au prix de Frs. 177.-/m²/an
(+ distribution de l'eau et de l'électricité
= aménagements intérieurs = env. Frs. 25.-/m²/an)
(+ circulations et zones collectives, estimation 12 à 15 % de suppl.
Soit env. Frs. 25.-/m²/an
Total pour les locataires: env. Frs 227.-/m²/an (+ charges)

Le maintien des trois étages que nous louons aujourd'hui est la seule hypothèse que nous pouvons défendre dans la mesure où l'ensemble des locataires souhaitent rester dans le bâtiment.

PROJET/ PROPOSITIONS / REFLEXIONS du GUS pour le bât. G/H:

Le GUS propose deux axes de réflexion :

1. Une pondération sur le programme de travaux global qui passerait à Frs. 6.000 000.- au lieu de 8 000 000.- soit une économie de 25% par rapport au projet actuel de la CIA. (Nous proposons à la CIA d'investir un peu moins tout en assurant la pérennité du bâtiment pour les 4 ou 5 décennies à venir).
2. Une pondération dans le plan financier de -0,38 % sur le taux de rendement net moyen de référence (parc immobilier CIA). Cette hypothèse permettrait au GUS (et à ses membres par conséquent) **d'assumer seul la charge financière** issue de cette rehabilitation dans la mesure où elle mènerait le prix du m² à env. Frs 100.- /m²/an y compris les "circulations" et les aménagements intérieurs (eau + électricité) mais sans les charges... Il vous est possible de voir le détail de ce projet et du plan financier associé à cette alternative (taux de rendement à 5 %) sur notre site internet: «www.ateliersip.ch».

Si l'on compare les deux projets, le saut est non seulement évident mais il est vertigineux pour les locataires que nous sommes.

Nous pensons d'autre part, au vu de cette parcelle qui comporte cinq bâtiments, fortement ou suffisamment valorisés, que le sixième, qui nous intéresse (G/H), pourrait faire l'objet d'une volonté d'investissement pondérée sans pour autant sacrifier la **moyenne** de rendement net sur l'ensemble de la parcelle.

Il serait peut-être bon de rappeler, même si la comparaison a ses limites, que lors du récent relogement des artistes qui étaient situés sur le site d'Artamis, le DCTI et ses différents services, soutenus par la fondation Wilsdorf ont fixé les "règles du jeu" avec les locataires sur la base d'un loyer de Frs. 100.-/m2 hors charges , dont Frs. 50.- à la charge des locataires et Frs. 50.- à la charge de la fondation FPLCE (*). Les services de la ville (GIM) en ont relogé une partie à la rue du Vélodrome pour un loyer de Frs. 50.-/m2/an + charges
Nous proposons, pour la SIP, de fixer le loyer à Frs 100.-/m2 + charges et cela sans aide extérieure...

Il convient de préciser encore que, par le biais des résiliations successives des baux dans le périmètre, puis, finalement, au rez du bâtiment G/H lui-même, la CIA a récupéré ces dernières années environ 1500 m2 de surfaces précédemment louées par des membres du GUS. Nous avons, dès l'origine de nos pourparlers avec la commission immobilière, renoncé à défendre collectivement les lieux "excentrés", concentrant notre projet sur le bâtiment G/H.

Nous avons renoncé enfin à inclure le rez-de-chaussée dans notre projet afin de permettre à la CIA de mieux valoriser cette surface, étant entendu que son potentiel de valorisation commerciale , de même que l'éventuelle surélévation de l'immeuble permettrait de soulager la charge financière qui reviendrait aux trois étages que nous souhaitons conserver en location (env. 2500m2).

Nous proposons aussi d'autoriser une entité (à définir) qui garantirait à la CIA un accès à nos revenus, (pour couper court aux rumeurs selon lesquelles certains de nos membres auraient des revenus trop importants). Nous ne sommes pas des artistes fortunés et notre activité dépend essentiellement de notre lieu de travail.

Le GUS a ainsi fait, tout au long du processus, preuve de transparence et de bonne foi dans son action.

Nous peinons à comprendre, dans ce contexte, que les représentants de la CIA n'aient pas jugé opportun de maintenir le dialogue, la concertation, et d'arriver avec un projet qui, de toute évidence, ne tient plus compte ni des réalités économiques des membres du GUS ni du discours répété de la CIA sur le partage organisé des richesses.

Dans un courrier daté du 26 Aout, le Conseil d'Etat, répondant à l'envoi d'un dossier résumant notre situation, "botte en touche" tout en reconnaissant l'urgence de la problématique qui touche les lieux culturels à Genève et les lieux de travail en particulier. La lettre signée par David Hiler nous recommande de prendre contact directement avec la CIA !

Si nous tenons au dialogue, c'est aussi en raison du fait que les membres du GUS préféreraient se passer d'un subventionnement public ou privé dans la mesure où il est possible de trouver un chemin qui corresponde à la fois à cette volonté et à la gestion de ce patrimoine «atypique», par la CIA, sur une base financière proche de la moyenne de ses rendements habituels.

Au terme de cet exposé, le GUS vous demande d'inviter la Commission immobilière à renouer rapidement le dialogue interrompu unilatéralement afin que l'examen parallèle des deux projets permette d'observer les éléments de pondération qui rendront possible la réalisation du noble objectif du partage des richesses soutenu par la CIA et, aux artistes que nous sommes, de pratiquer nos disciplines dans un lieu qui se prête particulièrement bien à cet exercice.

En espérant vivement que ce dialogue fructueux puisse être rétabli à très brève échéance, nous vous présentons, Mesdames, Messieurs les Membres du Comité, nos cordiales salutations.

Pour le GUS,

Nous vous invitons à consulter notre dossier/catalogue ainsi qu'à faire connaissance avec les membres du GUS sur notre site internet :
["ateliersip.ch"](http://ateliersip.ch)

Annexes: - Plan financier avec rendement à 5 %
 - Plan de la SIP / Plainpalais
 - Copie de la réponse du Conseil d'Etat
 - Copie lettre de Michel Schweri à la CIA, (Ass des Habitants de la Jonction)

(*) FPLCE : Fondation pour la Promotion de Lieux pour la Culture Emergente,
(fondation de droit public avec dotation de la fondation Wilsdorf)