

Proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2021 en vue de créer une entité juridique indépendante qui se verra confier l'exploitation de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Exposé des motifs

Rappel historique

La Ville de Genève a acheté l'Hôtel Métropole en 1942, afin de le mettre gratuitement à disposition du Comité international de la Croix-Rouge (CICR), jusqu'alors installé au musée Rath. En 1946, alors que le CICR rejoint l'hôtel Carlton, acheté pour ce faire par l'Etat, le Conseil administratif décidait de réaffecter l'Hôtel Métropole à sa vocation première en le mettant en vente, une proposition acceptée par le Conseil municipal. Toutefois, l'acheteur ayant perdu ses soutiens financiers, la vente ne peut se finaliser. Dès 1947, la Ville de Genève se voyait ainsi contrainte d'exploiter provisoirement cet hôtel en régie directe, le Conseil administratif précisant cependant qu'il estimait que cela n'entraînait nullement dans le cadre des attributions de la Ville. L'exploitation d'un tel établissement ne fait en effet pas partie des tâches légales ou réglementaires de la Ville de Genève et ne représente pas un moyen de réaliser une tâche publique et/ou ne vise pas non plus à atteindre un intérêt public¹.

Le 1^{er} avril 1947, le Conseil municipal acceptait un crédit de 482 000 francs pour permettre une ouverture rapide de l'hôtel. Ce crédit était alors porté à un compte spécial «Hôtel Métropole» avec déduction des subventions cantonales et des «recettes diverses nettes éventuelles». C'est à ce moment, avec cette disposition, que le particularisme de la gestion de l'Hôtel Métropole naît. Depuis 1947, l'hôtel est ainsi exploité sur un mode de gestion autonome, y compris en termes de coûts pour ce qui a trait aux travaux à engager dans sa gestion courante. Par ailleurs, depuis son achat en 1942, l'établissement appartient au patrimoine financier de la Ville de Genève.

Dès 1998, des contrats de gestion sous la forme de *«Management Agreement»* ont été conclus par le Conseil administratif avec les exploitant-e-s successifs et successives (article 48 lettre j de la loi sur l'administration des communes (LAC) du 13 avril 1984 (RS B 6 05)).

¹ Ces points ont été récemment confirmés par la Chambre administrative de la Cour de justice dans l'arrêt ATA/112/2018 du 6 février 2018 consid. e, puis par le Tribunal fédéral dans son arrêt 2C_254/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2 et 5.3 (publié in ATF 145 II 252).

Contrat de gestion avec Independent Hospitality Associates SA

Le 21 juin 2018, le Conseil administratif concluait un contrat de gestion avec la société Independent Hospitality Associates SA (IHA). Ce faisant, la Ville de Genève confiait la gestion de l'hôtel à IHA pour la période allant du 16 janvier 2019 au 15 janvier 2031. Au fil des ans, la gestion de l'hôtel apparaît cependant complexe, en raison de la nécessité de concilier les exigences auxquelles la collectivité publique est soumise et la flexibilité/réactivité indispensables pour s'adapter continuellement au marché et rester concurrentiel. Cela est également valable pour l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives, qui appartient aussi au patrimoine financier de la Ville de Genève et dont la gestion a été confiée à des exploitant-e-s successifs et, en dernier lieu, à IHA.

Création d'une société anonyme

Aujourd'hui, afin de simplifier les modalités de gestion de l'hôtel et l'entretien des bâtiments, il apparaît préférable de rompre le lien direct entre la Ville de Genève et la gestionnaire de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives, en créant une entité juridique indépendante, qui se verra confier l'exploitation de ces établissements dont les murs lui seront mis à disposition, de l'ensemble de leurs équipements et instruments d'exploitation, y compris le personnel. Cette structure opérationnelle restera entièrement détenue et contrôlée par la Ville de Genève. Elle reprendra les mandats de gestion conclus avec IHA.

Pour constituer cette entité, aucune forme de personnes morales de droit public ne convient, en raison de la nature purement commerciale de l'activité de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives. En droit privé, c'est la forme de la société dite d'économie mixte (société anonyme détenue par une corporation de droit public) qui apparaît comme la forme la mieux adaptée à une gestion dynamique. Elle permet en effet:

- une implication effective de la Ville de Genève dans la gouvernance (désignation de représentant-e-s du Conseil administratif au sein du conseil d'administration de la société);
- une souplesse en termes de contractualisation;
- une maîtrise du risque financier pour la Ville, en lien avec l'exploitation des établissements: ce risque se limite à hauteur du capital social apporté et du cautionnement communal pour l'emprunt nécessaire au financement des travaux de rénovation de l'Hôtel Métropole (cf. développements présentés plus bas);
- une possibilité d'évolution de la structure (le périmètre initial d'activité de la société pouvant être étendu à l'exploitation d'autres biens faisant partie du patrimoine financier de la Ville de Genève).

La nouvelle société reprendra les contrats de gestion conclus avec IHA et deviendra ainsi sa mandante. Ce transfert nécessitera la conclusion d'avenants aux contrats de gestion actuels. A cet égard, des contacts ont été pris avec les représentant-e-s d'IHA, qui ont d'ores et déjà confirmé être favorables à une telle cession. La société anonyme reprendra, en sa qualité de nouvel employeur, les contrats de travail existants avec le personnel des deux établissements, moyennant respect des conditions posées au titre d'un transfert d'entreprise par l'article 333 CO. Cette disposition prévoit que les rapports de travail passent à l'acquéreur avec tous les droits et obligations qui en découlent au jour du transfert, à moins que le travailleur ou la travailleuse ne s'y oppose.

Sous l'angle fiscal, la société anonyme sera imposée de manière ordinaire. Par ailleurs, il est préconisé de capitaliser la société à hauteur d'un montant de 3 millions de francs. Cette capitalisation donnera lieu à la perception d'un droit de timbre d'émission (1% sur le montant du capital dépassant 1 million de francs).

La Ville de Genève tirera avantage de la gestion des établissements par le versement d'un dividende de la part de la société anonyme d'une part et, d'autre part, au travers des conditions de mise à disposition des bâtiments.

A cet égard, deux solutions principales permettent la mise à disposition de murs de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives à cette société anonyme: un contrat de bail à ferme ou un droit de superficie. La constitution d'un droit de superficie présente des inconvénients, notamment en termes de coûts et, en particulier, de droits d'enregistrement (3% de la valeur capitalisée de la rente de superficie). En revanche, le contrat de bail permet la mise à disposition des murs, ainsi que des équipements d'exploitation et accessoires de l'immeuble de manière assez simple et sans frais, étant précisé qu'il n'y a pas de droits d'enregistrement lors de la conclusion d'un bail à ferme.

En l'occurrence, c'est la solution du bail à ferme partiaire «triple net», conclu pour une durée de trente ans, qui est préconisée. Ces baux garantissent à la Ville de Genève un revenu locatif net. En effet, la locataire, en plus de payer un loyer, prendra en charge les impôts et taxes liés à la propriété, les frais d'assurance, les frais de fonctionnement et les frais liés aux travaux d'entretien et de réparation (y compris pour les parties structurelles des immeubles concernés) en tant que rémunération pour le transfert d'usage des murs et du matériel d'exploitation des deux établissements. Par ailleurs, la nature partiaire dudit bail, qui prévoit la combinaison d'un loyer fixe et d'un loyer proportionnel au chiffre d'affaires, maximise les revenus qui seront perçus par la Ville de Genève.

Par ailleurs et s'agissant de l'Hôtel Métropole, d'importants travaux de rénovation, pour un montant budgété à 30 millions de francs, sont programmés. Il s'agit en effet de remettre à niveau l'hôtel, tout en le repositionnant stratégiquement en

établissement «*lifestyle*» à l'image fortement rajeunie, permettant de capter une clientèle plus jeune et urbaine. Ce sera la nouvelle société qui sera chargée de mener ces travaux et d'en financer la réalisation dans le cadre des obligations qui lui sont imposées dans le contrat de bail. A cet égard et pour donner à la société la capacité d'emprunt nécessaire au financement desdits travaux, il est proposé que la Ville de Genève apporte sa caution.

Restent réservés les travaux liés à la rénovation des façades, pour lesquels un crédit de réalisation à hauteur de 8 945 000 francs a été voté par le Conseil municipal le 5 février 2020 (proposition PR-1296).

Pour permettre l'aboutissement du processus énoncé ci-dessus, le Conseil municipal est invité à adopter les délibérations suivantes:

- création de la société anonyme (article 30 alinéa 1 lettre t);
- vote d'un crédit pour la constitution du capital social de la société anonyme s'élevant à 3 millions de francs (cf. article 621 CO) (article 30 alinéa 1 lettre e LAC);
- octroi d'un cautionnement communal (article 30 alinéa 1 lettre g LAC);
- mise à la disposition de la société anonyme des murs de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives, de l'ensemble de leurs équipements et instruments d'exploitation, par un bail d'une durée de trente ans (article 30 alinéa 1 lettre l LAC).

Il est par ailleurs précisé que le Conseil administratif devra mettre ce processus en œuvre et, en particulier, établir le séquençage des opérations (constitution de la société anonyme, transfert des contrats de gestion d'IHA à cette dernière et entrée en vigueur des baux).

Descriptif des travaux

L'état de l'Hôtel Métropole ne répond plus aux exigences légales et de sécurité, ni aux attentes de la clientèle pour un établissement de ce type. La proposition PR-1296 relative à la rénovation des façades, d'un montant de 8,9 millions de francs, a été votée le 5 février 2020 par le Conseil municipal, lequel a expressément demandé que les travaux de la façade soient coordonnés avec la rénovation intérieure. Les rénovations envisagées sur l'Hôtel Métropole sont d'envergure pour ce bâtiment classé. Elles s'inscrivent dans une démarche d'amélioration du service aux client-e-s, mais également d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et de diminution des émissions de carbone.

Notice historique

L'Hôtel Métropole, construit par l'architecte Joseph Collart entre 1853 et 1856, participe à la première opération d'urbanisation du territoire laissé par les anciennes fortifications de la rive gauche. Implanté à proximité du lac, face au Jardin anglais conçu à la même époque, il s'inscrit dans le contexte de l'installation d'une série d'établissements hôteliers autour de la rade, marquant l'avènement d'une Genève cosmopolite à vocation touristique.

L'Hôtel Métropole se développe sur six niveaux, sous-sol et combles compris. La distribution interne faisait à l'origine écho à la rigoureuse composition de ses élévations. Au début du XX^e siècle, des travaux de transformation sont entrepris. Les chambres sont toutes équipées de salles de bains, afin de mettre l'établissement au niveau des normes devenues courantes. Des modifications sont également apportées aux façades du bâtiment, avec l'installation de balcons et d'une marquise monumentale au niveau de l'entrée.

Au début des années 1970, malgré des travaux de rénovation et de transformation réguliers, le bâtiment est jugé dans un grand état de vétusté, si bien que les services de sécurité du Canton finissent par en ordonner la fermeture en 1977. A la suite d'importants débats, le Conseil municipal fait le choix d'une démolition-reconstruction au lieu d'une rénovation. En 1976, un référendum contre le crédit de démolition-reconstruction est lancé et aboutit avec près de 9600 signatures, soit bien plus que les 4000 alors requises. Le 13 février 1977, 71% des votant-e-s refusent cette proposition de démolition-reconstruction. Un projet de transformation et de rénovation du bâtiment existant est alors lancé. En 1978, le Conseil municipal autorise l'ouverture d'un crédit de 21,4 millions de francs, financé par les bénéfices d'exploitation futurs. Les travaux, qui auront lieu entre 1979 et 1982, modifieront fondamentalement la structure et l'aménagement de l'hôtel. Le projet de l'architecte Edmond Desjacques a en effet consisté à maintenir l'enveloppe et à évacuer entièrement le bâtiment, exceptions faites des murs de refends et d'éléments de décor du rez-de-chaussée. Cette rénovation massive, qui fait des façades le seul témoignage historique du bâtiment, fera par la suite l'objet de nombreuses critiques.

Bien que significativement altéré dans sa substance, l'Hôtel Métropole revêt cependant une importante valeur historique en tant que représentant des premiers grands hôtels du XIX^e siècle à Genève. Sa représentativité réside dans sa volumétrie et sa typologie, conformes à l'essor du tourisme de haut standing, et son architecture extérieure lui confère le prestige requis par son affectation. Sa valeur de témoin historique tient également aux circonstances de son acquisition et à la polémique qui a conduit à décider de sa sauvegarde en 1977, constituant un jalon marquant dans le développement de la protection du patrimoine à Genève.

Problématique actuelle

L'Hôtel Métropole n'a donc pas connu de rénovations importantes depuis 1982. Les chambres ont cependant été rénovées de 1992 à 1993. Depuis, quelques travaux de rafraîchissement ont été entrepris (maintenance usuelle), les dépenses les plus importantes ayant concerné le remplacement d'équipements défectueux.

Aujourd'hui, l'Hôtel Métropole est confronté à une double problématique: une très forte concurrence, avec la présence à Genève d'établissements de prestige tels que le Four Seasons, le Mandarin Oriental, le Fairmont, le Ritz-Carlton, le Président Wilson ou encore le Beau-Rivage, et une évolution des besoins et attentes de la clientèle qui considèrent désormais les hôtels de style classique comme démodés.

Parmi les faiblesses actuelles de l'Hôtel Métropole, figure notamment la taille de certaines de ses chambres. Celles-ci mesurent en effet 19 m², alors même que la concurrence offre des chambres de même standard à partir de 25 m². A tarif égal, les client-e-s s'attendent naturellement à la même surface habitable qu'un hôtel concurrent.

Notons cependant une régression progressive de l'Hôtel Métropole en termes de taux d'occupation et de prix moyen. En comparant le Métropole avec un panel d'hôtels concurrents, celui-ci occupe généralement une quatrième ou cinquième place sur cinq établissements dans l'échantillon. Cette situation engendre une érosion de la rentabilité de l'hôtel, passant de 30% de rendement brut d'exploitation lors des dernières années de gestion par Swissotel à 22% fin décembre 2019. Cette érosion est liée au produit et à la vétusté de celui-ci par rapport à la concurrence. Les investissements sont nécessaires pour repositionner l'hôtel en termes de concept et optimiser le nombre de chambres disponibles en fonction de la demande.

Notons également que certains établissements à Genève (et ailleurs) ont profité de la mauvaise conjoncture due à la crise sanitaire pour débiter ou accélérer des travaux de transformations ou de rénovations. En effet, la période actuelle est idéale car la perte de chiffre d'affaires est limitée.

Aujourd'hui, il est urgent de procéder aux travaux de l'Hôtel Métropole sans délai, pour ne pas à avoir à subir la concurrence encore plus importante d'hôtels neufs ou rénovés avec des technologies et des solutions de gestion plus modernes et efficaces.

Obligation(s) légale(s) et/ou de sécurité

A bien des égards, l'hôtel dans son état actuel ne répond plus aux exigences légales et de sécurité, et nécessite des travaux de mise en conformité.

Cela concerne:

- les mesures de protection actives incendie et les voies de fuite;
- les règles d'hygiène et de salubrité publique (normes HACCP dans la production alimentaire et le stockage des denrées);
- la présence ponctuelle d'amiante;
- l'assainissement énergétique obligatoire:
 - monoblocs de rafraîchissement dispendieux et illégaux;
 - bâtiment classé considéré comme gros consommateur électrique;
 - isolations thermiques déficientes;
 - utilisation d'énergie fossile, mazout et gaz.

Description de l'ouvrage

Pour repositionner l'Hôtel Métropole, c'est un concept *lifestyle*, développé par le bureau d'architectes Stuart Forbes Associates, qui a été retenu. Ce type d'hôtellerie répond en effet à la demande de la plupart des client-e-s, qui considèrent désormais – comme souligné plus haut – les hôtels de style classique comme démodés.

L'ensemble des transformations de l'Hôtel Métropole se concentreront sur quatre axes, qui guident le projet:

- l'expérience (un hôtel à vivre);
- la communauté (des espaces de sociabilité);
- la durabilité (utilisation de matériaux ad hoc);
- le bien-être axé sur la satisfaction des client-e-s.

Les travaux de rénovation toucheront l'ensemble des espaces intérieurs de l'hôtel, allant des espaces publics du rez-de-chaussée jusqu'aux chambres réparties dans les étages. Par extension, ils toucheront aussi les espaces de service et les installations techniques du sous-sol à la toiture. Il s'agira donc d'une transformation globale de l'hôtel. Le fil conducteur est d'évoquer une histoire forte, proposant des valeurs auxquelles les client-e-s peuvent s'identifier.

L'esprit *lifestyle* est particulièrement caractérisé par une fluidité des zones du rez-de-chaussée, où s'enchaîneront librement l'accueil, les cafés, les zones petit-déjeuner et restaurant grill, ainsi qu'un club room. Architecturalement, il

implique de décroisser les espaces actuels et de supprimer quelques murs de refends anciens non structurels.

Les univers des salles de séminaires, manifestations et banquets situés dans l'aile Est seront reliés par des cloisons mobiles pour s'adapter à des événements d'importance variable.

Aux étages, la rénovation portera sur les chambres, dont la taille très réduite ne correspond plus à l'attente des client-e-s, ni à l'esprit du temps. Le réaménagement prévoit ainsi une réduction du nombre total de chambres et des suites de 127 à 102, au profit du confort spatial amélioré. A signaler que les chambres situées côté lac ont déjà fait l'objet de transformation dans un style *lifestyle* et ne seront donc concernées que par des interventions techniques minimales.

L'ensemble des chambres sera équipé de domotique, régissant la gestion des fonctions et services.

Travaux

Les travaux seront coordonnés avec la réhabilitation des façades de l'hôtel, dont la proposition PR-1296 a déjà été approuvée.

Les travaux en façade impliqueront en priorité des artisans tailleurs de pierre, qui devront procéder au remplacement des pierres abîmées, souvent situées près des embrasures de fenêtres ou porte-fenêtre. Leurs fissures ou leurs délèvements provoquent des infiltrations jusqu'en intérieur.

Des échafaudages en pleine hauteur seront nécessaires, ainsi que des tourelles de stabilisation, des escaliers de fuite et des monte-charges. Les filets de protection occulteront la vue depuis l'intérieur; il est ainsi logique que les lieux en transformation intérieure soient concomitants de ceux des façades, et ce d'autant plus que les travaux sur pierre sont bruyants et génèrent beaucoup de poussière.

Les échafaudages couvriront successivement les quatre façades. Ils seront déplacés en fonction de l'avancement des travaux. Les accès à l'immeuble pour la livraison des matériaux devront se faire en synergie. La contrainte de maintenir l'hôtel en exploitation durant les travaux rajoute à la nécessaire coordination avec les accès des client-e-s et des livraisons pour le service de l'hôtel, à assurer en tout temps.

Le calendrier des rénovations tient compte du fait que l'hôtel restera en activité pendant les travaux. Ceux-ci s'échelonnent sur nonante-quatre semaines, répartis en quatre phases.

A. L'aile Est au sous-sol et au rez-de-chaussée:

A.1 La mise à neuf de la cuisine centrale de production placée au sous-sol et desservant les banquets et le room service.

Les espaces de la cuisine seront restructurés selon le principe de «marche en avant». Un séparateur de graisse sera installé. Murs, sols et plafonds recevront de nouveaux revêtements pour des mesures d'hygiène.

A.2 La rénovation des salons destinés aux «événements».

Les murs sur les côtés en façade seront isolés et doublés. Le rafraîchissement des locaux sera amélioré par des plafonds actifs. Un éclairage modulable par led sera installé.

A.3 La création d'un corridor de fuite sécurisé feu pour les client-e-s.

Les salons à géométrie variable par le jeu des cloisons mobiles pourront accueillir un grand nombre de client-e-s, requérant deux voies possibles d'évacuation. Le nouveau corridor sera aussi relié à la cage d'escalier de l'aile Est, assurant une voie de fuite complémentaire pour les clients des chambres des niveaux supérieurs (étages 1 à 5). Le local WC sera équipé pour les personnes à mobilité réduite et une table à langer rabattable y sera installée pour les enfants en bas âge. Ce local est placé au niveau du rez-de-chaussée sur le chemin menant au groupe de WC dames et hommes de l'entresol.

A.4 Le réaménagement du hall d'entrée principal et sa réception.

Afin de libérer, pour l'étape de travaux suivante, les espaces occupés par la réception actuelle au profit d'espaces lifestyle, une nouvelle réception sera installée dans le hall d'entrée principal et refaçonnée en fonction des attentes actuelles de la clientèle.

B. L'aile Ouest au rez-de-chaussée:

B.1 Le restaurant grill et le comptoir petit-déjeuner.

Le comptoir offrira une vision en vitrine sur la boulangerie, les viennoiseries et d'autres produits. Il sera adjacent au bar et au club room nouvellement rénovés en 2021, qui bénéficient aussi en toute heure des services. Le grill sera basé sur le concept d'interaction avec les clients puisque la marchandise sera apprêtée par des chef-fe-s qui officieront directement dans l'espace restaurant.

B.2 L'accès par un lift aux client-e-s à mobilité réduite venant par la place Métropole.

Ce lift reliera trois demi-niveaux, à savoir: l'entrée depuis la terrasse, le snack du rez inférieur et l'étage de vie sociale principal au rez supérieur.

B.3 Le restaurant snack au rez inférieur lié à la terrasse de la place Métropole.

Basé sur un concept de restauration légère, l'aménagement sera quelque peu revu, de même que son ameublement.

C. La rénovation des étages supérieurs dans la moitié Est du bâtiment:

C.1 Les chambres et leur salle de bain des étages 1 à 4.

Principalement orientées sur la place des Florentins et la rue du Rhône, les plus petites chambres actuelles seront assemblées par deux pour offrir des pièces de dimensions correspondant à l'attente de la clientèle en termes de standing.

C.2 Les surfaces de bureaux de l'hôtel au cinquième étage.

Elles remplaceront la grande salle de conférence désuète et seront réaménagées en bureau paysage.

C.3 L'isolation des façades et du toit et l'installation en toiture de panneaux photovoltaïques.

6 cm d'isolation Pur seront intégrés au doublage en placoplâtre de la façade pour répondre aux exigences HPE rénovation.

170 m² de panneaux solaires photovoltaïques seront installés sur les pans de toiture peu en pente, qui seront recouverts d'un placage en cuivre. Ils seront placés de façon à ne pas être visibles depuis la rue.

D. La rénovation dans la moitié Ouest du bâtiment au-dessus des restaurants:

D.1 Les chambres et suites et leur salle de bain des étages 1 à 4.

Donnant sur la rue du Rhône et sur la place Métropole, le réaménagement des chambres et des suites suivra la même logique que celle appliquée à l'étape de rénovation 3.

D.2 Les surfaces de bureaux complémentaires au cinquième étage.

Leur aménagement reprendra le même principe que pour l'aile Est.

D.3 L'isolation des façades et du toit et l'installation en toiture de panneaux photovoltaïques.

Le bâtiment, composé de deux ailes symétriques, fait qu'une deuxième surface de 170 m² de panneaux solaires pourra être installée, l'orientation globale étant identiquement favorable. L'isolation des murs dans les chambres répondra aux mêmes critères que dans l'étape 3.

Surfaces, volumes

<i>Surface totale de plancher SP selon la norme SIA 416</i>	9 629
sous-sols	1 517
rez-de-chaussée	1 517
premier étage	1 510
deuxième étage	1 510
troisième étage	1 510
quatrième étage	1 442
cinquième étage	623
<i>Surface totale nette SN (SP déduction faite des façades, murs porteurs et gaines) selon la norme SIA 416</i>	8 320
sous-sols	1 164
rez-de-chaussée	1 278
premier étage	1 251
deuxième étage	1 251
troisième étage	1 251
quatrième étage	1 343
cinquième étage	569
SN extérieur	213
<i>Surface nette rénovée selon la norme SIA 416</i>	5 383
sous-sols	531
rez-de-chaussée	1 074
premier étage	836
deuxième étage	836
troisième étage	836
quatrième étage	795
cinquième étage	475
<i>Volume total bâti VB selon la norme SIA 416</i>	42 650
sous-sols	7 858
rez-de-chaussée	7 752
premier étage	6 855
deuxième étage	6 855
troisième étage	5 655
quatrième étage	4 624
cinquième étage	3 051

Adéquation à l'Agenda 21

Les travaux de l'hôtel prendront en compte les obligations légales de l'Etat de Genève liées à l'assainissement des substances toxiques. L'étude des composants de l'immeuble existant, effectuée par Lamy Expertise, a dressé un bilan complet avant travaux des zones critiques présentant des suspicions d'amiante et de PCB. L'évacuation des déchets de chantier et leur tri suivront les critères d'éco-construction.

Les matériaux mis en œuvre seront choisis en tenant compte de leur provenance et du respect de l'environnement. Le design et l'usage de matériaux du second œuvre s'attacheront à être emblématiques d'une approche écoresponsable.

Par ailleurs, la philosophie adoptée va dans le sens du maintien des éléments de valeur patrimoniaux; ainsi les vitrages doubles des fenêtres des chambres rénovées en profondeur seront remplacés pour améliorer l'acoustique et l'isolation thermique, mais les cadres des ouvrants et les dormants seront maintenus. Ces mesures de sauvegarde se situent dans l'esprit appliqué à la restauration de la façade en pierre et des balustrades métalliques.

La part importante de travaux de rénovation placés sous l'étiquette de «mise en conformité» reflète le souci de profiler le bâtiment dans une perspective d'économies d'énergie sensibles.

Enfin, le choix des entreprises privilégie les sociétés locales et la santé de leurs travailleurs et travailleuses.

Concept énergétique

Les améliorations énergétiques porteront sur le chauffage, la ventilation, le conditionnement d'air et l'optimisation électrique. Le concept énergétique développé repose sur les principes suivants:

- la réduction des besoins en chaleur;
- l'amélioration de la performance énergétique des productions de chaleur et de froid réalisée par une pompe à chaleur (PAC) sur le branchement Genilac;
- la suppression des énergies fossiles et des émissions liées au chauffage (actuellement l'équivalent d'environ 160 000 litres de mazout par an);
- la mise en œuvre d'une solution basée avant tout sur les énergies renouvelables et réduisant considérablement les émissions de CO₂;
- la production locale d'électricité en toiture destinée à l'autoconsommation.

Les rénovations envisagées sur l'Hôtel Métropole sont d'envergure pour ce bâtiment classé au registre du patrimoine. Elles s'inscrivent dans une démarche

d'amélioration du service aux client-e-s, mais également d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et de diminution des émissions de carbone. Les éléments planifiés dans cette démarche sont les suivants:

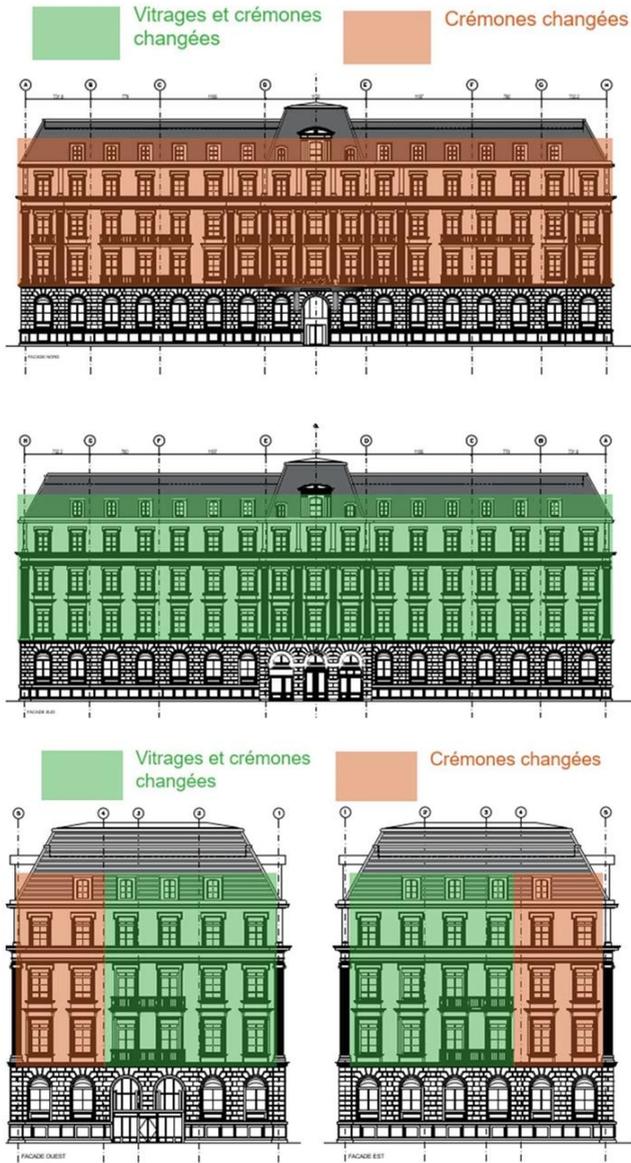
- amélioration de l'enveloppe thermique: isolation des murs (par l'intérieur) et de la toiture. Rénovation de certains vitrages;
- approvisionnement en chaleur: raccordement au réseau de chauffage à distance Genilac avec chaudière gaz en appoint;
- rafraîchissement direct par le biais de Genilac avec adaptation des consommateurs de froid du site;
- consommation électrique: remplacement des moteurs des monoblocs de ventilation et rénovation des luminaires. Intégration de capteurs solaires photovoltaïques en toiture;
- les monoblocs de ventilation seront adaptés et équipés de batteries de récupération de chaleur.

Enveloppe thermique

Le calcul du bilan thermique de l'existant a été réalisé selon la norme SIA 380/1. Sans surprise, la consommation thermique est très supérieure aux exigences légales actuelles.

Les éléments d'enveloppe suivants seront rénovés:

- Paroi opaque «mur molasse»: isolation avec 6 cm de PUR premium.
Ce choix permettra d'améliorer drastiquement la performance thermique des parois opaques sans impact majeur sur la surface des chambres.
- Le coefficient U résultant est égal à $U = 0,29 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$.
- Amélioration de la performance thermique en toiture. Environ 75% de la toiture sera rénovée afin d'atteindre un coefficient $U = 0,20 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$.
- Changement d'une partie des vitrages: les verres des vitrages de la façade Sud seront changés, ainsi qu'une partie des façades Est et Ouest. Il s'agit des chambres concernées par la rénovation intérieure. Leur facteur U_g sera égal à $1,3 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$.



Localisation des vitrages changés

Fourniture de chaleur – chauffage et eau chaude sanitaire (ECS)

Un raccordement au réseau Genilac est prévu dans le projet. Ce raccordement permettra d'améliorer drastiquement le taux d'énergie renouvelable consommée par le bâtiment.

Dans l'état existant, la chaleur est produite par une chaudière gaz et une chaudière mazout. Le projet prévoit les éléments suivants:

- couplage du réseau Génilac à une PAC pour le chauffage, la ventilation et l'ECS;
- utilisation de la chaudière gaz existante seulement en cas de panne de la PAC.

Rafrâichissement direct par Genilac

Actuellement, le confort estival est assuré par la possibilité d'abaisser des protections solaires mobiles extérieures présentes à tous les étages, sauf au rez-de-chaussée.

Ce concept est assisté par une distribution de froid produite sur site. Le concept existant fait appel à une production de froid par installation de froid avec compression, dont la puissance est de 413 kW.

Ce refroidissement actif sera remplacé par un rafraîchissement direct par le biais d'un raccordement au réseau Genilac, sans présence de système de compression ou sorption.

Optimisation de la consommation électrique

Le projet implique d'une part une augmentation de la consommation électrique pour le fonctionnement de la PAC. D'autre part, cette consommation électrique est diminuée ou compensée par la mise en œuvre des actions suivantes:

- Augmentation de l'efficacité des moteurs des monoblocs de ventilation. L'impact de cette amélioration est estimé à ~25 000kWh/an.
- Amélioration de l'efficacité de l'éclairage. Actuellement, la majorité des luminaires ont des sources non-LED et sont allumés en permanence.
- La mise en œuvre conjointe d'un système d'allumage par détecteur de présence dans toutes les parties communes et d'un éclairage 100% LED permettra d'escompter une diminution de la consommation électrique pour l'éclairage de 40 à 50%.

L'intégration architecturale d'une installation solaire photovoltaïque est considérée dans le cadre de la rénovation des installations techniques. Elle devrait cependant participer à une expression ou à un concept architectural global.

Respect des exigences cantonales: PV et solaire thermique Solaire photovoltaïque 20W/m² d'emprise au sol

Pour répondre à l'exigence cantonale légale de 20 W/m² d'emprise au sol (1550 m²) du bâtiment, une installation de 31 kWc devra être mise en œuvre. La production annuelle escomptée sera en grande majorité autoconsommée sur site.

Solaire thermique: 30% des besoins d'ECS

Il est demandé de déroger à l'exigence cantonale relative à la couverture de 30% des besoins d'ECS par la mise en place de panneaux solaires thermiques, pour les raisons suivantes:

- La couverture de 30% de besoins d'ECS entraîne la complexification d'une installation existante déjà plusieurs fois partiellement reprise et des besoins de surface en local technique importants.
- L'absence de surface de panneaux solaires en toiture permet l'installation plus importante de panneaux photovoltaïques.
- Depuis le concept de 2019 (30 kWc), la puissance mise en œuvre a été plus que doublée.

Au final, 336 m² de panneaux photovoltaïques seront installés en toiture. Cela représente une puissance totale de 65 kWc.

Comparaison des émissions de gaz à effet de serre (tonnes-eq CO₂) entre l'état actuel du bâtiment et le projet de rénovation:

- Chauffage: diminution de 92% (221 17)
- ECS: diminution de 82% (111 20)
- Electricité: diminution de 45% (209 114)
- Total des émissions: diminution de 72% (540 151)

Hôtel Métropole comparatif CO₂

	Variante 1	Variante 2
Nom	Etat initial	HPE-Reno
SRE (m²)	8887	8887

Electricité

Consommation électrique PAC chauffage (kWh)	-	partie production de chaleur
Consommation électrique PAC ECS (kWh)	-	
Economies estimées sur la suppression des groupes frigorifiques (kWh)	-	544 000
Economies estimées avec le changement des moteurs de monoblocs	-	25 000
Production solaire (kWh)	-	79 530
Economies estimées sur l'éclairage (kWh)	-	150 000
Consommation électrique totale (kWh)	1 500 000	701 470
Coefficient de gaz à effet de serre de l'électricité	0,139	0,139

Le mixte suisse de production d'électricité est considéré malgré l'approvisionnement en électricité verte (contrat vitale vert)

Chauffage et ECS

	GAZ	PAC sur Genilac
Besoin de chaleur pour le chauffage Q _h (kWh)	710 000	301 269
Besoin de chaleur pour l'ECS Q _{WW} (kWh)	332 264	332 264
Production de chaleur	chaudière gaz	PAC sur Genilac
η générateur de chauffage	80%	100%
η générateur d'ECS	75%	100%
Coefficient de gaz à effet de serre du chauffage	0,249	0,06
Coefficient de gaz à effet de serre de l'ECS	0,249	0,06

Résultats

	Etat initial	HPE-Reno
Consommation pour chauffage (kWh)	887 500	301 269
Consommation pour l'ECS (kWh)	443 019	332 264
Consommation électrique (kWh)	1 500 000	701 470
Emission de gaz à effet de serre Chauffage (Tonnes-eq CO ₂)	221	18
Emission de gaz à effet de serre ECS (Tonnes-eq CO ₂)	1100	20
Emission de gaz à effet de serre Electricité (Tonnes-eq CO ₂)	209	98
Total des émissions (Tonnes-eq CO ₂)	540	136
Economies de CO ₂	-	75%

Description des installations techniques

Installations électriques

Un champ de panneaux solaires photovoltaïques sera installé sur le replat de la toiture, d'environ 340 m², pour une puissance installée de 65 kWc et une production estimée de 80 MWh/an. Le tableau général basse tension (TGBT), situé dans le local électrique au sous-sol, est vétuste et doit être remplacé dans son ensemble.

La distribution électrique principale, ainsi que les tableaux de distribution secondaires, sont anciens et hors normes. Une nouvelle distribution principale sera installée, avec la pose de nouveaux tableaux et l'installation de nouvelles alimentations depuis le TGBT.

En matière de distribution secondaire:

- Dans les chambres rénovées: nouvelle installation d'éclairage et de prises. Chambres légèrement rénovées: déconnexion/reconnexion de luminaires en applique et autres. Chambres non rénovées: déconnexion/reconnexion du ventilo-convecteur changé.
- Dans les autres surfaces: nouvelle distribution d'éclairage et de prises selon les nouveaux aménagements. Adaptation et extension des installations existantes pour les zones partiellement touchées.

L'installation d'éclairage de secours et de balisage des voies d'évacuation sera remise aux normes selon le rapport de l'ingénieur sécurité et adaptée/complétée selon les nouveaux aménagements.

Le système de gestion des commandes d'éclairage du bâtiment, actuellement obsolète, sera remplacé. Il sera complété par une domotique plus en phase avec les critères de l'hôtellerie suisse cinq étoiles et les habitudes de la clientèle cible. L'ensemble de l'éclairage, y compris la lustrerie, sera changé. Les nouveaux luminaires seront équipés avec des sources LED. L'installation sera commandée par un bus de gestion avec l'intégration de détecteurs de présence.

Enfin, les installations à courant faible existantes dans le bâtiment sont vétustes ou pas à niveau. Elles devront donc être changées ou adaptées pour les besoins du projet.

Chauffage, ventilation, conditionnement d'air

L'Hôtel Métropole étant considéré comme un grand consommateur d'énergie électrique et le bâtiment consommant une part non négligeable d'électricité pour les consommateurs et consommatrices des installations de froid confort et

techniques, l'option retenue est de raccorder le bâtiment sur le réseau Genilac, avec une solution permettant de conserver les installations existantes avec des adaptations, tout en fournissant une part minimale d'énergie fossile. La société Genilac développe son réseau et sera en mesure de raccorder l'Hôtel Métropole en 2023.

Le réseau Genilac permet de produire le rafraîchissement par free-cooling (eau du lac) et la PAC pourra fournir l'énergie thermique et frigorifique. Toutefois, une chaudière à gaz naturel à condensation assurera l'appoint en puissance de température pour la production d'eau chaude sanitaire notamment.

Pour obtenir un rendement intéressant de la PAC, il est nécessaire de revoir les conditions d'adaptation des réseaux de chauffage et de refroidissement. Actuellement, l'eau glacée produite par la machine de froid a un niveau de température de 7/12 °C. Celle-ci est distribuée aux monoblocs de ventilation et aux chambres de l'hôtel via des ventilo-convecteurs. Elle n'est pas adaptée au réseau Genilac. Il s'agira donc de revoir le concept de refroidissement tout air par le monobloc traitant les salons, la restauration en prévoyant des systèmes statiques par rayonnement (16/19 °C) et en adaptant les débits des monoblocs pour le débit d'air hygiénique. La température de service des batteries sera adaptée pour travailler à plus haute température (14 °C à l'entrée des batteries). Cela d'autant plus que l'enveloppe du bâtiment sera améliorée thermiquement. Les ventilateurs des monoblocs seront remplacés par des modèles plus performants.

Installations sanitaires

Le remplacement des appareils sanitaires est prévu dans toutes les chambres concernées par la transformation. Le standard de qualité correspondra à un hôtel cinq étoiles. Un séparateur à graisse sera posé pour la cuisine banquet, comprenant un dépotoir et un séparateur; le séparateur actuel sera mis en conformité. Un adoucisseur pour l'alimentation des appareils des cuisines sera installé, tout comme de nouveaux échangeurs pour la production d'eau chaude sanitaire. Un nouveau réseau d'eaux usées sera installé ainsi qu'un réseau d'eaux pluviales, depuis les canalisations existantes jusqu'aux sorties en toiture, respectivement aux naissances d'eaux pluviales. L'entier des deux réseaux sera exécuté en tuyaux Geberit-Silent dB 20. Les distributions d'eau en inox existantes, actuellement en bon état et adaptées au projet, seront quant à elles maintenues.

A signaler encore l'adoption, pour les salles de bain refaites, du système Joulia placé sous les tubes de douche, permettant d'exploiter la récupération de la chaleur des eaux grises. Le choix des robinetteries prendra en compte l'économie de consommation d'eau.

De manière générale, les travaux sur les installations techniques seront effectués de manière à maintenir l'hôtel en exploitation.

Estimation des coûts

Estimation du coût des travaux en cinq phases ±10%

Total	Modernisation	Conformité	Total HT	Total TTC
CFC libellé travaux	francs HT	francs HT	francs HT	francs TTC
Total général hors taxes	22 988 953	9 754 645	32 743 599	35 264 856
1 Travaux préparatoires	1 975 262	597 888	2 573 150	2 771 283
2 Bâtiment	11 912 846	5 452 812	17 365 658	18 702 814
29 Honoraires	4 939 270	1 393 320	6 332 590	6 820 199
3 Equipement d'exploitation	464 500	809 000	1 273 500	1 371 560
5 Frais secondaires	182 000	557 000	739 000	795 903
6 Réserve	1 973 125	944 625	2 917 750	3 142 417
9 Ameublement et décoration	1 541 950	0	1 541 950	1 660 680
1 Travaux préparatoires	1 975 262	597 888	2 573 150	2 771 283
11 Déblaiement, préparation	1 406 297	257 030	1 663 327	1 791 403
12 Protection, aménagements provisoires	232 500	0	232 500	250 403
13 Installation de chantier en commun	44 500	0	44 500	47 927
14 Adaptation de bâtiments existants	291 965	101 858	393 823	424 148
15 Adaptation des conduites existantes	0	239 000	239 000	257 403
2 Bâtiment	11 912 846	5 452 812	17 365 658	18 702 814
21 Gros œuvre 1	372 500	144 750	517 250	557 078
22 Gros œuvre 2	478 700	0	478 700	515 560
23 Installations électriques	2 833 400	38 000	2 871 400	3 092 498
24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	567 600	3 047 900	3 615 500	3 893 894
25 Installations sanitaire	1 821 344	50 000	1 871 344	2 015 437
26 Installations transport	0	135 000	135 000	145 395
27 Aménagements intérieurs 1	1 712 554	1 566 792	3 279 346	3 531 856
28 Aménagements intérieurs 2	4 126 748	470 370	4 597 118	4 951 096
29 Honoraires	4 939 270	1 393 320	6 332 590	6 820 199
3 Equipements d'exploitation	464 500	809 000	1 273 500	1 371 560
33 Installations électrique cuisine	149 500	50 000	199 500	214 862
35 Installations sanitaires	315 000	759 000	1 074 000	1 156 698
5 Frais secondaires	182 000	557 000	739 000	795 903
51 Autorisations, taxes	0	426 000	426 000	458 802
52 Echantillon, maquette, reproduction, doc.	112 000	0	112 000	120 624
53 Assurances	0	131 000	131 000	141 087
54 Autres frais secondaires	70 000	0	70 000	75 390
9 Réserve	1 973 125	944 625	2 917 750	3 142 417
60 Divers 13,75% du montant des travaux	1 973 125	944 625	2 917 750	3 142 417
9 Ameublement et décoration	1 541 950	0	1 541 950	1 660 680
90 Meubles	1 541 950	0	1 541 950	1 660 680
54.2 Intérêts intercalaires				777 420
Total y compris intérêts intercalaires				36 036 274

Analyse financière

Le montant estimatif des travaux de 29 883 880 francs se décompose comme suit:

Retour sur investissement

<i>Secteur</i>	<i>Coût</i>	<i>Retour</i>	<i>%</i>
Banquet	5 723 190	270 000	5
Restaurant	5 217 827	155 000	3
Chambres	18 942 863	2 000 000	11
Total	29 883 880	2 425 000	8

Sur un total de coûts de 29 883 880 francs, le retour sur investissement attendu est de 2 425 000 francs par année, soit 8%. Ces coûts comprennent la réalisation des travaux de mise en conformité d'un montant de 8 540 280 francs, puisqu'il est probable que ces travaux se dérouleront en même temps que la rénovation. Lorsque ces coûts sont exclus, le retour sur investissement s'élève à 11%.

Retour sur investissement

	<i>Coût</i>	<i>Retour</i>	<i>%</i>
Coût total	29 883 880		
Coût pour la mise en conformité	8 540 280		
Coût moins la mise en conformité	21 343 600	2 425 000	11

	<i>Avec rénovation</i>	<i>sans rénovation</i>
	2025-2034	2025-2034
Total des recettes	222 213 060	14 563 671

Chambres		
Recettes	128 696 000	95 359 730
Profits du département	93 948 080	61 983 825
	73%	65%
F&B		
Recettes du F&B	91 517 060	50 313 500
Profits du département	23 794 436	9 056 430
	26%	18%
Départements opérationnels mineurs		
Recettes	2 000 000	1 863 440
Profits de ces départements	2 000 000	1 863 440
Revenu brut d'exploitation	119 742 516	72 903 695
	54%	49%

Total des charges non distribuées	55 000 000	44 000 000
Bénéfices nets d'exploitation/pertes	64 742 516	28 903 695
	29%	20%

Frais de gestion	4 256 533	2 950 733
Prime d'encouragement	2 265 988	1 011 629
Rendement pour le propriétaire	58 219 994	24 941 332
	26%	17%

Impôt foncier et autres taxes		
Assurance du bien immobilier	300 000	300 000
Loyers et autres charges	480 102	480 102
EBITDA	57 439 892	24 161 230
	26%	16%

Le tableau ci-dessus compare les résultats financiers de l'Hôtel Métropole pour la période 2025-2034 (dix ans), avec et sans rénovation. Dans les deux cas, les chiffres prennent en compte la réalisation des travaux de mise en conformité, d'un montant de 9 754 645 francs.

Selon ces projections, avec la rénovation:

- Une marge bénéficiaire plus élevée est prévue pour les chambres de meilleure qualité, qui bénéficieront d'un tarif supérieur.
- Dans la restauration, la marge bénéficiaire augmentera également, en raison de la hausse du chiffre d'affaires et de la réduction des coûts de main-d'œuvre.
- Le revenu brut d'exploitation passera de 49% à 54% grâce aux économies de coûts et à un produit plus dynamique.
- Les charges non distribuées devraient être plus élevées, dans la mesure où dans le modèle sans rénovation les coûts devront être réduits, ce qui affectera le produit. Les bénéfices nets d'exploitation passeront cependant de 20% à 29%.
- Le résultat avant impôts, intérêts et amortissements présente une marge de 26%, ce qui permettra à l'hôtel d'afficher un bénéfice net après intérêts et amortissements.
- Le projet devrait générer 33,3 millions de francs supplémentaires sur la période de dix ans, ce qui garantira un capital pour rembourser l'investissement et les intérêts.

Il est important de noter que l'hôtel ne fermera pas durant les travaux. L'impact de ceux-ci est inclus dans le budget prévisionnel des années concernées. Les projections financières prennent en considération les facteurs Covid-19, pour 2020 et 2021, et l'impact des travaux pour les années 2021 à 2024. Si l'impact du Covid-19 devait se prolonger, celui-ci devrait être absorbé par l'impact des travaux inclus dans les prévisions 2022 à 2024. L'hôtel devrait entièrement être opérationnel et commercialisable dès 2025 avec un démarrage des travaux en septembre 2022. Les travaux de l'Hôtel Métropole sont urgents et tout report aura un impact négatif sur son positionnement et sa rentabilité.

L'Ecole hôtelière de Lausanne, l'*asset manager* mandaté pour le suivi de l'hôtel, a confirmé les projections financières établies par IHA, la société gestionnaire de l'hôtel. Elle soutient la proposition de faire les travaux en deux phases, car cela permettra de faire coïncider la fin des travaux avec la reprise complète attendue du marché hôtelier, aussi bien celui des loisirs que celui des affaires. Cette situation permettra aussi de proposer au marché toutes les chambres rénovées et avec un prix moyen plus élevé.

Autorisation de construire

La requête en autorisation de construire a été déposée le 2 juillet 2021 sous la référence DD n° 314703/1 – RE. Elle est en cours d'instruction.

Délai de réalisation

Le chantier pourra démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal, soit une fois le délai référendaire écoulé. La mise en exploitation prévisionnelle est planifiée pour 2025, après environ trente-six mois de travaux.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales et Messieurs conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres e, g, h, l et t de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984;

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

vu les négociations intervenues entre le Conseil administratif et les partenaires sociaux;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à créer une société anonyme de droit privé sous le nom de «Société d'exploitation hôtelière et restauration de la Ville de Genève», ayant pour but «l'exploitation d'établissements publics propriétés de la Ville de Genève dans le domaine de l'hôtellerie et de la restauration et, en particulier, de l'Hôtel Métropole Genève et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives».

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 000 000 de francs destiné à la constitution du capital social de cette société.

Art. 3. – La dotation prévue à l'article 2 sera comptabilisée à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à accorder le cautionnement solidaire de la Ville de Genève pour les emprunts destinés au financement des

travaux d'entretien et de rénovation de l'Hôtel Métropole Genève qui seront contractés par la «Société d'exploitation hôtelière et restauration de la Ville de Genève».

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à conclure avec la «Société d'exploitation hôtelière et restauration de la Ville de Genève» des contrats de baux à ferme triple net afférents à l'Hôtel Métropole et à l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives pour une durée de trente ans.