

Date de dépôt : 2 juillet 2013

Rapport

**de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition
contre le projet de rénovation de Confédération Centre**

Rapport de M^{me} Anne Marie von Arx-Vernon

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des pétitions a examiné la pétition 1838 sous la présidence de M. Guy Mettan lors de ses séances des 21 janvier, 4 et 11 mars, 15 avril et 10 juin 2013. Elle a été assistée dans ses travaux par M^{me} Mina-Claire Prigioni, secrétaire scientifique, et ses procès-verbaux ont été tenus par M. Christophe Vuilleumier.

21 janvier 2013 : Prise de connaissance de la pétition et audition de MM. Rui Guan et Jean-Philippe de Toledo, pétitionnaires

M. de Toledo rappelle que la pétition a été signée par des commerçants de Confédération Centre qui s'opposent au projet de rénovation du Crédit Suisse. Il lit ensuite un texte préparé pour la circonstance :

« S'il n'est pas usuel que des commerçants s'adressent aux autorités politiques de la Cité pour leur demander d'intervenir dans le cadre de litiges de droit privé, la présente démarche se justifie toutefois, à nos yeux, en raison des conséquences que ce projet implique, directement ou indirectement, pour notre canton.

Nous voudrions tout d'abord rappeler que la construction de Confédération Centre, qui a fait couler beaucoup d'encre à l'époque, n'est pas si ancienne que cela puisqu'elle remonte à 1985. A l'époque, l'aspect qualifié de « prestigieux » du bâtiment qui accueillait, à l'origine, certains commerces de luxe ainsi que la bourse, avait été décrié par plus d'un. Mais très rapidement la nature des activités déployées dans les arcades de Confédération Centre s'est modifiée et le lieu est aujourd'hui pleinement adopté par les Genevois. C'est un lieu de transition entre la Basse-Ville et la Haute-Ville et les servitudes de passage, qui avaient été à l'époque fermement

négoциées par les pouvoirs publics, favorisent les flux piétonniers grâce à des espaces généreux.

Remarque préliminaire

Au vu de ce qui précède, la décision du nouveau propriétaire du bâtiment, à savoir Crédit Suisse Anlagestiftung, de vouloir complètement modifier les façades extérieures du bâtiment (limité toutefois au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) et requalifier les espaces dévolus aux piétons à l'intérieur du bâtiment, est non seulement étonnant, mais semble également se heurter à de nombreux obstacles, ce qui peut nous faire douter de sa faisabilité.

Un projet pour le moins surprenant

- 1. Ce projet est pour le moins étonnant dans la mesure où le bâtiment est relativement récent et que son état ne nécessite, apparemment, nullement de travaux de cette envergure.*
- 2. Selon les renseignements obtenus auprès de Wincasa, l'investissement devisé pour cette opération s'élèverait en réalité à 70 millions et non pas à la somme de 20 millions comme mentionné à l'appui de notre pétition.*
- 3. Sans vouloir se prononcer sur la qualité architecturale actuelle du bâtiment, on peut s'interroger sur la faisabilité du projet du Crédit Suisse, aucune demande préalable n'ayant été déposée auprès des autorités cantonales compétentes. Il serait dès lors pertinent de connaître le point de vue de la Commission des monuments et des sites, quant à la faisabilité d'un tel projet !*
- 4. Ce projet est également surprenant puisqu'il présuppose un accord des pouvoirs publics de requalifier les servitudes de passage conclues en faveur notamment de la Ville de Genève et on peut se demander quel intérêt cette dernière aura à consentir à une réduction des espaces dévolus aux flux piétonniers.*

Un projet susceptible de mettre en péril les emplois

Ce projet, qui semble encore très flou du côté du Crédit Suisse, s'est toutefois déjà traduit par la résiliation des baux de tous les commerçants de Confédération Centre. Certaines boutiques sont déjà fermées. Non seulement, nous allons être rapidement confrontés à la multiplication de vitrines vides, donnant un aspect peu reluisant à cet endroit emblématique de Genève, mais le risque de fermeture pour de nombreux commerces et donc de pertes d'emplois est bien réel. Le maintien des emplois étant au cœur des préoccupations des pouvoirs publics, nous sommes convaincus que votre Commission n'est pas insensible à cette problématique. Nous nous sommes également adressés au Conseil d'Etat, pour solliciter une intervention de ce dernier, comme il a été amené à le faire dans d'autres situations où de nombreux emplois étaient menacés.

Nous sommes persuadés qu'il est préférable de tirer la sonnette d'alarme le plus rapidement possible et comptons sur nos Autorités pour tenter d'amener le Crédit Suisse à réexaminer son projet.

Nous serions dès lors très heureux si le Grand Conseil pouvait inviter le Conseil d'Etat à intervenir auprès du Crédit Suisse pour que son projet soit redimensionné afin de permettre un maintien des activités qui se déploient actuellement au sein de Confédération Centre.

Nous serions également très heureux si votre Commission acceptait de procéder à l'audition de représentants de la Commission des monuments, de la nature et des sites ou de tout autre représentant du Département des constructions, afin de clarifier la question de la faisabilité du projet du Crédit Suisse.

Nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de nous exprimer de vive voix devant votre Commission et espérons vivement qu'une solution respectant les intérêts de toutes les parties puisse être trouvée.

Les commerçants et employés de Confédération Centre à Genève »

Précisions apportées par M. de Toledo

La problématique est de nature économique et entraîne des conséquences sur l'emploi.

Au vu de l'investissement envisagé par le Crédit Suisse, les augmentations de loyer seront de 40 à 50%. Il précise qu'aucun commerçant de Confédération Centre ne pourra se le permettre. Il craint que Genève n'abrite plus que des enseignes étrangères et il observe qu'il y a une dimension architecturale à prendre en compte.

La lettre de résiliation transmise aux locataires par le Crédit Suisse précise que ce serait des travaux de rénovation qui motiveraient ces résiliations. Pour rappel : les aménagements intérieurs ont été financés par les commerçants. Il ajoute que des démarches ont été entreprises auprès du Tribunal des baux et loyers.

M. de Toledo ajoute qu'il leur a été dit que les commerçants allaient devoir partir mais qu'ils pourraient revenir une fois les travaux réalisés, moyennant une augmentation de loyer. Aucune indemnité de départ n'est proposée.

Précisions apportées par M. Guan

Confédération Centre est composé d'une quarantaine de commerces et la pétition n'a pas été signée par tous les commerçants.

Les commerces de luxe ont tous disparu de Confédération Centre et il doute que le concept ne marche mieux aujourd'hui qu'autrefois.

M.Guan ajoute que tous les commerçants ont reçu leur résiliation de bail.

Ces résiliations visent à renégocier les termes des baux.

Les loyers comportent une commission inhérente au chiffre d'affaires. Ce taux varie en fonction des commerces. M. Guan précise que le taux est de 8% pour son commerce.

Les commerces situés dans l'aile droite de Confédération Centre sont propriétaires de leurs surfaces commerciales. Cela rend donc encore plus irréaliste le projet que souhaiterait développer le Crédit Suisse.

Les commerces ont reçu ces courriers de résiliation de baux à des dates différentes.

Exemple 1 :

Dans le cadre d'un courrier du 10 octobre 2012, la résiliation est fixée au 31 décembre 2014.

Exemple 2 :

Dans le cadre d'un courrier du 8 novembre 2012, la résiliation est fixée au 31 décembre 2013.

Les résiliations des commerces ont donc des dates différentes, et un commerçant a un bail allant jusqu'à 2020.

Les commerçants propriétaires de leurs locaux suivent l'avis des pétitionnaires, car les travaux les perturberont également. Les emplois qui risquent de disparaître concernent aussi les commerçants propriétaires.

Historique de Confédération Centre

M. Gabriel Tamman était propriétaire de Confédération Centre avant que cet immeuble ne devienne propriété du Crédit Suisse.

Selon M. de Toledo, c'est la première fois qu'un propriétaire met les commerçants dans une pareille situation.

La famille Tamman avait fait faire une étude sur la vétusté et la perte d'énergie par le manque de fermeture du bâtiment. Il rappelle, cela étant, que l'Etat ne voulait pas que Confédération Centre soit fermé.

Enjeux entre commerces du centre-ville et achats en France

Un commissaire (L) relève qu'un groupe de commerçants genevois est intervenu auprès du Conseil d'Etat à propos des achats que la population va faire en France plutôt qu'à Genève, et il se demande si le Crédit Suisse met Genève face à sa réalité, car le risque est que le centre-ville soit en train de mourir.

M. de Toledo remarque que la question de la zone frontalière est inhérente à la problématique. Il ajoute qu'aucun commerçant ne peut se

permettre de payer 4 000 F à 5 000 F le m², comme ce qui risque d'advenir à Confédération Centre. Et il observe qu'il y a une centrifugation du commerce. Il pense que, si le principe se développe encore, les commerçants genevois devront ouvrir leurs arcades en France voisine.

4 mars 2013 : Audition de MM. Marc Lyon, Stephan Ochsner et Sylvère Berney, représentants du « Crédit Suisse Fondation de placement »

Précisions apportées par M. Lyon

Le « Crédit Suisse Fondation de placement » est le propriétaire de Confédération Centre. M. Lyon signale représenter le département de construction du fonds manager du Crédit suisse, soit M. Andreas Roth.

Il mentionne qu'il s'agit du plus grand groupe d'investissement en Suisse avec une fortune de 5 milliards de francs, fortune investie en partie dans 250 immeubles en Suisse, lesquels génèrent 10 000 baux. Il ajoute qu'il est question de propriété indirecte, ce qui signifie qu'il s'agit d'investisseurs ayant acheté des parts dans des produits immobiliers.

M. Lyon précise que ces investisseurs sont des institutions de prévoyance, des fonds de placements exonérés d'impôt, soit 1 000 caisses de pensions suisses. Il déclare encore que 23 millions de francs sur les 5 milliards de francs évoqués précédemment proviennent d'institutions genevoises. Confédération Centre représente 4% de la fortune de 5 milliards de francs. Il ajoute que les loyers issus des baux permettent donc aux caisses de pension de payer les retraites.

M. Lyon relève que le « Crédit Suisse Fondation de placement » est propriétaire de dix bâtiments à Genève et est en train d'assainir 300 appartements et de surélever certains immeubles, pour 100 millions de francs d'investissement.

Modernisation de Confédération Centre

M. Lyon explique alors que le projet visant à moderniser le bâtiment de Confédération Centre a débuté il y a huit mois, et il observe que certains points ont été développés dans les études en cours, notamment la question du développement durable. Il précise que les performances énergétiques du bâtiment seront ainsi améliorées, notamment grâce à GeniLac. Il signale également qu'il est envisagé d'augmenter la fréquentation des lieux tout en améliorant la sécurité, dans un esprit de partenariat avec les autorités locales.

Exemple bâlois

Il évoque ensuite une opération précédente sur un immeuble à Bâle-Ville en déclarant que 75 millions de francs avaient été investis dans cet édifice, ce qui avait permis d'avoir au final 2 500 personnes travaillant ou étudiant dans cet immeuble rénové. Il répète encore que le « Crédit Suisse Fondation de placement » représente 1 000 caisses de pensions en Suisse.

Spéculation ?

M. Lyon confirme que le but est de générer des revenus permettant de financer les caisses de retraites. Il ajoute que c'est une stratégie qui s'inscrit dans le temps et que revendre cet immeuble n'aurait aucun sens.

Précisions apportées par M. Berney

Négociations autour des baux

Les baux des commerçants de Confédération Centre se terminant avant 2015 n'ont pas été renouvelés. Des négociations avec les commerçants bénéficiant de baux plus longs seront proposées. Il rappelle en outre que la copropriété (PATAC) a également été informée.

Dans le cas des baux résiliés, une convention est signée pour permettre aux commerçants de rester en place jusqu'à six mois avant le début des travaux.

M. Berney déclare encore que certains commerçants actuels ne seront certainement plus présents sur le site après les travaux.

Il rappelle en outre que toute rénovation est forcément temporaire et que le propriétaire fermera par phases les différentes parties de l'immeuble. Il précise qu'il est question uniquement du rez-de-chaussée, du premier et du second étage. Il observe que les bureaux et les appartements ne sont donc pas concernés par la rénovation.

M. Berney signale que le site abrite une centaine d'emplois et non 500 emplois comme cela est mentionné dans la pétition, et il rappelle qu'il y a des voies de recours existantes, lesquelles sont d'ailleurs utilisées par les commerçants de Confédération Centre. Il mentionne encore qu'il est prévu de rationaliser l'espace, ce qui permettra d'augmenter les surfaces commerciales, et par conséquent, le nombre d'emplois. Il déclare alors que l'investissement envisagé est de 40 à 60 millions de francs, ce qui génèrera un certain nombre d'emplois.

Il mentionne que l'UBS a commencé de gros travaux de rénovation juste en face de Confédération Centre et il rappelle que Confédération Centre a

fréquemment été appelé « Le centre des courants d'air », en raison de toutes les ouvertures. Il observe qu'il est en l'occurrence éventuellement prévu de fermer ce centre, tant pour des questions de température, et de bains d'énergie, que de sécurité. Il pense qu'il s'agit d'un magnifique projet pour Genève.

Canton – Confédération Centre

M. Berney précise que le canton n'est pas concerné, toutefois, ils ont rencontré une délégation du DARES, comprenant notamment M. Folly.

Locataires actuels et futurs

M. Berney évoque le fait que tous les locataires actuels pensent qu'il est nécessaire de rénover ce centre. Il signale encore que les arcades vides ne sont pas dues aux résiliations de baux, mais sont issues de la fermeture de commerces ne pouvant plus survivre sur ce site. Il signale par ailleurs que les cinémas ainsi que la Brasserie Lipp resteront sur le site.

M. Berney rappelle que le projet en est encore à ses débuts. Il ajoute que certains locataires ont déjà indiqué qu'ils partaient puisqu'ils avaient trouvé des espaces ailleurs. Il évoque alors les grandes enseignes et il déclare que le processus est plus compliqué puisqu'il est nécessaire de définir les espaces. Il conclut en rappelant qu'il n'est pas possible de faire de promesses pour le moment.

Résiliations et négociations autour des prix des loyers

M. Lyon déclare que les prix des surfaces s'ouvrant sur la rue ne seront pas les mêmes que ceux des surfaces du deuxième étage et il précise que l'idée est d'avoir un panachage de loyers. Mais il déclare qu'il n'est pas question de transformer Confédération Centre en « temple du luxe ».

M. Berney déclare que le groupe DE TOLEDO a été rencontré pour des discussions, et que la porte ne lui a pas été fermée, concernant son avenir à Confédération Centre. Il ajoute que ce dernier craint une fermeture, ne fut-ce que d'une semaine, en raison des travaux. Il répète que l'idée est de fermer le bâtiment par phases, afin de limiter au maximum les fermetures des commerces. Il signale que ce bâtiment était un temple du luxe dans les années 80, mais que le résultat fut finalement catastrophique, et qu'il n'y a dès lors pas d'intention de réitérer cette mauvaise expérience. Il signale encore que les caisses de pensions ne sont pas des spéculateurs.

M. Berney déclare que les loyers qui seront demandés seront inférieurs à ceux que l'UBS demande. Il rappelle que les loyers du centre-ville sont plus élevés que ceux de Thônex. Il pense que le fait qu'il ne s'agisse pas de spéculateurs représente un garde-fou.

M. Berney conclut qu'il est nécessaire de résilier les baux sinon ils seront renouvelés pour cinq ans supplémentaires. Il ajoute que mener un tel projet nécessite de jouir d'une certaine liberté. Il répète que les commerçants pourront choisir de revenir après les travaux, car ils seront les premiers informés, avant même que ces espaces se retrouvent sur le marché.

Processus de rénovation des commerces

M. Berney répète qu'il n'est question ici que des commerces, et que les bureaux ne seront pas touchés par ces rénovations. Il signale qu'il y a 45 baux dans ce bâtiment et qu'ils seront dénoncés pour permettre de mener à bien les travaux. Il ajoute que cela ne signifie pas que ces commerces ne pourront pas revenir. Il ajoute que ces commerçants ont le droit de faire opposition, et il pense qu'il n'est pas exclu que certaines de ces affaires soient portées devant le Tribunal des baux et loyers.

M. Berney espère qu'il sera possible de trouver un arrangement durant la phase de conciliation. Il déclare encore comprendre que les gens ne soient pas rassurés mais il observe que le processus de rénovation est lourd.

Accord Ville – Confédération Centre

M. Berney précise que le projet final n'a pas encore été retenu, et qu'il n'est de ce fait pas encore possible de présenter un projet définitif.

Il mentionne encore qu'il sera également nécessaire de se mettre d'accord avec la Ville de Genève (département de l'aménagement et des constructions de M. Pagani), en lien avec le fait que les passages de Confédération Centre font l'objet de servitudes en faveur de la Ville et de la PATAC.

Il conclut que les commerces pourront rester jusqu'au début des travaux, lesquels débiteront en 2016 ou en 2017.

11 mars 2013 : Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif de la Ville de Genève

Position de la Ville de Genève

M. Pagani explique avoir été contacté par le Crédit Suisse qui lui a présenté un pré-projet. Il ajoute que la Ville a des droits de passage au sein de Confédération Centre, et il mentionne avoir demandé le temps de réfléchir et

de visiter l'ensemble du bâtiment. Il observe que le pré-projet supprimait les cinémas et visait à remettre au goût du jour cet édifice tout en assurant la sécurité des lieux.

Négociations Ville – Confédération Centre

M. Pagani remarque avoir constaté que les arcades les plus importantes sont louées à hauteur de 6 000 F le m², et les petites à près de 600 F le m². Il déclare encore que la terrasse du restaurant Lipp est facturée 49 F le m² alors qu'il s'agit du domaine public de la Ville de Genève, ce qui a été reproché par la Cour des comptes. Il mentionne ensuite avoir exigé que les cinémas soient maintenus pour pouvoir discuter des traboules. Il précise que ces droits de passage sont inscrits au registre foncier. Il ajoute que le Crédit Suisse est entré en matière en garantissant qu'il y aurait même un cinéma de plus. Il déclare que le Crédit Suisse va déposer une demande préalable et est en train, visiblement de manière humaine, de résilier les baux des commerçants. Il déclare encore que la situation de ces commerçants est la même que celle de Benetton, à proximité, et il mentionne avoir essayé de faire en sorte que ces commerçants soient relogés. Il signale avoir accepté de fermer ces passages durant la nuit pour des questions de sécurité ainsi que pour des raisons énergétiques.

Passages (traboules à la genevoise)

M. Pagani remarque qu'il y a un petit passage que peu de gens connaissent qui est toujours ouvert, et il mentionne qu'il y a les passages qui viennent de la bibliothèque de la Cité et qui arrivent dans le centre. Il déclare que le passage le plus important est celui qui vient de la Tour de Boël et qui rallie la rue du Commerce. Il ajoute qu'il ne peut pas utiliser les traboules pour maintenir les petits commerces. Il remarque qu'il doit par contre maintenir l'animation dans le centre-ville, soit les cinémas, les restaurants et les petits commerces de proximité. Il mentionne que si le Tribunal fédéral lui donne raison sur la question de la diversité en ville (règlement relatif au plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève), il lui sera plus simple de défendre les petits commerces.

M. Pagani a compris que la volonté du Crédit Suisse était de faire un grand magasin ouvert de 6h du matin à 1h du matin. Il répète ne pas avoir les outils pour le moment pour maintenir les petits commerces. Il signale, à titre d'exemple, que Paris peut maintenant conserver au moins 50% des petits commerces de proximité.

M. Pagni conclut en disant qu'il faut être raisonnable et il n'imagine pas empêcher des privés de rénover leur bâtiment, lequel souffre des pertes énergétiques importantes.

15 avril 2013 : Audition de M^{mes} Fabienne Gautier, présidente de la Fédération du commerce genevois, et Isabelle Fatton, secrétaire fédérative de la Fédération du commerce genevois

Précisions apportées par Mme Gautier

M^{me} Gautier rappelle que la Fédération du commerce genevois est une association professionnelle qui représente tous les types des commerces genevois. Elle mentionne que le centre commercial de Confédération Centre avait eu à l'origine de nombreuses difficultés pour démarrer, notamment pour la location des surfaces commerciales. Elle imagine que le propriétaire de l'époque avait ciblé trop particulièrement les commerces de luxe. Elle ajoute que ce centre était par ailleurs trop refermé sur lui-même. Elle rappelle que le propriétaire qui avait succédé avait ouvert des passages entre la Vieille-Ville et les Rues-Basses, permettant aux gens de traverser le centre commercial tout en limitant les courants d'air. Elle remarque que ce centre est dès lors devenu beaucoup plus animé.

Elle explique ensuite que certains commerçants ont reçu leur congé, notamment les commerçants se trouvant au rez-de-chaussée, pour des raisons de travaux. Or, il s'agit des raisons pour lesquelles elle ne peut pas intervenir. Elle rappelle en l'occurrence que la loi indique qu'il est possible de vider les locaux en cas de travaux importants. Elle observe cependant qu'il n'y a pas encore eu de demande d'autorisation déposée. Elle mentionne, cela étant, que tous les commerçants auront quitté le rez-de-chaussée en 2014. Elle signale que sa fédération ne peut s'ingérer dans cette affaire qui est d'ordre privé et qui relève de la liberté de commerce. Elle pense que les commerçants s'adresseront à des avocats afin de négocier des possibilités de relogement. Elle déclare qu'il est vrai que certains commerces risquent de fermer définitivement leurs portes.

Elle mentionne alors que son souci relève de l'animation du centre-ville. Elle rappelle en effet que Genève est souvent considérée comme une capitale en termes d'offres et elle mentionne qu'une rue luxueuse ne la dérange pas. Elle déclare toutefois que l'offre que propose Confédération Centre, avec son cinéma et ses restaurants, ne devrait pas être perdue.

Précisions apportées par M^{me} Fatton

Elle rappelle que le commerce de détail se porte mal à Genève depuis le mois d'août 2011. Elle ajoute que, lorsque c'est le cas, le commerce se réfugie en dehors du centre-ville. Elle observe, en outre, que des fermetures d'activités ont été enregistrées, tout comme de nombreux licenciements.

Elle évoque alors la mixité de l'offre commerciale, qui se trouve notamment à Confédération Centre et qu'il convient de défendre. Elle déclare être préoccupée par le fait que, une fois le chantier mis en place, les commerces se trouvant au premier étage risquent de voir leur chiffre d'affaire diminuer.

Médiation entre les commerçants de Confédération Centre et le Crédit Suisse effectuée par la fédération ?

M^{me} Gautier remarque que ce pourrait être possible pour autant que ces commerçants le demandent à la fédération. Elle répète toutefois que ces derniers se sont adressés à des avocats en raison des éléments juridiques de ce dossier. Elle ajoute que la fédération interviendra si cela lui est demandé. Elle évoque encore le chantier de l'UBS de l'autre côté de la rue et elle explique que les locataires ont négocié directement avec le propriétaire. Elle rappelle qu'il y a également un aspect financier dans cette affaire puisque ces commerçants ont investi dans leur arcade, et elle mentionne que la négociation doit porter sur ce point. Elle signale, cela étant, avoir entendu que les commerçants de Confédération Centre pourraient revenir mais elle pense que les loyers seront quelque peu différents.

Elle déclare ensuite que la fédération n'aimerait pas intervenir et nuire par là même aux éventuelles négociations en cours. Elle mentionne qu'il faut toutefois signaler au Conseil d'Etat qu'il serait judicieux de conserver le même état d'esprit dans ce centre. Elle rappelle qu'il n'y a plus rien au centre-ville le dimanche.

M^{me} Gautier conclut et déclare que les achats en France se font au détriment du commerce genevois et que c'est la grande problématique de Genève. Elle rappelle que le commerce représente toujours 25 000 emplois à Genève. Elle ajoute que ne pas défendre le commerce revient à le tuer à petit feu.

Maintien du commerce en ville

M^{me} Gautier déclare que la fédération souhaite que les arcades restent des arcades commerciales. Elle mentionne que certaines banques qui héritent d'arcades créent des galeries de tableaux ou des bars. Elle évoque le bâtiment

de la HSBC et elle pense que ce sont des commerces qui viendront s'y installer. Elle répète ne pas être dérangée par l'existence d'une rue plus chère que d'autres dans la mesure où il y a de la demande. Elle répète que c'est la mixité du commerce existant à Confédération Centre actuellement qu'il faut essayer de défendre.

M^{me} Fatton propose de réfléchir, dans le cadre des Plans d'utilisation du sol (PUS), à prévoir différents secteurs d'activités dans une même rue. Elle ajoute qu'il faudrait également s'intéresser à la surface des arcades puisque les petits commerçants ont besoin de surfaces moindres que les grandes marques.

Discussion de la commission

A l'issue de cette audition, un commissaire (L) remarque que Confédération Centre abrite des installations appartenant aux SIG. Compte tenu de cette remarque, la commission décide d'adresser un courrier aux SIG afin de déterminer si des éventuels travaux de rénovation de Confédération Centre pourraient avoir des impacts sur les infrastructures ou systèmes gérés par les SIG.

Dans son courrier daté du 18 avril 2013 (voir annexe 1), les SIG répondent qu'ils sont locataires, depuis 1999, de locaux techniques aux 1^{er} et 2^e sous-sols ainsi que de bureaux situés au 2^e étage de Confédération Centre et qu'ils ont été informés qu'une partie de ceux-ci seraient résiliés pour le 31 décembre 2014. Les SIG indiquent que ces locaux sont sous-loués à la société Equinix Sàrl qui y exploite un « data center » et qu'ils étaient engagés dans un processus de cession des infrastructures susmentionnées à la société Equinix, transaction mise en péril par la probable résiliation de leurs baux. Les SIG évaluent le manque à gagner de l'abandon de cette transaction financière à plusieurs millions de francs.

Compte tenu de la réponse des SIG, la commission décide de les auditionner dans le but d'obtenir des informations plus détaillées.

10 juin 2013 : Audition de MM. Alain Zbinden, directeur général adjoint des SIG, et Olivier Gudet, responsable de l'activité Télécom des SIG

M. Gudet déclare que ce bâtiment était jadis utilisé par la Bourse avant de devenir un centre d'échange pour les Télécoms. Il précise que ce centre a fait faillite.

Data Center

Il mentionne que les SIG ont ensuite rénové ces locaux et les ont transformé pour en faire un *data center* loué à la société Equinix qui y stocke des données de plusieurs entreprises. Il remarque que transporter ces données d'un site à un autre serait une démarche délicate et compliquée qui nécessiterait des délais importants. Il signale encore que ce site représente 10% du chiffre d'affaires de l'activité Télécom qu'il dirige au sein des SIG. Il ajoute que les SIG s'étaient mis d'accord avec Equinix qui devait reprendre les locaux à son compte, mais il observe que le bailleur ne souhaite louer plus qu'un seul étage, ce qui diminue de deux tiers la valorisation de cette activité.

Le chiffre d'affaires s'élève à 30 millions de francs.

Equinix ne souhaite donc plus reprendre l'activité sur ce site.

Cela représenterait une perte de 3 millions de francs sur le chiffre d'affaires des SIG au terme du bail.

M. Gudet précise que ce n'est pas courant d'avoir un *data center* dans une zone commerciale de ce type, mais il remarque que les clients apprécient tout particulièrement ce positionnement. Il observe que les clients demandent à présent des garanties à Equinix sur le fait de leur présence au centre-ville. Il ajoute qu'Equinix risque donc de perdre des clients.

Le 70% restant des activités qu'Equinix seront hébergés à Equinix II, à Château Bloch.

SIG locataires ?

M. Zbinden précise que les SIG sont locataires des locaux mais propriétaires des équipements.

Le Crédit Suisse a informé les SIG de ses intentions mais, à ce jour, les SIG n'ont pas reçu de résiliation.

L'investissement que les SIG ont consenti dans ce bâtiment était de plus de 10 millions de francs et n'est pas complètement amorti.

Prolongation du bail

M. Zbinden précise que le service juridique se lancera dans une procédure juridique pour prolonger la durée de bail de trois ans, de manière à amortir les investissements. Il ajoute que les SIG n'auront par la suite plus d'activités dans ces locaux.

SIG et Equinix

M. Gudet répond que le contrat de bail des SIG et celui d'Equinix ont le même terme mais il mentionne que le nœud du problème relève du fait qu'Equinix a des clients dont les contrats vont au-delà de cette période. Equinix ne pourra donc contractuellement pas quitter plus tôt les lieux.

SIG et Centrale d'eau qui pomperait des eaux du Rhône

M. Gudet déclare que cette centrale est uniquement dédiée à ce bâtiment Confédération Centre, plus particulièrement pour sa climatisation.

SIG et Confédération Centre

M. Zbinden conclut que le service énergétique des SIG n'a pas été consulté sur la vétusté du bâtiment mais il imagine qu'il ne répond plus aux standards puisqu'il a été construit dans les années 80.

Informations complémentaires

Au cours de l'examen de la P 1838, la commission a également obtenu par écrit un certain nombre d'informations complémentaires auprès de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après CMNS) et du département de l'urbanisme.

Premièrement, la commission a souhaité savoir si la CMNS avait connaissance d'un projet de rénovation de Confédération Centre, et si l'immeuble de Confédération Centre ou un projet de transformation le concernant pourraient tomber dans le champ d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (L 4 05).

La CMNS lui a fait savoir par son courrier du 11 février 2013 qu'elle n'avait pas connaissance d'un projet de rénovation de Confédération Centre, que le bâtiment se trouvait hors du périmètre protégé de la Vieille-Ville et qu'il n'était soumis à aucune forme de mise sous protection (voir annexe 2).

La commission a également adressé un courrier au département de l'urbanisme pour savoir si une requête en vue de travaux projetés sur l'immeuble de Confédération Centre avait déjà été déposée.

M. le conseiller d'Etat François Longchamp a répondu en date du 26 février 2013 qu'aucun dossier n'était en instruction au niveau du département en vue de travaux sur l'immeuble de Confédération Centre (voir annexe 3).

Discussion et vote

Un commissaire (L) déclare être sensible à la pétition. Il rappelle que son groupe est très attaché à la propriété privée et il observe que cette affaire relève uniquement de privés. Il imagine mal à quel titre il serait possible de s'adresser au Conseil d'Etat et il propose le dépôt de cette pétition sur le bureau du Grand Conseil.

Un commissaire (S) estime qu'il n'est pas possible de dire que cette affaire est totalement privée au vu de la disparition des commerces du centre-ville. Il rappelle que les propriétaires n'ont pas voulu dire ce qui serait fait de ce bâtiment. Il pense que c'est un sujet important qui concerne également la politique et il propose donc le renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat.

Un commissaire (UDC) déclare être en faveur du dépôt de cette pétition. Il rappelle que cet immeuble est un gouffre énergétique et il ne croit pas qu'il soit possible d'empêcher un propriétaire de mettre aux normes actuelles son bâtiment. Il rappelle également que, lorsque le bâtiment avait ouvert, il n'y avait que des magasins de luxe, lesquels n'avaient pas fonctionné.

Une commissaire (PDC) signale que la CMNS n'a pas connaissance d'un projet de rénovation de cet immeuble. Elle ajoute que M. Longchamp signale qu'aucune demande n'a été déposée. Elle pense qu'il faut donc déposer cette pétition.

Un commissaire (MCG) remarque qu'il y a également une question de viabilité du centre-ville, qui est devenu désert le soir, et il sera contre le dépôt sur le bureau du Grand Conseil.

Un commissaire (Ve) annonce que son groupe s'opposera au dépôt sur le bureau du Grand Conseil.

Vote

Le Président met aux voix le dépôt de la P 1838 sur le bureau du Grand Conseil :

Pour :	7 (1 UDC, 2 PDC, 2 L, 2 R)
Contre :	5 (1 MCG, 2 Ve, 2 S)
Abstention :	–

La proposition de dépôt sur le bureau du Grand Conseil est adoptée à la majorité de la Commission des pétitions.

Commentaire de la rapporteure

Mesdames les députées, Messieurs les députés, la Commission des pétitions a étudié avec beaucoup d'attention cette pétition et les auditions qui en ont découlé. C'est en se basant sur les informations apportées lors des auditions que les commissaires ont voté le dépôt de cette pétition sur le bureau du Grand Conseil et ils vous remercie, Mesdames les députées, Messieurs les députés, de bien vouloir en faire autant.

Annexes

- Courrier des SIG du 2 mai 2013
- Courrier de la CMNS du 11 mars 2013
- Courrier de M. François Longchamp du 26 février 2013

Pétition

(1838)

contre le projet de rénovation de Confédération Centre

Mesdames et
Messieurs les députés,

Nous, les commerçants et employés de Confédération Centre à Genève, avons récemment et fortuitement appris (donc sans que nous ne soyons avisés officiellement !) l'existence d'un projet de transformation à grande échelle du Centre, prévu pour 2015 et à l'initiative de la banque Crédit Suisse.

A notre demande pour une rencontre avec Wincasa (gérance immobilière du Crédit Suisse) nous avons pu en savoir davantage et notamment que ce projet, qui coûtera 20 millions de francs suisses, entraînera notre cessation d'activité forcée, **sans recours possible**.

Confédération Centre, construit en 1980, abrite une quarantaine de commerces et des bureaux, qui emploient environ 500 personnes.

D'après Wincasa, tout le monde sera contraint de quitter les lieux à titre définitif et sans aucune contrepartie.

Le Crédit Suisse est une grande banque helvétique, dont le but est d'obtenir le maximum de bénéfices. De notre point de vue, ce projet est une injustice en ne tenant aucun compte **du facteur humain**:

- Ce projet sera la cause directe de la mise au chômage de près de 500 personnes, mettant en souffrance et dans l'angoisse 500 familles qui, en ces temps de crise, devront chercher du travail. **Quelle est la justification de ce gâchis et où est l'équité dans ce projet ?**
- Ce sera une grande charge supplémentaire pour le canton de Genève qui aura à assumer 500 chômeuses et chômeurs de plus.
- Au vu de la population, le déroulement de ces opérations renverra **une image négative de la Suisse et de Genève** en particulier, qui n'offre aucune protection pour les emplois qu'elle abrite et démontre que n'importe quel promoteur peut, du jour au lendemain, mettre à la rue des centaines de personnes sans que l'Etat ne s'en préoccupe.

Nous, les employés et commerçants de Confédération Centre, nous sommes unis pour vous demander de faire opposition à ce projet injuste, afin de sauver la quarantaine de commerces et les 500 emplois qui en dépendent.

Nous vous sollicitons pour être **le rempart des classes modestes**, de ces 500 futurs chômeuses et chômeurs, contre **la cupidité de la banque Crédit Suisse**.

Pour information, nous communiquerons une copie de cette pétition aux médias et syndicats.

En vous remerciant par avance et en espérant attirer toute votre attention, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs les députés, l'expression de nos salutations respectueuses.

N.B. 61 signatures
*Les commerçants et employés de
Confédération Centre à Genève*
p.a. Bellezone Sàrl
Monsieur Rui Guan
8, Rue de la Confédération
1204 Genève



10/05/2013 x
 K | B | L | Ar
 Cane pétition
 via email

Grand Conseil
 A l'att. de Monsieur Guy Mettan,
 Président de la Commission des pétitions
 Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
 Case postale 3970
 1211 Genève 3

Contact Alain Zbinden
 022 420 89 00
 alain.zbinden@sig-ge.ch

Genève, le 2 mai 2013

Demande d'informations : P 1838 contre le projet de rénovation de Confédération Centre

Monsieur le Président,

La présente fait suite à votre courrier du 18 avril 2013.

Nous vous remercions de nous donner l'opportunité de nous exprimer à propos de la rénovation de Confédération Centre.

SIG est locataire, depuis 1999, de locaux techniques aux 1^{er} et 2^{ème} sous-sols, ainsi que de bureaux au 2^{ème} étage de Confédération Centre. L'ensemble de ces surfaces sont sous-louées depuis une dizaine d'années à Equinix (Switzerland) Sàrl (ci-après « Equinix »), qui y exploite un « data center ».

L'infrastructure nécessaire à l'exploitation de ce « data center » a été financée par SIG, laquelle en est toujours propriétaire.

SIG a récemment été informée du fait que ses baux, ou du moins une partie de ceux-ci, seraient résiliés pour le 31 décembre 2014 du fait de la rénovation de Confédération Centre.

Avant qu'intervienne cette problématique, SIG était engagée dans un processus de cession de l'infrastructure susmentionnée à la société Equinix.

Or, la probable résiliation des baux de SIG met en péril la transaction en question, ou tout du moins en pèjore considérablement la valeur.

Le manque à gagner qui serait ainsi subi par SIG se chiffre à plusieurs millions.

La situation est tout aussi délicate pour Equinix, compte tenu d'une part des frais conséquents de déménagement et d'autre part des risques de voir ses clients changer de prestataire du fait des désagréments impliqués par un tel déménagement.

Services Industriels
 de Genève
 Ch. du Château-Bloch 2
 Le Ligran

Correspondance
 SIG Service Clients
 Case postale 2777
 1211 Genève 2

www.mieuxvivresig.ch

swisspower





Nous demeurons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Zbinden', written over a light grey background.

Alain Zbinden
Directeur général adjoint

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Olivier Gudat', written over a light grey background.

Olivier Gudat
Responsable de l'activité Télécom

Cc : M. André Hurter, Directeur général de SIG





a - architectes
barbara tirone & françois joss

av. de châtelaine 43
1203 genève

tél. 022 797 50 50
fax. 022 797 50 51

info@a-architectes.ch
www.a-architectes.ch

GRAND CONSEIL	
Expédié le : 15/02/2013	Visa : <i>[Signature]</i>
Par poste	Par Courriel
Président <input checked="" type="checkbox"/>	Députés (100)
Commissaires <input checked="" type="checkbox"/>	Bureau
Secrétariat <input checked="" type="checkbox"/>	Archives
Commission : <i>au 1011a</i>	
Copie à :	
Divers : <i>par email</i>	



À l'attention de Monsieur Guy Mettan
Président
Commission de Pétition
Grand Conseil
2, rue de l'Hôtel de Ville
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 11 février 2013

Concerne : pétition 1838 contre le projet de rénovation de Confédération Centre

Monsieur le Président,

J'accuse réception de votre courrier du 25 janvier qui a retenu toute mon attention.

Nous avons bien pris connaissance de la pétition et nous vous informons que notre commission n'a pas été saisie du dossier concernant le projet de rénovation de Confédération Centre.

Le bâtiment, construit en 1986, sur la parcelle 6993, se trouve hors périmètre protégé de la Vielle Ville et il n'est soumis à aucune forme de mise sous protection.

A ce jour n'ayant pas de connaissance de la teneur du futur projet de rénovation et donc en l'état nous pouvons vous informer que le bâtiment ne rentre pas dans le champ d'application de la loi sur la protection des monuments et des sites, L4 05.

Nous restons à votre disposition pour toute autre information et pour une lecture du projet, si vous le jugez nécessaire, et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées,

Barbara Tirone
présidente de la CMNS

CC:
Madame Sabine Nemeç-Piguet, directrice OPS
Monsieur Maurice Lovisa, directeur adjoint OPS



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'urbanisme
Le Conseiller d'Etat



DU
Case postale 3880
1211 Genève 3

Etat de Genève
Grand Conseil
Commission des pétitions
Monsieur Guy Mettan
Case postale 3970
1211 Genève 3

N^o réf. : FRL/JP/dc - Aigle 500406-2013
Dossier traité par M. Jacques Pena 022/546 64 32

Genève, le 26 février 2013

Concerne : Projet de rénovation de Confédération Centre

Monsieur le Président,

Votre courrier du 25 janvier 2013 m'est bien parvenu et a retenu ma meilleure attention.

Mes services m'informent qu'il n'y a pour l'instant aucun dossier en instruction en vue de travaux sur l'immeuble précité.

Monsieur Jacques Pena, chef de région à la direction des autorisations de construire (tél. 022 546 64 32), se tient à votre disposition pour tout renseignement et/ou information complémentaire, que vous pourriez souhaiter.

Espérant avoir ainsi répondu à votre demande, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

François Longchamp