

REFLEXIONS sur UN PROJET GUS à la SIP



GUS – Groupement des Usagers de la SIP

Remerciements:

Le comité du GUS tient à remercier tous les membres de l'association pour leur collaboration et tout particulièrement le groupe de travail qui a permis la réalisation de ce document.

Illustrations: Tom Tirabosco – Photographies: Ladina Gaudenz – Graphisme: Atelier B/ Christian Bili

1. INTRODUCTION

Ce document fait suite à la proposition formulée par la CIA, lors de notre rencontre du 24 septembre 2003. Il entend donner corps à nos intentions de défendre l'existence d'un pôle culturel et de création vivant, à la SIP, complémentaire des projets institutionnels. Dans ce but, le maintien de surfaces à loyers abordables est essentiel.

Depuis cette réunion:

- nous avons organisé, une rencontre/débat sur le thème: "lieux de création/friches industrielles urbaines", parallèlement à nos "Ateliers portes-ouvertes" des 29 et 30 novembre 2003. Elle nous a permis de mieux nous présenter vis-à-vis du public en général et plus particulièrement de certains spécialistes, représentants des milieux professionnels et institutionnels concernés;
- nous avons mené une enquête interne, par le biais d'un questionnaire adressé aux membres du GUS, de manière à rassembler les informations nécessaires à l'élaboration de ces réflexions;
- nous avons rencontré successivement les architectes:
 - Patrick Devanthery (en tant qu'architecte mandaté par la CIA en relation au site de la SIP),
 - Dario Taschetta (en tant qu'architecte spécialisé dans le montage de structures coopératives d'habitation, notamment le 41 Plantamour),
 - Morten Giesselbaek pour les mêmes raisons (Ilôt 13 et 8 rue Lissignol ainsi que l'Usine dont le Maître d'œuvre était la Ville de Genève), et
 - Christian Wurth (en tant qu'architecte-conseil, locataire dans le bâtiment A);
- nous avons mis en place une réunion hebdomadaire d'un groupe de travail afin d'avancer dans ces réflexions;
- nous avons organisé une séance d'information à l'intention des membres du GUS.
- D'autre part, le 3 février dernier, nous avons rencontré le conseiller administratif en charge du Département municipal des Affaires Culturelles, M. Patrice Mugny, à qui nous avons présenté notre association. Cela nous a permis d'éclairer les convergences possibles entre nos activités et le projet BAC+3.
- Pendant l'élaboration du présent document, nous avons souhaité savoir s'il était envisageable d'engager un complément d'enquête, sociologique et architectural, à l'étude réalisée pour le compte du DAEL, par MM. Frommel et Arikök, concernant la SIP. Il s'agirait, entre autres, d'un relevé exact de la situation actuelle, qui servirait comme base de la réflexion à venir.

Ces expériences ont été enrichissantes à plus d'un titre, car elles proviennent de divers horizons. Elles nous ont permis d'établir un tronc commun, une palette de propositions, qui sont autant de pistes possibles.

Nous espérons que ces réflexions ne vous laisseront pas insensibles.



2. CONTEXTE HISTORIQUE

Il nous semble important de resituer les circonstances de l'octroi des baux par M. Gabella, pour le compte de la Régie Naef, et *a fortiori* par M. Merminod, pour le compte de MM. Magnin et Jacquet, dans les années '90.

A l'origine il s'agissait de dégager un revenu sur ces surfaces en attendant la réalisation des projets prévus sur ces parcelles (succession d'échecs). Le prix était bas, voire très bas, au regard des conditions générales de confort et de vétusté des lieux. Il fallait aussi protéger les bâtiments contre d'éventuelles occupations illégales.

Dès la reprise de la gérance par la Régie Naef il s'agissait, dans tous les cas de figure, de baux transitoires, en perspective des projets et/ou des rénovations à venir.

Dans le cadre du dialogue qui s'est instauré entre nous, le GUS aura pour tâche de défendre les droits individuels et associatifs de ses membres.

Dans cette perspective, le défi consiste à trouver des convergences qui tiennent compte de nos intérêts respectifs.



3. OBJECTIFS DU PROJET

En résumé, il s'agit de faire en sorte que sur l'ensemble de ces lieux (bâtiments G/H/J) soient maintenus des ateliers et d'autres surfaces de travail, destinés à des activités artistiques, culturelles et artisanales, garantissant la diversité qui fonde leur identité, et cela à des prix qui tiennent compte de nos revenus, selon l'esprit de l'Art. 2 de nos Statuts. *Voir annexe I*

Nous pouvons distinguer des objectifs à long, moyen et court terme (*voir ci-dessous*) qui refléteront nos souhaits et nos besoins, tout en leur donnant une échelle de priorité. Celle-ci répondra à des variantes économiquement crédibles.

Sur le court terme, c'est à dire de 0 à 5 ans, nous avons des besoins urgents surtout liés à la gestion quotidienne du lieu.

Sur le long terme, c'est à dire entre 10 et 20 ans, nous avons des souhaits précis, liés aux travaux indispensables à réaliser.

Le moyen terme, c'est à dire entre 5 et 10 ans, est un mélange de souhaits et de besoins.

Long terme	(de 10 à 20 ans)	souhaits et travaux
Moyen terme	(de 5 à 10 ans)	un mélange de souhaits et besoins
Court terme	(de 0 à 5 ans)	besoins et gestion

Nous pouvons résumer nos objectifs de la manière suivante:

- Définir et cartographier nos besoins.
- Définir les minimums de confort et de rénovations nécessaires.
- Définir nos moyens financiers et nos possibilités financières.
- Etablir des priorités et, en fonction de ces choix, échafauder des variantes économiquement crédibles.



4. ESPRIT DU PROJET, INTERVENANTS, CADRE

- Lors de notre rencontre/débat sur le thème “lieux de création/friches industrielles urbaines”, nous avons ouvert la réflexion avec le texte suivant:

“La reconversion du tissu urbain; ses paramètres sociaux, culturels et économiques: une évolution permanente. Redéfinir les règles du jeu. Prémices d’une métamorphose.

A Genève, l’évolution des quartiers de Plainpalais et de la Jonction. Un passé industriel, des quartiers ouvriers qui s’effacent progressivement au profit d’une identité nouvelle, composite, diversifiée. De la réhabilitation à la reconversion des friches. Regards croisés sur quelques traces de ce patrimoine en mutation.

Quelles perspectives, quels projets, pour qui, par qui, avec quelles mémoires?”

Concrètement, nous en avons conclu que les enjeux étaient nombreux, qu’ils réclamaient la définition d’un programme ainsi qu’une réflexion stratégique et financière. Aujourd’hui, il faut établir des rencontres entre les secteurs public et privé. Dans tous les cas le politique est concerné.

- Actuellement, les intervenants sont les suivants: CIA, GUS, DAC, DIP, DAEL. La réflexion est ouverte à d’autres partenaires.
- Il nous faut, également, définir le cadre dans lequel nous pensons évoluer: un projet global par rapport aux besoins.
Notre projet, plus qu’un alignement de repères techniques, se doit de tracer une ligne, un esprit qui lui définisse un caractère.

- En tant que Groupement des Usagers de la SIP, nous sommes des citoyens qui, quoique représentant une frange économiquement marginale, avons néanmoins, comme toute autre personne, droit au travail. En matière de création, nous sommes indépendants et pouvons l’être économiquement à condition d’avoir à disposition des surfaces aptes à développer nos activités, pour autant qu’elles soient disponibles à des prix modérés.

Si ce principe de soutien (en fonction du revenu ou de l’activité) n’est pas appuyé, c’est alors la richesse des propositions qu’on altère, un aspect de la diversité artistique et culturelle qu’on risquerait de mettre à mal, alors même que nos démarches sont reconnues et appréciées à l’extérieur.

La culture est-elle une “affaire”? Faut-il prendre le risque de diminuer les modes d’expressions artistiques parce qu’ils auraient du mal à convaincre selon une logique purement économique? Nous observons que les notions de culture et de rentabilité ont parfois du mal à cohabiter.

- Nous sommes obligés de réfléchir à une remarque entendue à plusieurs reprises, à savoir, qu’une fois les travaux de rénovation effectués, nous ne pourrions plus assumer seuls, au vu de nos revenus, l’effort qui sera exigé pour les payer. Tel était le sens d’une intervention de M. Bernard Zumthor (Directeur du Service des Monuments et Sites au DAEL) lors de la rencontre/débat du 30 novembre 2003. Ce dernier laissait entendre que si nous pouvions rester dans ces lieux après les travaux, nous ne pourrions probablement pas nous passer d’une aide de la collectivité.

Il va sans dire que nous préférierions, au mieux, faire mentir cette prévision, au pire, la minimiser. A cette fin, il nous incombe de soutenir une variante au programme des travaux qui soit rigoureuse mais ouverte au maximum de solutions “douces”, *a priori* moins onéreuses.

Nous estimons que la présence d’un architecte “modérateur” est essentielle à ce titre. Il devrait avoir une pratique approfondie des expériences alternatives réalisées à Genève et être prêt à nous représenter.

Cependant, il est possible que ce contrôle des coûts ne soit pas suffisant et, dans ce cas, comme nous souhaitons défendre un projet diversifié, nous pensons qu'une forme de soutien de la collectivité et la mise à disposition, sous conditions, de surfaces de travail à prix modérés, doivent être envisagées. Faudrait-il prendre modèle sur des fondations HLM ou HBM?

Toute hypothèse qui impliquerait la participation financière de l'Etat supposerait une décision préalable au niveau politique.

L'Etat pourrait s'engager par le biais des organismes compétents, à appliquer à ces surfaces les principes qu'il octroie dans son soutien à l'habitat à vocation sociale. De cette manière, le soutien serait reparti équitablement en fonction du revenu déclaré, avec une mise à jour annuelle, tenant compte de la situation de chacun. L'Etat jouerait ainsi un rôle de régulateur.

Si ce principe est accepté, ces lieux seraient soutenus selon des critères définis. Est-ce envisageable?

- Le besoin de trouver des solutions est un constat commun à toutes les parties.

Le dernier en date à l'avoir soulevé est le conseiller administratif Patrice Mugny. Celui-ci, lors de notre rencontre, déclare "donner son accord pour qu'un projet commun soit élaboré dans toute la mesure du possible, de façon à renforcer le pôle artistique que constituerait la réalisation de BAC+3 et le maintien des ateliers et des activités artistiques dans les locaux propriété de la CIA". Cela suppose de prendre toutes les mesures pour que les surfaces qui concernent des membres du GUS, mises en réserve par ce projet, notamment dans les bâtiments B et J, soient remplacées sur le site. Si l'extension du musée et le projet BAC+3 nous poussent à reconsidérer les lieux en les remplaçant, nous l'étudieront. Car plus qu'un lieu ou une surface de local, nous entendons maintenir les entités.

Le GUS défendra le remplacement des surfaces actuellement occupées par ses membres dans l'ensemble du périmètre de la SIP, hors G/H/J, sans plus prétendre à un contrôle sur les locaux libérés.

- Nous voulons réitérer l'intérêt que nous portons à ce que soient maintenues sur le site quelques activités artisanales (notamment les menuisiers), complémentaires à celles des autres acteurs du lieu. Elles ont prouvé leur utilité dans le passé.

Les questions relatives aux différentes nuisances, devraient pouvoir faire l'objet d'un accord préalable.

- Une considération finale: la question de la pérennité de notre expérience associative est prépondérante. Nous pourrions la garantir en exerçant un rôle de "filtre" lors des attributions d'espaces qui se libéreraient dans les bâtiments concernés.
- Pour conclure, nous voudrions exprimer notre souhait de voir se consolider le dialogue constructif que nous menons déjà, de manière à pouvoir travailler ensemble, dans la transparence.



5.

QUELQUES PISTES, PROPOSITIONS, CRITERES DE REALISATION

Nous devons arriver à proposer différentes variantes qui tiennent compte de stratégies différenciées et réversibles dans le temps. Comme le dit Christian Wurth, architecte: “La SIP, mais plus particulièrement les bâtiments G/H/J, doivent pouvoir évoluer dans une structure souple et prévisible avec des loyers différenciés et adaptés aux lieux et/ou aux preneurs d’espaces, tout en remettant en état ce qui doit l’être”.

Un principe de base se dégage dans tous les cas de figure dont nous allons parler. Il existe une corrélation constante entre les différents termes de l’équation:

- programme des travaux,
- budget correspondant au programme établi,
- durée du bail en fonction de l’importance des investissements engagés.

Il s’agira de:

- définir ensemble le programme des **travaux** nécessaires et indispensables à la conservation des bâtiments G/H et J (partiellement); 5.1
- définir, parallèlement, le budget correspondant à ces travaux; 5.1
- définir **le type et la durée du bail**; 5.2
- définir **le montant des loyers** (leurs pondérations, les éventuelles subventions) ainsi que l’attribution des espaces; 5.3 et 5.4
- définir **le cahier des charges** que nous sommes prêts à assumer. 5.5

Chacun de ces points sera développé dans le sous-chapitre mentionné.



5.1

TRAVAUX

- Le GUS désire avoir un droit de regard sur le type de travaux, ainsi que sur les coûts et investissements liés aux rénovations/transformations.

A cet effet, le GUS propose qu'un architecte soit mandaté en tant que "modérateur" des coûts, à la recherche de solutions alternatives.

La CIA dressera, avec les différents partenaires (Devanthéry/GUS/"architecte modérateur"), la liste des travaux urgents et nécessaires à réaliser et validera, avec ces derniers, le programme établi. Il faudra définir les différentes tranches, leurs échéances, ainsi que leurs répercussions sur l'Association et ses membres locataires.

D'une manière générale, mais non exhaustive, les postes suivants seront concernés:

- toiture (réfection générale),
- façades (échafaudages; nettoyage général + réfection des faiblesses + peinture; vitrages),
- chauffage (révision et entretien des radiateurs),
- gaines techniques (travaux minimaux d'assainissement),
- sanitaires (eau -arrivées/évacuations; évaluation wc + douches + lavabos),
- électricité (sécurisation des installation existantes),
- aménagements intérieurs (rafraîchissement des peintures; éven. cloisonnage et portes),
- réhabilitation du monte-charge.

Cette étude des travaux à effectuer sera prise en charge financièrement par la propriétaire.

La CIA et les différents partenaires (Devanthéry/GUS/"architecte modérateur") mandateront les entreprises avec lesquelles ils désirent travailler.

5.2

TYPE DE BAIL

- Le GUS désire définir avec la propriétaire le type et la durée du bail:
 - chaque locataire est détenteur d'un bail, (la régie encaisse les loyers individuellement);
 - l'Association est detentricice d'un bail associatif, (l'Association gère les loyers);
 - d'autres formes mixtes sont-elles envisageables?, (formule à étudier).

Nous pouvons aussi étudier l'éventualité d'une "coopérative d'ateliers"/"coopérative de locataires", avec gestion des lieux et octroi d'un bail à durée déterminée (10-15-20 ans).

- Le GUS désire trouver une solution pour gérer les loyers en partenariat avec la CIA.

5.3

LOYERS (progression, échelonnage, pondération, subventions)

- Notre intention, à travers les démarches actuelles, est de présenter un projet de location pour ces locaux qui soit acceptable par les deux parties (CIA / GUS), sachant que le coût des rénovations sera répercuté sur les loyers.

Nous sommes prêts à étudier une augmentation des loyers progressive, avec un maximum qui reste à définir, en fonction du programme des travaux prévus. Nous souhaitons avancer par paliers, de manière à éviter le “choc” dû à une répercussion directe des coûts sur les loyers (lissage).

- La définition du prix moyen au m² devra être pondérée en fonction des caractéristiques propres à chaque local (surface, volume, caractéristiques de confort, situation, accessibilité, etc.).

Il sera aussi intéressant d'étudier une variante qui verra le prix final au m² pondéré par une prise en charge forfaitaire des frais (eau, électricité, chauffage, etc.) en rapport à la consommation, à l'activité développée, à la surface ou au volume de chaque espace.

- Il faudra encore tenir compte, pour chaque espace, d'une pondération transitoire dans la progression du loyer liée aux investissements personnels déjà réalisés.
- Il faudra étudier un montage financier en fonction de l'entrée en matière de l'Etat par rapport au subventionnement partiel du projet.

Dans cet esprit, il faudrait savoir si une subvention est envisageable, pour les travaux, sur le modèle qui s'applique, au travers de la LDTR, aux rénovations d'immeubles d'habitation.

Parallèlement, nous devons considérer d'autres moyens que la subvention de l'Etat pour arriver à établir des loyers qui correspondent à nos possibilités.

5.4 LOCAUX (relogement, réattribution, redistribution, relocation)

- Intégrer, comme condition à une solution, les variantes de relogement sur le site pour les locataires dont les espaces sont concernés par le projet BAC+3 (notamment bâtiments B et J). Une solution devra impérativement être trouvée pour les locataires du bâtiment E dont les locaux feront l'objet de travaux imminents.
- Partie intégrante du projet: l'Association devra gérer les candidatures à l'octroi d'ateliers sur les surfaces "attribuées" au GUS afin de conserver l'identité décrite dans nos Statuts. Les modalités sont à définir avec la CIA.

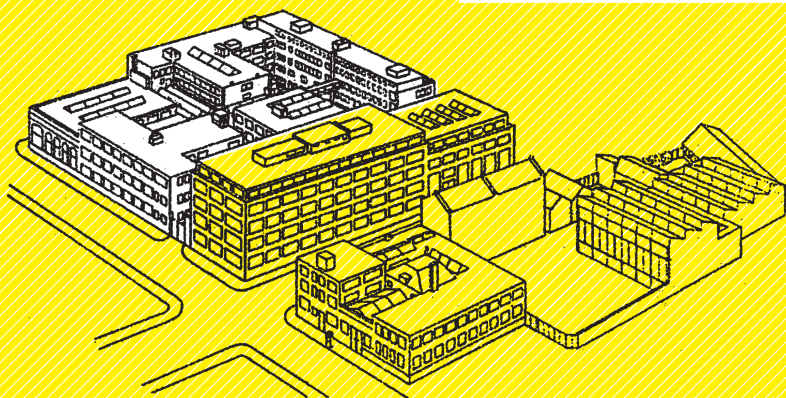
Trois cas de figure sont possibles:

- a) la CIA est seule responsable des attributions:
l'Association et le projet risquent de perdre leur identité;
 - b) une solution mixte CIA/GUS:
l'Association effectue un tri sur la base des candidatures reçues
et propose plus d'un candidat à la propriétaire, qui choisit, en dernier ressort;
 - c) dans la situation où le GUS est seul responsable:
le comité se réunit et considère les futurs candidats (chaque candidat à l'obtention d'un atelier doit être parrainé par un membre du Gus, au moins). Le vote du comité intervient ensuite.
- Etudier étage par étage les variantes de modifications de surfaces et les échanges possibles pour palier aux augmentations des loyers par m².

Dans certains cas, il faudra peut-être prévoir une nouvelle répartition des surfaces, voire, une création d'espaces supplémentaires (au cas où le prix au m² deviendrait trop onéreux pour les locataires actuels).

5.5 GESTION DES LIEUX (conciergerie, intendance)

- Définir les responsabilités de chacune des parties (CIA / GUS) en fonction des lieux.
- Etablir un règlement de fonctionnement au sein des bâtiments ainsi qu'un cahier des charges pour la conciergerie.
- Le GUS sera tenu d'informer la CIA (et/ou la régie) des problèmes éventuels liés au lieu et à ses utilisateurs. Dans ce but, une réunion par semestre, au moins, devra être agendée afin de régler les affaires courantes.



6.

CONCLUSION

Nous avons travaillé dans un esprit d'ouverture en rassemblant nos intentions et privilégié les pistes de réflexion, plutôt qu'un projet défini.

Cette plate-forme de propositions et ces nombreuses questions visent à répondre au "défi" que la CIA nous avait lancé en septembre 03.

Des perspectives multiples et réelles s'ouvrent à la recherche de solutions.

Nous souhaitons vivement qu'elles nous amènent à trouver, à terme, un terrain d'entente.

Il nous reste à construire ensemble.

7.

ANNEXES

- I. Copie des Statuts GUS
- II. Compte rendu de la rencontre/débat du 30 novembre 2003