

Proposition du Conseil administratif du 20 décembre 2017 en vue de l'ouverture de trois crédits d'un montant total de 4 370 300 francs, destinés à l'installation de l'Unité d'art contemporain dans les locaux au rez-de-chaussée et à l'entresol du bâtiment de la Codha sis chemin du 23-Août 5, à l'écoquartier Jonction, à savoir:

- 4 200 300 francs destinés à l'acquisition de locaux aménagés selon les besoins de l'Unité d'art contemporain d'une surface de 706,5 m² via l'octroi d'une servitude d'usage exclusif au profit de la Ville de Genève, sur le droit de superficie N° 4264, propriété de la Codha et sur la parcelle N° 4210 de Genève-Plainpalais, propriété de la Ville de Genève;**
- 120 000 francs destinés à l'acquisition de mobiliers et de matériels d'exploitation et aux frais de déménagement;**
- 50 000 francs destinés au transfert et à l'installation des équipements informatiques et de téléphonie.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Préoccupé par l'organisation interne du Bâtiment d'art contemporain (BAC) au niveau de son accueil et de sa visibilité, mais également vis-à-vis de la coordination et de la répartition des espaces entre les entités principales le constituant, soit le Musée d'art moderne et contemporain (Mamco), le Centre d'art contemporain (CAC), le Centre de la photographie Genève (CPG) l'Unité d'art contemporain, la Médiathèque et «Le Commun», le département de la culture et du sport souhaite déménager les locaux de l'Unité d'art contemporain dans un espace initialement réservé pour créer un forum participatif au sein du bâtiment de la Codha dans l'écoquartier Jonction.

Le projet a été soumis au Comité d'attribution immobilière (Coatrim) qui s'est prononcé favorablement en date du 17 décembre 2013, puis au Conseil administratif.

Ainsi, en date du 11 mai 2016, le Conseil administratif a pris acte:

- qu'il n'y a pas lieu de réaliser un espace de forum dans l'immeuble de la Codha;
- du préavis favorable du Coatrim du 17 décembre 2013 pour l'installation de l'Unité d'art contemporain dans ce quartier.
- approuve l'installation de l'Unité d'art contemporain dans ces locaux.

La Codha n'a pour sa part pas prévu d'autre affectation et se félicite de la proposition d'installer l'Unité d'art contemporain au sein de son bâtiment.

Exposé des motifs

Historique

L'Unité d'art contemporain est installée depuis 1994 dans le BAC sis rue des Bains 28. Elle a tout d'abord occupé une surface administrative d'environ 100 m² au 4^e étage. Puis, dès 2009, elle a été déplacée au rez-de-chaussée du bâtiment, dans une partie de l'espace libéré par le départ du Musée Jean Tua de l'automobile, soit une surface de 577 m² séparé en trois espaces distincts: une médiathèque ouverte au public avec un accès indépendant depuis la rue des Bains, un open space pour les huit postes de travail fixes, les quatre postes de stagiaires-auxiliaires et la salle de conférences, ainsi qu'un dépôt au sous-sol. Ce transfert a été opéré avec un léger aménagement provisoire rapidement mis en place par la Direction du patrimoine bâti (DPBA) en raison des décisions du Conseil municipal, à savoir d'une part de transférer, lors du vote du budget 2009, la collection de l'ex-Centre pour l'image contemporaine (CIC) qui se trouvait à Saint-Gervais Genève à l'Unité d'art contemporain et, d'autre part, de la décision du 16 décembre 2008 de modifier le règlement de l'Unité d'art contemporain en lui demandant d'exposer la collection.

Il a dès lors fallu accueillir la collection du CIC et trouver un moyen de mettre en œuvre la mise à disposition de la collection au public. Cela a nécessité de disposer d'espaces supplémentaires.

Pour rappel, les anciens locaux du Musée Tua avaient été récupérés en 2006 et remis en gestion à la Fondation faîtière pour l'art moderne et contemporain. Puis lorsque le Conseil municipal a voté en juin 2008 la motion M-724, les locaux ont été réaffectés pour créer d'une part un espace intitulé «Le Commun» pouvant être mis à la disposition d'artistes et de curateurs actifs à Genève, et d'autre part y installer l'Unité d'art contemporain. Les locaux de l'Unité d'art contemporain du 4^e étage ont alors été remis au Mamco qui les réclamait depuis plusieurs années pour ses propres besoins.

Cette situation devait initialement durer jusqu'à la rénovation et au réaménagement définitif des locaux du BAC, opération pour laquelle le Conseil municipal avait voté un crédit d'étude en janvier 2011. Ce projet a été stoppé en raison du manque de surfaces nécessaires aux activités des institutions se trouvant au BAC, à savoir le Mamco, le CAC et le CPG. La délocalisation de l'Unité d'art contemporain et de la médiathèque constitue une possibilité pour solutionner cette problématique. Ce manque d'espaces concerne le Mamco et a été reconnu dans la déclaration d'intention signée le 5 novembre 2013 entre le Canton et

la Ville de Genève pour la mise en œuvre de la loi cantonale sur la culture. Il concerne également l'accueil des publics (accès, circulations, espaces communs, café, salles et auditorioes, etc.) pour se rapprocher de ce qui est attendu aujourd'hui d'un bâtiment culturel.

Une première opportunité a été étudiée en 2013 dans le bâtiment J appartenant à la CPEG. Elle s'est avérée irréalisable en raison des importants travaux à mener dans des locaux privés, la CPEG n'entendant pas s'en séparer.

Une deuxième perspective s'est présentée courant 2013 dans l'écoquartier Jonction au rez-de-chaussée du bâtiment en cours de construction par la Codha dans un espace initialement réservé pour la création d'un forum participatif (motion M-822, amendée le 12 octobre 2010).

En effet, la situation provisoire d'installation de l'Unité d'art contemporain et de la Médiathèque au rez-de-chaussée du BAC ne peut plus perdurer. Ces anciens locaux industriels sont pollués aux hydrocarbures et aux métaux lourds. Ils figurent au cadastre genevois des sites pollués. Par ailleurs de l'amiante (non volatil) dans la colle ayant servi aux plots de bois industriels qui composent les sols du rez-de-chaussée a été trouvé. Les valeurs mesurées ne mettent pas en danger la santé des collaborateur-trice-s tant que les plots de bois ne sont pas touchés. Toutefois la DPBA a dû intervenir dans plusieurs zones du rez-de-chaussée du BAC et en particulier dans les locaux de l'Unité d'art contemporain pour réparer les plots de bois qui se déboitent. Des mesures de l'air réalisées en 2015 par la DRH à la demande du Service culturel indiquent un taux de fibre d'amiante respirable inférieur à la limite de quantification.

Enjeux culturels

Outre de libérer des surfaces dans le BAC, l'intérêt pour l'Unité d'art contemporain et de la Médiathèque de s'implanter dans ce nouveau quartier porte sur plusieurs enjeux culturels. Les locaux permettront de créer un espace de qualité pour la valorisation et la présentation des œuvres de la collection au public. Par ailleurs, l'écoquartier offre un potentiel de développement de projets de médiation en lien avec l'art contemporain. La proximité des dépôts patrimoniaux se trouvant en sous-sol du même bâtiment permettra également d'offrir une meilleure visibilité de la collection à travers des animations qui pourront se dérouler dans l'espace de présentation et de médiation de l'Unité d'art contemporain.

Régime foncier

Le bâtiment de la Codha est implanté sur la parcelle N° 4210 de Genève-Plainpalais, propriété privée de la Ville de Genève, située en zone 2.

En date du 6 avril 2009, le Conseil municipal a autorisé le Conseil administratif à constituer un droit de superficie (DDP) au profit de la Codha pour la construction d'un immeuble de logements coopératif et d'activité sur la parcelle N° 4210 de Genève-Plainpalais, propriété de la Ville de Genève (PR-640/II). Les dépôts patrimoniaux, situés en sous-sols, restent en pleine propriété Ville de Genève.

Le droit de superficie (DDP N° 4264) a été inscrit le 16 décembre 2015 au Registre foncier sur la partie hors sol du bâtiment, pour une durée de cent ans.

Description de l'opération

L'aménagement de l'Unité d'art contemporain prévu dans les arcades se trouvant au rez-de-chaussée de l'immeuble locatif de la Codha et face à la place du Forum permettra de créer un espace de qualité pour la valorisation et la présentation des œuvres de la collection au public. La proximité des dépôts patrimoniaux se trouvant en sous-sol du même bâtiment offrira également une meilleure visibilité de la collection.

Les locaux prévus pour l'Unité d'art contemporain sont de deux ordres: un espace réservé à l'administration et à l'accueil des artistes et un deuxième espace «dit polyvalent» qui sera accessible au public et lié notamment à la mise en valeur de la collection de l'Unité d'art contemporain. Les deux parties communiquent entre elles.

«Le Commun» resterait en revanche situé au BAC et serait toujours géré par le Service culturel s'agissant d'un lieu mis à la disposition d'artistes et de curateurs actifs à Genève pour y organiser des événements/expositions dans les domaines de l'art contemporain, l'art numérique et les projets pluridisciplinaires et utilisé par le département de la culture et du sport pour des événements en lien avec des expositions, des bourses et des prix.

Le projet a été élaboré par les architectes mandatés par la Codha qui sont par ailleurs les mêmes que ceux mandatés par la Ville pour la construction des dépôts patrimoniaux, soit le bureau Dreier Frenzel Sàrl architectes.

Montage de l'opération

La Codha a reçu favorablement la demande de relogement de l'Unité d'art contemporain adressée par le département de la culture et du sport.

La Codha, au bénéfice du DPP, est en charge de la réalisation de l'intégralité du bâtiment en cours de construction. La responsabilité de l'aménagement des futurs locaux de l'Unité d'art contemporain lui a donc été logiquement confiée.

Ainsi, la Ville de Genève se porte acquéreur de locaux vendus clé en main et s'affranchit de tout risque lié à la construction.

Les surfaces concernées étant parties intégrantes du DDP, l'acquisition de ces locaux s'opérerait via l'octroi à la Ville de Genève d'une servitude d'usage exclusif d'une surface de 706,5 m². La servitude grèvera le DDP N° 4264, propriété de la Codha, au rez-de-chaussée et à l'entresol du bâtiment et la parcelle N° 4210 de Genève-Plainpalais, propriété de la Ville de Genève.

En conséquence, la rente de DDP versée par la Codha à la Ville de Genève, initialement calculée sur l'ensemble des surfaces brutes de plancher du DDP, sera adaptée pour ne plus porter sur les surfaces dédiées à l'Unité d'art contemporain.

Ainsi, la rente de DDP sera diminuée de 12 157,90 francs par an, soit la rente correspondant aux 706,5 m² mis à la disposition de l'Unité d'art contemporain.

Les locaux de l'Unité d'art contemporain ne feront pas l'objet d'indemnité en cas d'exercice du droit de retour grevant le DDP.

Prix de vente «bâtiment»

Le montant proposé par la Codha de 2 621 614 francs a été accepté sous réserve de l'adaptation de la rente susmentionnée.

Prix de vente «aménagement intérieurs»

Pour ce qui est des travaux d'aménagements intérieurs, le prix déterminé par la Codha dans son courrier du 24 août 2017 et validé par la DBPA et correspondant au cahier des charges s'élève à 1 447 705 francs, dont une part de risques et pilotage d'environ 10%.

Description de l'ouvrage et descriptif des travaux

Le projet architectural, permettant de loger les activités de l'Unité d'art contemporain à l'écoquartier, consiste en l'aménagement de deux arcades reliées par une mezzanine, sises au rez-de-chaussée de l'immeuble de logements de la Codha.

Les deux espaces sont accessibles depuis la place du Forum de l'écoquartier et la rue du Stand à travers des couloirs publics desservant les arcades commerciales. Les entrées des appartements de la Codha se trouvent aux étages supérieurs.

Les locaux sont livrés par la Codha à l'état brut, les aménagements intérieurs étant à la charge du preneur. Les travaux de l'enveloppe sont à ce jour terminés,

ils concernent le gros œuvre, les façades, les vitrines, les coupoles, les isolations et l'étanchéité ainsi que les installations de chauffage, ventilation, sanitaires et l'électricité. Il convient de préciser que le bâtiment répond aux normes de Minergie-P.

Le coût de ces travaux a été calculé au plus proche de la réalisation, il est indiqué dans l'offre de la Codha du 24 août 2017.

Le projet d'aménagement intérieur a été mis sur pied en étroite collaboration entre les architectes, les collaborateurs de l'Unité d'art contemporain et de la DPBA courant 2016/2017 afin de concevoir des espaces conviviaux répondant aux besoins de la future exploitation des lieux.

En résumé, le programme défini est le suivant:

- sur l'arcade principale donnant sur la place du Forum, il est prévu une surface type «open space» destinée à installer les bureaux pour les collaborateurs administratifs. Sur la mezzanine, il sera aménagé le bureau de la direction, une salle de réunion et le «coin-détente»;
- sur l'arcade secondaire, la plus grande, il est prévu un espace polyvalent dont l'aménagement intérieur se fera au gré des activités et manifestations programmées par l'Unité d'art contemporain, il permettra la création des espaces modulables pour la présentation des œuvres et des activités multiples telles que projections, ateliers et réunions.

Les travaux pour les aménagements intérieurs concernent essentiellement la plâtrerie et la peinture de l'ensemble ainsi que la menuiserie intérieure, la serrurerie, les faux plafonds, les parois acoustiques et les revêtements de sol. Auxquels il faut ajouter les protections solaires des coupoles et les stores intérieurs des vitrines. Pour ce qui concerne les installations de sécurité, il est prévu le contrôle d'accès et d'intrusion relié au centre de sécurité des dépôts patrimoniaux.

Le coût de ces travaux a été estimé par les architectes mandataires sur la base d'un cahier des charges élaboré par la DPBA en collaboration avec l'Unité d'art contemporain, il est indiqué dans l'offre de la Codha du 24 août 2017.

L'installation de l'Unité d'art contemporain dans ces nouveaux locaux nécessite également des investissements relatifs au déménagement, à l'acquisition de nouveaux mobiliers et de matériels d'exploitation et l'installation d'équipements informatiques et de téléphonie.

Estimation des coûts

Projet de délibération I: Acquisition servitude et aménagements intérieurs

Estimation du coût d'acquisition total selon offre de la Codha du 24 août 2017

	Fr.
«Bâtiment»: prix d'acquisition de la servitude	2 621 614
«Aménagements intérieurs»: travaux	<u>1 447 705</u>
	4 069 319
Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	126 000
Frais de notaire et divers	<u>5 000</u>
Coût total TTC (arrondi à)	4 200 300

CFC	Libellé	Fr.
2	Bâtiment	
21	Gros œuvre 1	15 000
	211.1 Echafaudages	15 000
23	Installations électriques	205 000
	233 Lustrerie	10 000
	235 Appareils courant faible (contrôle d'accès, intrusion, alarmes)	195 000
25	Installations sanitaires	23 500
	258 Agencements de cuisine	23 500
27	Aménagements intérieurs 1	294 150
	271 Plâtrerie	32 550
	271.1 Plâtrerie: enduits et staff	66 850
	272.2 Ouvrages métalliques courants (serrurerie)	5 250
	273.0 Portes intérieures en bois	41 200
	273.1 Armoires murales, rayonnages, etc.	72 800
	273.2 Vitrages intérieurs en bois	30 100
	275 Systèmes de verrouillage	10 000
	276 Fermetures intérieures	35 400
28	Aménagements intérieurs 2	368 378
	281 Revêtements de sol	29 583
	281.0 Chapes	67 200
	281.6 Carrelages	1 650
	282 Revêtements de paroi (acoustiques)	103 600

CFC	Libellé		Fr.
	282.4	Faïence	9 450
	283	Faux plafonds	104 890
	285.1	Peinture intérieure	44 005
	287	Nettoyage du bâtiment	8 000
5	Frais secondaires et comptes d'attente		
	52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	7 397
	520	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	
	524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	7 397
	56	Autres frais secondaires	4 000
	561	Frais de surveillance par des tiers	2 000
	566	Pose de la première pierre, bouquet, inauguration	2 000
	58	Comptes d'attente provisions et réserves	48 668
	583	Réserves pour imprévus	48 668
	59	Comptes d'attente pour honoraires	256 576
	591	Architecte	161 726
	593	Ingénieur électricien	34 850
	596.3	Physicien des constructions	10 000
	596.4	Acousticien	10 000
	597	Ingénieur en sécurité	40 000
I.	Coût total de la construction (HT)		1 222 669
 <i>Calculs des frais financiers</i>			
		+ TVA 7,7%	<u>94 146</u>
II.	Coût total de la construction (TTC)		1 316 815
		+ Prestations Codha (pilotage et risques)	9,94% <u>130 890</u>
III.	Prix de vente «Aménagements intérieurs» (TTC)		1 447 705

La proposition a été acceptée par la Ville de Genève, sous réserve d'être entérinée par votre Conseil.

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition.

Projet de délibération II: Coûts de déménagement, acquisition de mobiliers et de matériels d'exploitation

L'estimatif de ces frais a été établi par l'Unité d'art contemporain et le DCS en collaboration avec la CMAI.

	Fr.
Coûts de transfert de l'existant du site actuel à l'écoquartier	25 940
Acquisition d'équipements et mobilier pour l'équipe administrative et technique, soit bureaux, tables, chaises, étagères, armoires et petit matériel	37 760
Aménagement des espaces ouverts au public comprenant parois mobiles pour les expositions, salle de projection, comptoir d'accueil.	<u>56 300</u>
Coût total TTC	120 000

Projet de délibération III: Coûts de transfert et installation des équipements informatiques et de téléphonie

L'estimatif de ces frais a été établi par la DSIC avec l'Unité d'art contemporain.

	Fr.
Tirage fibre optique et installation, prises RJ45	27 000
Câblage caméras, contrôle d'accès, timbreuse, divers	15 000
Démontage installations existantes	<u>8 000</u>
Coût total TTC	50 000

Valeurs statistiques

Surface de plancher (SP)	706,5 m ²
Surface nette (SN)	637,0 m ²

Prix pour l'acquisition + travaux d'aménagement:

4 069 319 francs / 706,5 m ²	5760 francs TTC / m ²
---	----------------------------------

Autorisation de construire

Le projet d'aménagement intérieur fera l'objet d'une requête en autorisation complémentaire de construire qui sera déposée par la Codha auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie dès le vote du crédit (DD 104301-1).

Délai de réalisation

Le délai référendaire écoulé, les démarches administratives seront entamées en vue de l'acquisition de la servitude.

Les travaux pour les aménagements intérieurs pourront démarrer trois mois plus tard sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire délivrée par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). La durée des travaux est estimée à huit mois environ.

La mise en exploitation pourrait être envisagée pour 2019.

Référence au 13^e plan financier d'investissement (PFI) 2018-2029 (p.52)

Cet objet est prévu en qualité de projet actif sous le numéro 040.029.02 pour un montant de 4 500 000 francs.

Budget de fonctionnement

La rente de DDP versée par la Codha à la Ville de Genève, initialement calculée sur l'ensemble des surfaces brutes de plancher du DDP, sera adaptée pour ne plus porter sur les surfaces dédiées à l'Unité d'art contemporain.

Ainsi, la rente de DDP sera diminuée de 12 157,90 francs par an, soit la rente correspondant aux 706,5 m² mis à la disposition de l'Unité d'art contemporain.

Ce montant sera comptabilisé et imputé en loyer interne à l'Unité d'art contemporain par la Gérance immobilière municipale (GIM).

La dépense annuelle nette estimée, en septembre 2017, par les ingénieurs-conseils mandatés selon la norme SIA 2024, catégorie VII «locaux collectifs» est la suivante:

	Fr./TTC/par an
Consommation électrique (installations techniques et éclairage)	15 500
Consommation «besoins en chauffage»	7 000
Consommation «eau»	2 500
Frais d'entretien/divers contrats	3 000
Total	<u>28 000</u>

Le coût actuel des frais d'énergie est de 5600 francs par année sur le budget du Service culturel (SEC) (soit 1335 francs d'électricité et 4273 francs de chauffage).

L'impact budgétaire sera de 22 400 francs, correspondant au différentiel entre le coût actuel de 5600 francs et le coût estimé de 28 000 francs.

Charges financières annuelles

La charge financière annuelle nette de l'investissement prévu à la délibération I, comprenant les intérêts du taux de 1,5% et les amortissements au moyen de 30 annuités, se montera à 174 900 francs.

La charge financière annuelle nette de l'investissement prévu à la délibération II, comprenant les intérêts du taux de 1,5% et les amortissements au moyen de 8 annuités, se montera à 16 000 francs.

La charge financière annuelle nette de l'investissement prévu à la délibération III, comprenant les intérêts du taux de 1,5% et les amortissements au moyen de 8 annuités, se montera à 6700 francs.

La charge financière totale annuelle nette se monte à 197 600 francs.

Services gestionnaires et bénéficiaire

Les services gestionnaires sont les suivants:

- Crédit I Unité des opérations foncières, département des constructions et de l'aménagement (DCA).
- Crédit II Service culturel, département de la culture et du sport (DCS).
- Crédit III Direction des systèmes d'information et de communication (DSIC).

Le service bénéficiaire des trois crédits sera le Service culturel.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)

Objet: Installation de l'unité d'art contemporain à l'Ecoquartier Jonction

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Délibération I		
Acquisition de la servitude	2 621 614	62%
Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	126 000	3%
Frais de notaires et divers	5 000	1%
Coût des aménagements intérieurs	1 447 705	34%
Coût total TTC (arrondi)	4 200 300	100%

Délibération II		
Frais de déménagement et à acquisition de mobiliers et matériels d'exploitation	120 000	100%
Coût total TTC	120 000	100%

Délibération III		
Frais de transfert et d'installation des équipements informatiques et de téléphonie	50 000	100%
Coût total TTC	50 000	100%

Délibérations I + II + III	4 370 300	100%
-----------------------------------	------------------	-------------

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Service bénéficiaire concerné: Service culturel

CHARGES		Postes en ETP
30 - Charges de personnel	0	-
31 - Dépenses générales (12 157,90 + 22 400)	34 600	
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	197 600	
36 - Subventions accordées	0	
Total des nouvelles charges induites	232 200	

REVENUS	
40 - Impôts	0
42 - Revenu des biens	0
43 - Revenus divers	0
45 - Dédommagements de collectivités publiques	0
46 - Subventions et allocations	0
Total des nouveaux revenus induits	0

Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	-232 200
---	-----------------

C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2018			
2018	4 370 300	0	4 370 300
Totaux	4 370 300	0	4 370 300

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la Codha aux termes duquel sera constituée une servitude d'usage exclusif au profit de la Ville de Genève, sur le droit de superficie N° 4264, propriété de la Codha et sur la parcelle N° 4210 de Genève-Plainpalais, propriété de la Ville de Genève, pour le prix de 4 069 319 francs;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir des locaux aménagés selon les besoins de l'Unité d'art contemporain d'une surface de 706,5 m² via l'octroi d'une servitude d'usage exclusif au profit de la Ville de Genève, sur le droit de superficie N° 4264, propriété de la Codha et sur la parcelle N° 4210 de Genève-Plainpalais, propriété de la Ville de Genève, sis chemin du 23-Août 5, pour le prix de 4 069 319 francs.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 4 200 300 francs (frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments compris) en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 4 200 300 francs.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article 2 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2019 à 2048.

Art. 5. – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 6. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles concernées.

Art. 7. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

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,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 120 000 francs destiné à l'acquisition de mobiliers et de matériels d'exploitation et aux frais de déménagement de l'Unité d'art contemporain au chemin du 23-Août 5.

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 120 000 francs.

Art. 3. – 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 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2019 à 2026.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 50 000 francs destiné au transfert et à l'installation des équipements informatiques et de téléphonie de l'Unité d'art contemporain au chemin du 23-Août 5.

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 50 000 francs.

Art. 3. – 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 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2019 à 2026.

Annexes: – plans du 3 avril 2017
– courrier du 24 août 2017 de la Codha



Plan rec-de-chassée, 1,200

Surface brute: 507,11m²

Surface brute totale: 706,5m²
y compris 50% des murs mitoyens

Plan entresol, 1,200

Surface brute: 199,4m²

ARC-9 FMAC RDC-HES
CODHA - COOPÉRATIVE HABITAT ASSOCIATIF

Plan: Arc9-01
Phase: Avant-projet
Lieu: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01
Date: 03/04/2017, Infos: A1

Etat: Pensee
Echelle: 1:200, A3 (29,7 x 42cm)
Format: A3 (29,7 x 42cm)

Local: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01
Date: 03/04/2017, Infos: A1

Coord. Projet: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01
Coord. Client: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01
Coord. Architecte: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01
Coord. Maître d'œuvre: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01
Coord. Promoteur: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01
Coord. Révisé: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01
Coord. Approuvé: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01
Coord. Révisé: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01
Coord. Approuvé: 1000, Avenue de la République, 1000, Arc9-01



CODHA
COOPÉRATIVE HABITAT ASSOCIATIF

EGOR
QUARTIER
JONCTION



Ville de Genève
Madame Isabelle CHAROLLAIS
Directrice
Département des constructions
et de l'aménagement
Rue de l'Hôtel-de-Ville 4
CP 3983
CH - 1211 Genève 3

Genève, le 24 août 2017.

Concerné : Codha - Ecoquartier Jonction
Fond Municipal d'Art Contemporain (FMAC)
Vente + Aménagements intérieurs

Cher Madame,

Nous faisons suite à votre courrier du 29 juin 2017 exposant la position de la Ville de Genève sur notre proposition du 5 avril 2017. Nous revenons ci-dessous sur le contenu de votre courrier.

Aménagements intérieurs :

Nous prenons note du fait que vous acceptez le montant proposé pour ces travaux à hauteur de 1'447'705.- CHF. Ce prix se calcule sur le devis estimatif que les architectes ont produit en relation au descriptif réalisé par les services de la Ville. La Codha n'a pas participé à ces discussions. Le "montant forfaitaire" que vous évoquez s'entend comme un montant maximum relatif au descriptif actuel, toute modification, ou demande de supplément, seront facturées séparément.

Montant de la servitude :

Vous indiquez qu'il n'y a pas lieu, selon vous, que notre prix de vente comprenne une prime de risque, étant donné l'occupation durable que la Ville de Genève fera de ces locaux.

Le risque que nous avons pris en compte est celui que fait courir actuellement à la Codha l'indétermination jusqu'au vote du Conseil Municipal, à savoir de préparer *a minima* ces locaux pour le FMAC, et les pertes locatives que la Codha subira pour livrer ces locaux à un autre preneur si le Conseil Municipal n'avalisait pas la proposition de l'Exécutif.

Il nous aurait paru plus judicieux de prévoir, en lieu et place de cette "prime de risque", un dédommagement de la Codha par la Ville de Genève en cas de non validation par le Conseil Municipal, mais cela ne semblait pas être possible.

Nous sommes toutefois disposés, pour aboutir, à réduire cette part de risque et à reconsidérer notre prix de la façon suivante :

(prix bâtiment) 2'621'614 CHF + (prix aménagement) 1'447'705 CHF = 4'069'319.- CHF TTC

Impact de la vente sur le contrat de droit de superficie

La Codha ne peut accepter votre détermination sur ce sujet. Nous nous permettons donc de développer ci-dessous nos arguments relatifs à une diminution de la rente de superficie :

- Identité de traitement avec les locaux en surface des dépôts : Dans le DDP, ces locaux ont été déduits des surfaces de plancher Codha et n'entrent donc pas en ligne de compte dans le calcul du prix du terrain sur lequel est fixé la rente de superficie;
- Identité de traitement avec la "vente" à un autre preneur : Si la Codha vendait des locaux à un autre preneur que la Ville, elle devrait facturer, en sus du prix de construction, le montant de la rente annuelle pendant 99 ans, soit 1'203' 642 CHF (12'158.- CHF x 99 ans);
- La capitalisation : comme nous l'avions indiqué dans notre courrier du 8 décembre 2015, le prix de vente capitalisé avait comme base le loyer annuel de l'arcade duquel avait déjà été retranché la part de rente de superficie

Ces arguments ont été discutés avec Me Fossati, qui rédigera les actes, et qui partageait les conclusions de la Codha.

Nous maintenons donc la logique et les calculs exposés dans notre précédent courrier, que nous reportons ci-dessous (adaptés aux surfaces – SBP - prises en compte dans le DDP)

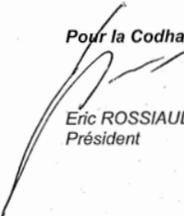
Une fois la vente effectuée, le bâtiment de la Codha comportera 706.5 m2 de surfaces brutes de plancher en moins. Le contrat de droit de superficie devra donc être amendé en conséquence, à savoir :

Total des SBP Codha :	15'580.90 m2 SBP – 706.5 m2 SBP =	14'874.40	CHF
Prix du terrain :	14'874.40 X 542 F/m2	= 8'061'924.80	CHF
Rente de superficie :	8'061'924.80 X 3.175%	= 255'966.-	CHF
Au lieu de la rente actuelle de		= 268'124.-	CHF
Soit une diminution de la rente annuelle de :		= 12'157.90	CHF

Nous restons à votre disposition pour toute discussion ou complément d'information.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous adressons, cher Madame, nos meilleures salutations.

Pour la Codha


Eric ROSSIAUD
Président

Copie à : - Mme FAUCONNET
- M. BOSSON