

17 décembre 2008

Proposition du Conseil administratif du 17 décembre 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 376 800 francs, dont à déduire le financement de la Fondation du tourisme social à Genève de 1 680 000 francs, soit un montant net à la charge de la Ville de Genève de 1 696 800 francs, destiné à la rénovation partielle de l'auberge de jeunesse située au 28-30, rue Rothschild, sur les parcelles N^{os} 81, 82, 85, feuille N^o 3 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le 17 mai 2006, le Conseil municipal refusait la demande de crédit de 2 540 000 francs (PR-374 du 1^{er} décembre 2004) destiné à la rénovation partielle de l'auberge de jeunesse située au 28-30, rue Rothschild, sur les parcelles N^{os} 81, 82 et 85.

Cette demande correspondait à un besoin réel de travaux d'entretien lourds dus à une utilisation intensive des locaux.

La demande en logements bon marché pour les gens de passage à Genève augmente d'année en année, et ce sans différenciation majeure durant les saisons été/hiver.

C'est pour cette raison que l'Association genevoise des auberges de jeunesse a repris contact avec les départements compétents afin de trouver une solution visant à un partage des frais de rénovation.

Afin de permettre à ce projet important de se réaliser, des négociations ont été menées avec la Fondation pour le tourisme social pour la prise en charge d'une partie des travaux prévus.

Durant l'année 2008, la Ville de Genève a rencontré les dirigeants de l'auberge de jeunesse ainsi que la Fondation pour le tourisme social à Genève. Ces différents entretiens ont permis de conclure un accord, formalisé par courrier, où la fondation s'engage à prendre en charge la moitié des travaux de réhabilitation, mais au maximum 1 700 000 francs. La demande de crédit est donc présentée dans ce sens.

Historique de l'opération

Le 14 mai 2003, le Conseil administratif a décidé de nommer la Gérance immobilière municipale gestionnaire responsable du suivi administratif, en lui

demandant de veiller à assurer la coordination entre les autres services concernés, notamment avec le Service des bâtiments à qui la charge de l'entretien a été attribuée.

Dès le 1^{er} janvier 2005, les divers bâtiments, sis à la rue Rothschild 30, rue des Buis, rue Butini 1, mis à disposition de l'auberge de jeunesse font l'objet d'un nouveau bail à ferme signé le 22 novembre 2004 entre la Ville de Genève et l'Association genevoise des auberges de jeunesse. Cette convention stipule que le pavillon Barde, sis 1, rue Butini, destiné au logement privé du personnel de l'auberge, est repris en gestion par la Gérance immobilière municipale. Dès lors, il ne fait plus partie de cette nouvelle demande crédit.

Notice historique

Le premier bâtiment Rothschild, qui a servi comme hôpital ophtalmologique du baron de Rothschild, fut construit par Francis Gindroz, architecte à Genève, et inauguré le 5 octobre 1874.

Le deuxième bâtiment, dit pavillon Barde, achevé en 1890, a été conçu par l'architecte Charles Barde, frère du médecin président de la Fondation Adolphe de Rothschild.

L'acquisition de ces bâtiments par la Ville de Genève et des parcelles voisines date du 20 mars 1980, cela en réponse à une motion adressée au Conseil administratif en 1976 et approuvée par le Conseil municipal la même année.

La Fondation Rothschild cède en 1980 à la Ville de Genève ses biens immobiliers pour un montant total de 5 500 000 francs.

Une demande de crédit d'étude pour la création d'une auberge de jeunesse est présentée au Conseil municipal en janvier 1982.

Un crédit de construction de 13 065 000 francs est voté par le Conseil municipal en septembre 1984. Le chantier débute en avril 1985 et se termine en mai 1987.

Le projet avait été étudié en étroite collaboration avec la Fédération suisse des auberges de jeunesse, section de Genève, et correspondait en tous points à leurs désirs.

L'ensemble du projet consistait en l'assemblage des deux bâtiments existants et d'un nouvel immeuble, reliés par une construction basse assurant les liaisons fonctionnelles entre les trois édifices. L'entrée principale est située sur la rue Rothschild.

En 2003, constat a été fait d'une dégradation rapide des installations sanitaires communes du nouveau bâtiment ou bâtiment «C». La ventilation mécanique à simple flux n'était pas adaptée à l'exploitation intensive. Par ailleurs, il a été mis en évidence que la façade en plot de verre n'avait pas résisté aux contraintes thermiques du lieu (dilatation, condensation sur une surface froide, exposition prolongée à l'ensoleillement).

Aucuns travaux de fond n'ont été entrepris dans le bâtiment de liaison ou le bâtiment Rothschild. Cependant, des sommes importantes doivent maintenant être investies.

Description des locaux mis à disposition de l'association

- le bâtiment A747, hébergement collectif de 816 m², situé sur 3 parcelles (sur les parcelles 81, 82, 85, feuille 3, commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville), appelé nouveau bâtiment ou bâtiment «C»;
- le garage A748 de 659 m² (sous les parcelles 82 et 85, feuille 3, commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville), appelé construction basse, galette ou bâtiment de liaison sur deux niveaux;
- le bâtiment A395, hébergement collectif de 355 m² (sur la parcelle 85, feuille 3, commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville), appelé bâtiment Rothschild.

Concertation avec la population

Depuis 2002, la Direction du département des finances et du logement et celle des constructions et de l'aménagement travaillent en étroite collaboration avec le comité de l'Association genevoise des auberges de jeunesse, tant au niveau des négociations relatives au financement des travaux planifiés qu'à celui de la mise au point du programme et des adaptations des locaux à des besoins en évolution.

Exposé des motifs

L'auberge de jeunesse, dans sa forme actuelle, a été mise en service en 1987. Après vingt années d'exploitation, il est temps de faire évoluer et d'adapter certains paramètres techniques et d'exploitation. Sur les douze dernières années, le nombre de nuitées annuelles est passé de 48 705 en 1996 à 90 194 en 2007, soit plus de 85% d'augmentation, un taux d'occupation de près de 75% annuel avec des pointes à plus de 96% durant l'été.

Durant ces vingt années, plusieurs interventions ponctuelles ont été mises en œuvre afin de ralentir la dégradation prématurée des bâtiments. Le travail

d'entretien nécessite maintenant une étape de travaux considérables liés à une nouvelle vision d'ensemble de l'exploitation des lieux.

Bâtiment Rothschild (ancien hôpital)

L'état des groupes sanitaires de ce bâtiment est similaire au bâtiment «C». La ventilation, la régulation thermique et les options de construction de 1985 ne sont plus en adéquation avec l'utilisation.

L'état général des sanitaires ne répond plus à des normes d'hygiène acceptables.

L'isolation thermique du bâtiment ne correspond plus aux normes actuelles, notamment en ce qui concerne les fenêtres qui sont équipées de simples vitrages.

Il y a vingt ans, ce bâtiment n'était pas ou peu utilisé en hiver. Toutefois, avec l'augmentation de la fréquentation, l'aubergiste se voit contraint de loger des clients en hiver dans des chambres dont la température peine parfois à dépasser les 16 degrés.

La construction basse (Galette)

Cette construction fait le lien entre les deux bâtiments de chambres. On y trouve un grand hall d'entrée et la cafétéria. Le hall est en relation directe avec la réception qui se trouve au rez-de-chaussée du bâtiment «C», tout comme la cuisine est en relation avec l'espace des repas.

Ces lieux fortement fréquentés 24 h/24 h ne sont, d'une part, plus adaptés à l'accueil contemporain de la clientèle et, d'autre part, fortement dégradés.

L'appareillage de la cuisine date en grande partie de la construction et est soit hors d'usage, soit gros consommateur d'énergie et est parvenue en fin de vie.

Obligations légales et de sécurité

L'ensemble des travaux répondra aux exigences légales en cours.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

La particularité du projet, soit deux bâtiments, l'un ancien et l'autre contemporain, les différentes problématiques (partie dite de jour ou commune, partie dite

de nuit ou privative), le besoin de garder l'auberge de jeunesse en exploitation durant la durée des travaux, nous ont obligés à subdiviser le projet en deux sous-projets spécifiques.

Construction basse (Galette)

Pour répondre à l'augmentation de la fréquentation de l'auberge et au type d'accueil choisi, la réception doit être complètement repensée. Elle sera ouverte sur le hall, ce qui permettra une meilleure surveillance de cet espace commun. L'équipement de la cuisine ainsi que du self-service doit être repensé afin d'augmenter le débit lors du petit déjeuner.

Le sol de cet espace commun est fortement usé et est devenu difficile d'entretien. Le sol du réfectoire sera changé pour un revêtement plus performant et d'un entretien plus facile.

La porte d'entrée de l'auberge, fortement sollicitée, doit être remplacée. Afin de réduire les déperditions et pour faciliter le passage des hôtes, le choix s'est porté sur une double porte automatique.

Bâtiment Rothschild (ancien hôpital)

L'ensemble des locaux sanitaires communs sera rénové, et le système de ventilation et de chauffage amélioré.

Les fenêtres remplacées répondront aux exigences légales en matière de performances énergétiques.

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève

Toutes les interventions sont orientées vers les notions de développement durable (choix des matériaux, performances des appareils ménagers et des éclairages, efficacité et économies des appareils sanitaires et de ventilation double flux).

Conception énergétique

Chauffage

Remplacement des corps de chauffe dans les locaux sanitaires communs. Ces nouveaux corps de chauffe seront équipés de vannes thermostatiques (avec blocage).

Ventilation

Remplacement de la ventilation existante à simple flux (extraction simple de l'air vicié) par une installation d'une ventilation à double flux: l'air évacué est remplacé par une égale quantité d'air neuf préalablement réchauffé par l'air évacué dans un échangeur de chaleur.

Ce principe garantit une grande efficacité de la ventilation pour une demande d'énergie minime.

Sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est existante.

Afin de limiter les consommations d'eau, les robinetteries des douches sont temporisées et les chasses d'eau seront équipées et réglées de façon optimale.

Electricité

Les appareils et les installations sont conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4.

Programme et surfaces

L'auberge de jeunesse a une capacité de 334 lits répartis dans 64 chambres dans deux bâtiments: bâtiments «C» et Rothschild.

En 2007, l'auberge a enregistré 90 194 nuitées, soit une moyenne d'occupation de 270 jours par lit (taux d'occupation de 74%).

Surfaces de plancher brutes

Construction basse (zone de liaison commune, garage)	1 123 m ²
Bâtiment Rothschild (ancien hôpital)	1 404 m ²
Nouveau bâtiment ou bâtiment «C»	<u>2 492 m²</u>
Total	5 019 m ²

Volume SIA

Construction basse (zone de liaison et commune)	4 850 m ³
Bâtiment Rothschild (ancien hôpital)	5 630 m ³
Nouveau bâtiment ou bâtiment «C»	<u>8 460 m³</u>
Total	18 940 m ³

Programme

Construction basse

Sous-sol:	garage à voitures et vélos locaux techniques
Rez-de-chaussée:	hall et entrée réfectoire

Bâtiment Rothschild (ancien hôpital)

Sous-sol:	buanderie collective clients locaux techniques salle de jeux et de réunion cuisine collective clients W.-C. femmes, hommes
Rez-de-chaussée:	2 bureaux 4 salles de réunion infirmerie W.-C. femmes, hommes
1 ^{er} étage:	5 chambres sanitaires femmes: 2 W.-C., 3 douches, 2 lavabos sanitaires hommes: 1 W.-C., 2 urinoirs, 2 douches, 2 lavabos
Combles:	4 chambres avec W.-C., lavabo et douches 2 chambres sanitaires femmes: 1 W.-C., 1 douche, 1 lavabo sanitaires hommes :1 W.-C., 1 douche, 1 lavabo salle de réunion

Nouveau bâtiment ou bâtiment C (pour mémoire, non touché par cette demande de crédit)

Sous-sol:	buanderie locaux techniques chambres froides abris
Rez-de-chaussée:	entrée réception et bureaux cafétéria et cuisine W.-C. femmes, hommes et personnes handicapées vestiaires du personnel locaux techniques
1 ^{er} étage:	9 chambres sanitaires femmes: 3 W.-C., 3 douches, 5 lavabos

	sanitaires hommes: 2 W.-C., 2 urinoirs, 3 douches, 5 lavabos
2 ^e étage:	5 chambres avec W.-C. et lavabo 4 chambres
	sanitaires femmes: 1 W.-C., 3 douches, 5 lavabos, 1 cellule handicapés comprenant W.-C., lavabo, douche
	sanitaires hommes: 1 W.-C., 1 urinoir, 3 douches, 5 lavabos, 1 cellule handicapés comprenant W.-C., lavabo, douche
3 ^e , 4 ^e , 5 ^e étages :	Par étage: 9 chambres
	sanitaires femmes: 3 W.-C., 3 douches, 5 lavabos
	sanitaires hommes: 2 W.-C., 2 urinoirs, 3 douches, 5 lavabos
Attique:	6 chambres avec W.-C., douche, lavabo 2 chambres avec bains, W.-C., lavabo

Estimation des coûts selon code CFE

<i>Position</i>		<i>Montants</i>
<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>HT</i>
B	<u>Travaux préparatoires</u> Démolitions à l'intérieur des locaux sanitaires Démolition de la réception existante, évacuation de mobilier Ouvrages provisoires tels que cuisine, réception, réfectoire	151 500
C	<u>Installation de chantier</u> Installations générales de chantier, échafaudages	40 000
D	<u>Fondations (bâtiment)</u> Remplacement canalisations, drainage, fouilles	50 000
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u> Étanchéité dans les locaux sanitaires Remplacement des fenêtres existantes, révision des stores Lessivage, masticage et peinture des fenêtres Contrôle et réparation d'étanchéité en toiture Portes automatiques	498 500
I	<u>Installations techniques</u> Adaptation des installations techniques existantes Modification et adaptation du chauffage et de la ventilation Renouvellement de la totalité des installations sanitaires existantes Mise aux normes des installations électriques	385 500

M	<u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u>	722 000
	Cloisons, remplacement des portes dans les sanitaires	
	Chapes, carrelage, faïence et peinture des locaux sanitaires	
	Faux plafonds	
	Révision des menuiseries intérieures	
	Ponçage et imprégnation des parquets	
	Peinture des murs, plafonds et menuiseries	
	Réfection et changement partiel du sol de la Galette	
P	<u>Installations d'exploitation</u>	184 000
	Amélioration de l'équipement de la cuisine	
Q	<u>Equipements d'exploitation</u>	20 000
	Création d'une cuisine clients	
R	<u>Ameublement, décoration</u>	35 000
	Création d'un nouveau mobilier fixe pour la cafétéria et la réception	
T	<u>Aménagements extérieurs</u>	71 500
	Réfection complète de la cour extérieure et du jardin	
B-U	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)	2 158 000
V	<u>Frais secondaires (de la construction)</u>	77 500
	Essais de matériaux, reproduction de documents	
	Surveillance, bouquet	
	Autorisations, taxes	
	Sondages	
W	<u>Honoraires</u>	409 000
	Honoraires des mandataires (architectes, ingénieurs, spécialistes) selon la part de travaux sous leur responsabilité	
B-W	Sous-total 2 (avant comptes d'attente)	2 644 500
X	<u>Comptes d'attente, divers et imprévus</u>	264 500
	Marge d'évolution du projet (imprévus) 10%	
B-Y	Coût total de la construction (HT)	2 909 000
Z	<u>Taxe à la valeur ajoutée (TVA)</u>	221 100
	Appliquée sur les positions B à Y	
B-Z	Coût total de la construction (TTC)	3 130 100
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>	
ZZ0	Information, concertation	2 000
ZZ1	Prestation des services pour les investissements	156 600
	5% de 3 132 100 francs	
ZZ2	Intérêts intercalaires	76 800
	Montants calculés selon la formule:	

Taux DSF (3,5% + 0,5%) x ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1) / 2 x durée
 en mois (14 mois) /12, soit: $\frac{4 \times 3\,288\,700 \times 14}{100 \times 2 \times 12}$

A-ZZ	Coût général de l'opération	3 365 500
	Arrondi	3 360 000
	A déduire:	
	Participation de la Fondation pour le tourisme social (50% du coût total)	1 680 000
	Total des travaux à charge de la Ville	1 680 000
ZZ3	Fonds municipal d'art contemporain 1% de 1 680 000 francs (part Ville de Genève)	16 800
	Total du crédit demandé	1 696 800

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de novembre 2008 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (m^2 - m^3 occupants, selon norme SIA 416)

Prix au m^2 brut	2 978 530 / 2 527 m^2	= 1 179 Fr/ m^2
Prix au m^3 SIA	2 978 530 / 10 480 m^3	= 284 Fr/ m^3
Prix par lit	2 978 530 / 334 lits	= 8 918 Fr/lit

Subvention et partenariat

Le partenariat entre la Ville de Genève et l'Association genevoise des auberges de jeunesse porte notamment sur le plan financier, lequel tient compte de la rénovation des bâtiments entreprise par la bailleresse.

Il convient tout d'abord de rappeler que la valeur locative réelle de l'objet est actuellement de 863 250 francs. Elle s'élèvera à 1 043 450 francs après travaux de rénovation. Cette valeur représente la redevance réelle.

Toutefois, au vu du but social poursuivi par l'association, les parties sont convenu du mode suivant de calcul annuel de la subvention et de la redevance.

La différence entre la redevance réelle précitée et celle qui sera versée par la fermière sera comptabilisée à titre de subvention octroyée par la Ville de Genève à l'association en vue de favoriser le logement social de la jeunesse.

Cette subvention doit être calculée de manière à permettre à l'association de provisionner les moyens financiers lui permettant de gérer efficacement l'auberge et de renouveler le mobilier et les installations mobiles à sa charge.

Principe de redevance annuelle

Avant travaux

La redevance, basée sur la fréquentation actuelle de l'auberge, correspond à 4,50 francs par nuitée dès le 1^{er} janvier 2005, soit un minimum de 225 000 francs par an. Toutefois, les redevances sont en constante augmentation: pour 2006, 351 882 francs pour 78 196 nuitées et, en 2007, 405 873 francs pour 90 194 nuitées.

Le locataire prend en charge tous les frais liés à l'exploitation, notamment les frais d'électricité, de gaz, d'eau, de chauffage, ainsi que les contrats d'entretien des installations mises à disposition par la Ville.

Après travaux

Dès la fin des travaux, la nuitée est majorée d'un franc, passant de 26 à 27 francs.

La redevance de 4,50 francs bénéficie de la progression identique, soit une augmentation de 1/26^e (ou 0,038) et passe de 4,50 à 4,70 francs par nuitée.

La redevance minimale passera alors après travaux à 235 000 francs (50 000 nuitées à 4,70 francs par nuitée) par année, soit 19 584 francs par mois.

Redevance minimale

Cependant, dans tous les cas de figure, le fermage ne pourra pas être inférieur à 225 000 francs (50 000 nuitées à 4,50 francs par nuitée) par année, soit 18 750 francs par mois. Il est toutefois souligné que la bailleresse restera attentive aux difficultés possibles de l'auberge de jeunesse et diminuera, le cas échéant, le montant de la redevance si nécessaire.

De même, si les bénéfices sont sensiblement supérieurs à 150 000 francs, le montant de la redevance sera adapté.

En effet, afin d'assurer le financement de ses biens mobiliers d'exploitation, la bailleresse garantit à la fermière que cette dernière pourra affecter à la réserve y relative une provision annuelle moyenne de 150 000 francs.

Pour le cas où le résultat d'exploitation devait être inférieur à ce montant, la redevance annuelle serait diminuée à due concurrence, sans toutefois être inférieure à la redevance minimale.

Par courrier du 28 septembre 2008, la Fondation pour le tourisme social à Genève s'est engagée à participer aux travaux de rénovation à raison de 50%, mais pour un montant maximal de 1 700 000 francs.

Un nouveau bail sera signé pour une durée de dix ans à l'échéance des travaux.

Autorisation de construire

Le projet 2, bâtiment Rothschild, a fait l'objet d'une demande de permis pour l'amélioration thermique et la rénovation des sanitaires. L'autorisation a été accordée le 13 avril 2007 (DD 99778-6).

Le projet 1, la Galette, fera l'objet d'une demande accélérée, les modifications étant de peu d'importance.

Délais

Les deux projets ne peuvent pas être réalisés simultanément.

Le projet 1, la Galette, sera réalisé en premier et de préférence durant l'été, soit au plus tôt en 2009. L'ancienne cuisine de Rothschild, réservée actuellement aux hôtes, sera utilisée pour la préparation des petits-déjeuners, les salles de réunion seront utilisées comme réfectoire. Il ne sera pas servi d'autres repas durant cette période.

Durant la basse saison, soit au plus tôt l'hiver 2009-2010, le second projet pourra être réalisé.

Si le vote du crédit intervenait après mars 2009, les travaux devront être repoussés d'une année.

La mise en exploitation prévisionnelle est prévue quatorze mois après le début des travaux.

Référence au quatrième plan financier d'investissement

Cet objet n'est pas inscrit au quatrième plan financier d'investissement.

Charge financière

Charge financière annuelle sur 1 696 800 francs comprenant les intérêts au taux de 3,5% et l'amortissement au moyen de 20 annuités 119 390

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service des bâtiments. La Gérance immobilière est le bénéficiaire du crédit.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit net de 1 696 800 francs, après déduction de la participation de la Fondation pour le tourisme social de 1 680 000 francs, soit un montant brut de 3 376 800 francs, destiné à la rénovation partielle de l'auberge de jeunesse située au 28-30, rue Rothschild, sur les parcelles N^{os} 81, 82, 85, feuille N^o 3 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 3 376 800 francs.

Art. 3. – Un montant de 16 800 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2011 à 2030.