

22 juillet 2020

Proposition du Conseil administratif du 22 juillet 2020. en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total de 4 638 000 francs, soit:

- 4 550 000 francs destinés à l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif de 20 ans au profit de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 3254 de Genève-Plainpalais sise rue Gourgas, propriété de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève, portant sur des locaux aménagés d'une surface de 754 m², destinés à accueillir le Commun;**
- 63 000 francs, destinés à l'acquisition de la signalétique, de mobiliers et matériels d'exploitation pour le local Le Commun;**
- 25 000 francs, destinés à l'installation des équipements informatiques et de téléphonie du local Le Commun.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

L'opération qui vous est présentée vise à libérer des espaces actuellement occupés dans le Bâtiment d'art contemporain (BAC) afin de pouvoir rénover ce bâtiment et pérenniser les autres espaces d'exposition de ce bâtiment.

Dans le bâtiment voisin (bâtiment J), situé sur le même site de l'ancienne Société d'instruments de physique (SIP), une surface quasi équivalente à celle libérée est disponible.

Le propriétaire du bâtiment J, la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG), est disposé à mettre ces surfaces à disposition de la Ville de Genève.

La mise à disposition de ces surfaces, aménagées pour des expositions, sera formalisée par l'inscription d'une servitude d'usage exclusif de 20 ans.

En effet, des privés se sont engagés, par convention signée en date du 10 février 2020 avec le Conseil administratif, à financer une grande partie des travaux de rénovation et de mise aux normes du BAC, pour autant que le Musée d'art moderne et contemporain (Mamco) et le Centre d'art contemporain (CAC) puissent y mener à bien leurs missions durant les 30 prochaines années. Pour ce faire, il convient de libérer des surfaces au sein du BAC pour permettre une meilleure organisation, en particulier au rez-de-chaussée du bâtiment au niveau de l'accueil et des services au public. Il s'agit également de répondre aux normes climatiques en matière de conservation des œuvres d'art

tout comme aux nouvelles exigences des prêteurs d'œuvres d'art (entrées distinctes), ce qui nécessite des surfaces supplémentaires.

Dans la continuité de la libération de surfaces au BAC entreprise avec le déménagement de l'Unité d'arts visuels (UAV, ex-Fmac, rattachée au Service culturel) et de la Médiathèque qui s'installeront dès l'automne 2021 dans leurs nouveaux locaux dans l'immeuble construit par la Coopérative de l'habitat associatif (Codha) sis chemin du 23-Août 5 conformément au vote du 5 février 2019 par le Conseil municipal de la proposition PR-1280, la présente proposition vise à déménager et installer le Commun, un espace pour la création contemporaine indépendante, placé sous la responsabilité du Service culturel (SEC) dans le bâtiment J situé en face du BAC, au sein du site de l'ancienne SIP de Plainpalais, au moyen d'une servitude d'usage exclusif d'une durée de 20 ans octroyée par le propriétaire, soit la CPEG.

Cette reconfiguration fera bénéficier le Mamco et le CAC d'un gain de surfaces supplémentaires de 1349 m² au total dans le BAC (572 m² pour l'UAV et 777 m² pour le Commun). Dans la réorganisation spatiale projetée dans le cadre de la rénovation du BAC, certains espaces seront mutualisés, tels qu'un hall d'accueil, une billetterie commune, une librairie, une cafétéria, avec une zone autonome dédiée aux vernissages, une salle polyvalente, une salle de médiation. Certains espaces seront propres à chacune des institutions, tels que les entrées des œuvres et les zones de montage séparées du public. Et pour le Mamco une surface d'exposition supplémentaire pour l'exposition de grandes œuvres y est envisagée.

Il est actuellement prévu que le Centre pour la photographie soit maintenu dans un espace indépendant d'une surface de l'ordre de 200 m².

Après avoir vérifié la faisabilité entre février et mars 2019, sur la base d'une première offre formulée par la CPEG, le projet a été soumis au Conseil administratif qui a donné son accord de principe en date du 30 avril 2019 pour une servitude d'usage exclusif sur le même modèle que celle réalisée pour l'aménagement de l'UAV et la Médiathèque dans les locaux de la Codha.

Le projet d'aménagement a été élaboré par les architectes mandataires de la CPEG en charge de la rénovation complète du bâtiment. Le programme des besoins pour l'aménagement intérieur a été fourni par le SEC. Le projet a été élaboré également sous la supervision de la Direction du patrimoine bâti (DPBA) et de l'Unité des opérations foncières. Les plans et le descriptif des travaux d'aménagement ont été validés en date du 16 janvier 2020.

La CPEG a formulé son offre écrite finale en date du 28 janvier 2020.

Exposé des motifs

Historique

La rénovation du BAC est projetée depuis de nombreuses années. Dès le départ, le manque de surfaces a été une des causes majeures du retardement de ce projet dans la mesure où les institutions occupant le bâtiment, à savoir le Mamco et le CAC, et le Centre de la photographie depuis 2007, et celles pressenties pour rejoindre le bâtiment dans le cadre du projet BAC 3 (Centre d'édition contemporaine et Centre pour l'image contemporaine) ne sont pas arrivées à s'entendre pour formuler un programme des besoins en rapport avec la capacité spatiale du bâtiment.

C'est dans ce contexte que la motion M-724 avait été votée en juin 2008 par le Conseil municipal. Ce dernier demandait au Conseil administratif de créer un espace indépendant au sein du BAC pour le mettre à disposition d'artistes et de curateurs et curatrices actifs à Genève.

Cet espace, intitulé Le Commun, a ainsi été créé courant 2009 au sein du BAC alors que l'UAV avec la Médiathèque était installée au rez-de-chaussée du BAC, le Mamco ayant pour sa part récupéré les bureaux du Fmac situés au quatrième étage.

Cette situation devait durer jusqu'à la rénovation et au réaménagement définitif des locaux au BAC, opération pour laquelle le Conseil municipal avait voté le 18 janvier 2011 un crédit d'étude (proposition PR-790).

Pour plusieurs raisons le projet a dû être différé.

Des divergences de vues existaient entre le Mamco et le CAC qui n'arrivaient pas à s'entendre pour réaliser un accueil commun des publics. D'autres éléments pourtant indispensables de nos jours tels que des locaux dédiés à la médiation, une librairie-boutique manquaient. Le projet ne permettait pas non plus de faire évoluer les lignes de partage entre les différents acteurs institutionnels occupant le BAC, figeant ainsi un statu quo peu évolutif.

Le manque d'espaces au sein du BAC pour le Mamco a ensuite 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.

Enfin, en raison du dépassement de la jauge annuelle fixée pour les investissements en Ville de Genève, entre la fin 2012 et le début 2013, le Conseil administratif a été amené à prendre la décision de différer certains projets, dont la rénovation du BAC.

Enjeux culturels

Avec l'arrivée en 2016 à la tête du Mamco d'une nouvelle direction et d'un nouveau président à la Fondamco, ainsi que l'arrivée d'un nouveau président à la fondation du CAC, les perspectives s'en trouvent positivement modifiées. Les conditions sont maintenant réunies pour arriver à réunir le Mamco et le CAC autour d'un projet fédérateur pour l'art contemporain au BAC. En février 2018, les présidents du Mamco et du CAC ont sollicité la Ville de Genève pour relancer le projet de rénovation du BAC.

Ce bâtiment, reconnu comme un joyau de notre patrimoine industriel urbain (immeubles inscrits à l'inventaire), et tout à fait adéquat comme lieu culturel au centre de notre cité, est dans un état de très grande vétusté au niveau thermique et des installations techniques, et doit être assaini.

Le Conseil administratif est entré en matière et le département de la culture et du sport a ainsi diligenté en 2018 un programme des besoins pour la rénovation du BAC en étroite concertation avec le Mamco, le CAC et le Centre pour la photographie. Les exigences des prêteurs d'œuvres ont été considérées (contrôle climatique, entrée distincte des œuvres par rapport à l'entrée du public). Les institutions ont donné leur accord pour mutualiser les locaux d'accueil du public, soit une entrée commune avec un sas, une billetterie-librairie commune, tout comme elles sont favorables à un partage de l'espace de vernissage, des vestiaires et sanitaires publics, de la salle polyvalente, de la salle de médiation et du café. Le Mamco doit pouvoir disposer en sus d'un espace d'exposition situé au rez-de-chaussée pour les œuvres de grands formats. Le Centre de la photographie reste lui indépendant avec une surface de l'ordre de 200 m².

Force a été de constater que ce programme peut difficilement entrer dans les surfaces existantes malgré le fait que l'UAV et la Médiathèque aient été sortis du BAC.

Si bien que le déplacement de l'espace Le Commun a été envisagé.

Cet espace est utilisé par la scène indépendante de l'art contemporain qui s'avère très dynamique. La manifestation biennale BIG en témoigne notamment. Le Commun rencontre un très vif succès depuis sa création. Au sein du BAC, il dispose de 770 m² environ répartis entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Les attributions concernent la réalisation d'un projet particulier, d'une exposition ou l'organisation d'une manifestation et peuvent faire l'objet d'une demande de subvention financière. Les bénéficiaires peuvent être des associations, des fondations, des artistes, des curateurs et curatrices ou des compagnies. Des projets menés par la Ville de Genève peuvent également y prendre place. Les manifestations et les expositions sont gratuites et ouvertes au public. L'attribution est faite pour une période de six semaines au maximum.

Depuis 2009, le Commun accueille environ une dizaine de projets par année, dont des manifestations de la Ville de Genève (prix Kiefer Hablitzel, prix suisse de la performance, MAC) ou d'institutions du BAC (50 JPG, BIM) des événements récurrents comme Mapping, Festival Electron, des projets de jeunes artistes ou de curateurs et curatrices ou socio-culturels comme l'exposition «Nous, saisonniers, saisonnières» qui a rencontré un grand succès fin 2019. C'est ainsi que se succèdent une foison de projets aux formats variés: art contemporain, danse, performance, architecture, bande dessinée, arts pluridisciplinaires et numériques, photographie, etc.

Cet équipement participe pleinement de la politique culturelle de la Ville de Genève, attachée à promouvoir la scène locale et la création indépendante, tout autant que les institutions. Il constitue un véritable levier pour valoriser la pluralité des pratiques artistiques et culturelles et offre un espace libre, en dehors des lignes artistiques des institutions.

Le SEC organise chaque année le planning d'occupation et gère les subventions liées aux projets qui s'y déroulent. Une commission émet les préavis à l'attention du magistrat en charge du département de la culture et de la transition numérique.

Pour des raisons évidentes de politique culturelle consistant à ne pas opposer la culture institutionnelle à la culture indépendante, et parce que cet espace est très sollicité et s'avère indispensable, il doit être absolument maintenu.

Avec cette installation dans le bâtiment J, les critères des activités du Commun seront redéfinis pour prendre en compte les restrictions liées à l'acheminement des matériaux étant donné qu'aucune solution technique n'a pu être trouvée en raison de la protection du bâtiment, également inscrit à l'inventaire, et des coûts y relatifs pour la création d'un palan ad hoc.

Les présidents du Mamco et du CAC se sont engagés par convention signée avec le Conseil administratif le 20 février.2020 à apporter des fonds privés à hauteur de 25 millions de francs pour participer à l'opération globale de rénovation du BAC intégrant également le déplacement du Commun dans le bâtiment J. Un montant de 10 millions de francs est d'ores et déjà garanti.

Pour toutes ces raisons, il est proposé par la présente de déplacer le Commun dans le bâtiment situé en face, bâtiment J de l'ex-site de la SIP, appartenant à la CPEG au moyen d'une servitude d'usage exclusif à l'instar de ce qui a été réalisé pour reloger l'UAV et la Médiathèque. Cette localisation permettra aussi de donner au Commun une identité spécifique, clairement reconnaissable pour le public et les partenaires, tout en restant au cœur du quartier des Bains et dans le quadrilatère du BAC.

Le principe a été accepté par le Conseil administratif en date du 30 avril 2019. Le programme des besoins pour ce relogement a été établi par le SEC et remis aux architectes mandataires de la CPEG en charge de la rénovation de ce bâtiment. Plusieurs visites sur place et séances se sont déroulées afin de mettre au point le projet d'aménagement intérieur des locaux pour y installer le Commun. Les plans et le descriptif des travaux ont été validés le 16 janvier 2020 par le SEC et la DPBA, alors que la rénovation de l'enveloppe extérieure a débuté à la rentrée 2019.

La CPEG a formulé son offre définitive par courrier du 28 janvier 2020.

Situation foncière

Le bâtiment de la CPEG, dite ancienne SIP, est implanté sur la parcelle N° 3254 de Genève-Plainpalais, propriété de la CPEG.

Cette parcelle se situe en 2° zone ordinaire et comprend différents bâtiments qui font l'objet d'une étude en vue de leur classement tout comme le site lui-même.

Une partie des bâtiments C618, C617, C236 et C242 pour leurs premier et second étages, ainsi que leurs accès, feront l'objet d'une servitude d'usage exclusif pour une période de 20 ans.

Les accès comprennent le monte-charge, l'escalier central, les escaliers de secours et la cour intérieure qui permet de passer de la rue Gourgas à la rue des Vieux-Grenadiers.

L'assiette de la servitude fait l'objet d'un jeu de plans ci-annexé.

La surface utile de la servitude est de 754 m².

Le coût de la servitude d'usage exclusif est de 4 400 000 francs, y compris les travaux que la CPEG réalisera afin de rendre les locaux exploitables conformément aux besoins du Service social et à la destination du bâtiment (accès, mise aux normes et adaptations électriques, incendie, modules etc) représentant 1 400 000 francs.

Description de l'opération

Le droit d'usage des locaux est acquis par la Ville de Genève, entièrement aménagés par la CPEG.

Les travaux pour les aménagements intérieurs de ces 754 m² sont explicités sur les plans et dans le descriptif dûment signés le 16 janvier 2020 par la CPEG

et la Ville de Genève (le SEC, la DPBA) ainsi que dans le procès-verbal de ladite séance. Ces travaux représentent un montant de 1 400 000 francs selon l'offre écrite de la CPEG précitée et le descriptif ci-après.

Description de l'ouvrage et descriptif des travaux effectués par la CPEG

Le bâtiment est situé dans la cour sise rue des Vieux-Grenadiers 10. Il fait face au BAC. Son entrée est abritée sous une verrière. Il comporte des locaux au rez-de-chaussée qui ne sont pas concernés par la présente servitude.

L'accès aux locaux est réalisé par une entrée au rez-de-chaussée, indépendante par rapport aux autres locaux précités. Cette entrée distribue une cage d'escalier aux deux étages supérieurs, un monte-charge intégré à la présente servitude, une porte d'accès aux autres locaux du rez-de-chaussée et une porte donnant sur l'escalier amenant au sous-sol.

La servitude comprend l'entrée, le monte-charge donnant accès aux deux étages supérieurs, la cage d'escalier, et les deux étages supérieurs.

Le bâtiment est en cours de rénovation (enveloppe) depuis l'automne 2019. Afin qu'il soit rendu conforme à la volonté de la Ville de Genève, les travaux suivants seront réalisés via un architecte mandaté par la CPEG.

Le descriptif des travaux à réaliser pour permettre de rendre le bâtiment propre à sa destination et conforme à son utilisation publique est le suivant:

- rénovation des fenêtres et pose d'un double vitrage isolant à la demande de la Ville de Genève;
- stores sur les ouvrants de la façade sud;
- installation de courant fort (contrôle de l'état existant et mise à niveau pour utilisation des appareils de sécurité notamment, extracteurs de fumée, etc.);
- éclairage dans les espaces communs et de l'entrée et luminaires suspendus dans les locaux d'exposition;
- courant faible: détecteur incendie, ascenseur, balisage de secours;
- dépose de l'installation existante de chauffage et mise en place d'un système conforme MoPEC, normes cantonales;
- dépose de la ventilation et mise en place d'une installation efficiente;
- installations sanitaires;
- installation d'une ébauche de cuisine (meuble et évier, électroménager non fourni);
- démontage de l'ascenseur actuel et mise aux normes d'un nouvel élévateur;
- cloisonnement en plâtrerie selon la demande de la Ville de Genève;

- remise en état des faux plafonds (dépose et pose d'un plafond suspendu);
- garde-corps et main courante pour l'escalier;
- réalisation d'un «griil» au plafond permettant l'accrochage des œuvres exposées;
- diverses menuiseries (portes, etc.);
- système de verrouillage, cylindre de serrure, etc.;
- carrelages et faïence pour la cuisine et les sanitaires;
- peintures;
- nettoyage du bâtiment.

(descriptif concis des travaux en annexe)

Montage de l'opération

La Ville de Genève se porte acquéreur d'une servitude d'usage exclusif de 20 ans sur des locaux rendus clé en main par la CPEG.

Cette servitude sera constituée sur les locaux sis rue Gourgas parcelle N° 3254 Genève-Plainpalais, dans le bâtiment propriété de la CPEG et fera l'objet d'un acte authentique.

Le montant demandé pour la constitution de cette servitude est de 4 400 000 francs. La servitude comprend les deux étages de locaux et l'entrée au rez-de-chaussée, le tout pour une surface de 754 m² exploitables. Le montant des travaux compris dans le prix de la servitude, effectués à la demande de la Ville de Genève selon les plans et descriptifs signés lors la séance du 16 janvier 2020, est de 1 400 000 francs. Ce faisant, la Ville de Genève s'affranchit de tout risque lié à la construction et obtient un bâtiment «prêt à l'emploi» au jour de la livraison et conforme à ses besoins.

Les honoraires, frais et émoluments versés au notaire ainsi que les frais administratifs (géomètre) s'élèvent à 150 000 francs.

Adéquation à l'Agenda 21

L'opération correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

Estimation des coûts

Projet de délibération I: acquisition d'une servitude d'usage exclusif

Estimation du coût d'acquisition de la servitude y compris travaux

Bâtiment J: entrée au rez et deux étages aménagés. Le prix d'acquisition de la servitude de 20 ans est de 3 000 000 de francs.

Bâtiment J: travaux, rénovation et mise à niveau des installations. Le montant est de 1 400 000 francs.

Frais de notaire, d'enregistrement et émoluments du Registre foncier. Le montant est de 150 000 francs.

Le coût total TTC est de 4 550 000 francs.

Projet de délibération II: acquisition de la signalétique, du mobilier et du matériel d'exploitation

L'estimatif de ces frais a été établi par le SEC en collaboration avec la Centrale municipale d'achat et d'impression.

	Fr.
Signalétique	35 541
Acquisition d'équipements et mobilier	27 426
Coût total TTC	62 967
Arrondi à:	63 000

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

L'estimatif de ces frais a été établi par la Direction des systèmes d'information et de communication (DSIC) avec le SEC.

	Fr.
Tirage fibre optique et installation	
Installation d'un rack informatique	
Câblage, prises de réseau	
Bornes wifi public	
Coût total TTC	25 000

(Pour le wifi scénique, les bénéficiaires devront souscrire à un contrat privé)

Valeurs statistiques

Surface de plancher SP 754 m²

Prix pour «l'acquisition» y compris aménagements:

4 638 000 francs / 754 m² soit **6151 francs/m²**

Autorisation de construire

La CPEG a déposé une demande d'autorisation de construire complémentaire à l'autorisation DD 111858 correspondant aux travaux d'aménagements spécifiques.

Délai de réalisation

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

Les travaux d'aménagement intérieur devront démarrer dans les trois mois suivants sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire délivrée par le Département du territoire. La durée des travaux est estimée à environ 9 mois.

La mise en exploitation est envisagée pour le 1^{er} octobre 2021, voire au plus tard pour le 1^{er} janvier 2022, dernier délai fixé par l'offre du 28 janvier 2020 de la CPEG.

Référence au 15^e plan financier d'investissement

Cet objet est prévu en qualité de projet actif sous le numéro N° 042.041.08 pour un montant brut de 4 400 000 francs, année du dépôt annoncée en 2019, avec des recettes de 1 000 000 de francs, soit un montant net de 3 400 000 francs.

Initialement il avait été projeté de financer tout ou partie de cette servitude avec l'engagement financier privé à la rénovation du BAC confirmé par courrier du 15 mai 2017 à hauteur de 10 millions de francs. Toutefois, faute de pouvoir donner une garantie à ce privé de remboursement en cas de report du projet de rénovation du BAC, il a été finalement décidé d'affecter la totalité de ces 10 millions de francs à la proposition de crédit de construction de la rénovation du BAC. C'est la raison pour laquelle la recette de 1 000 000 de francs inscrite au 15^e PFI n'est pas réalisée.

Budget de fonctionnement

La dépense annuelle estimée par la CPEG est la suivante.

	Fr./an
Consommation eau chaude et chauffage	13 910
Consommation électricité	3 560
Frais divers entretien/contrats	3 750
Total	21 220

Les charges actuelles du Commun sont estimées à 5200 francs.

L'impact budgétaire sur le budget du SEC serait de 16 020 francs/an.

Charges financières annuelles

Délibération I

La charge financière annuelle sur le montant de 4 550 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 1.25% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 258 500 francs.

Délibération II

La charge financière annuelle sur le montant de 63 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,25% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 8300 francs.

Délibération III

La charge financière annuelle sur le montant de 25 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,25% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 6400 francs.

Services gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire du crédit I est l'Unité des opérations foncières; le service bénéficiaire est le SEC.

Le service gestionnaire et bénéficiaire du crédit II est le SEC.

Le service gestionnaire du crédit III est la DSIC, le service bénéficiaire est le SEC.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES COÛTS D'INVESTISSEMENT, DE FONCTIONNEMENT ET PLANIFICATION DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT (EN FRANCS)

Objet: bâtiment J de la CPEG, rue Gourgas

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Délibération I		
Acquisition de la servitude (y compris travaux)	4 400 000	97%
Frais d'enregistrement et émoluments du RF	140 000	3%
Frais de notaires et divers	10 000	0%
Coût total TTC	4 550 000	100%

Délibération II		
Acquisition de mobiliers et matériels d'exploitation	63 000	

Coût total TTC	63 000	100%
-----------------------	---------------	-------------

Délibération III		
Installation des équipements informatiques et de téléphonie	25 000	
Coût total TTC	25 000	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Service bénéficiaire concerné: SEC

CHARGES		Postes en ETP
30 - Charges de personnel	0	-
31 - Dépenses générales	16 020	
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	273 200	
36 - Subventions accordées	0	
Total des nouvelles charges induites	289 220	

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 budget de fonctionnement (revenus) align="right">**- 289 220**

B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM			
2021	4 550 000	0	4 550 000
Totaux	4 550 000	0	4 550 000

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales et Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet 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 Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève aux termes duquel sera constituée, sous réserve de son acceptation par le Conseil municipal, une servitude d'usage exclusif de 20 ans au profit de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 3254 de Genève-Plainpalais, propriété de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève, pour le prix de 4 400 000 francs;

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 4 550 000 francs destiné à l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif de 20 ans au profit de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 3254 de Genève-Plainpalais sise rue Gourgas, propriété de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève, portant sur des locaux d'une surface de 754 m², destinés à accueillir le Commun.

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 4 550 000 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 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2021 à 2040.

Art. 4. – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette servitude.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles concernées.

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 63 000 francs destiné à l'acquisition de la signalétique et de mobilier et matériels d'exploitation pour le local Le Commun.

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 63 000 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 2021 à 2028.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

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:

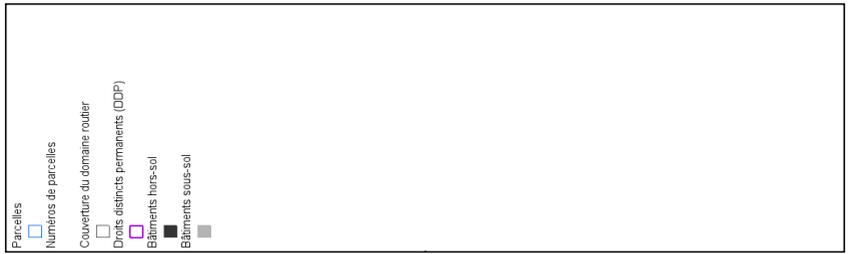
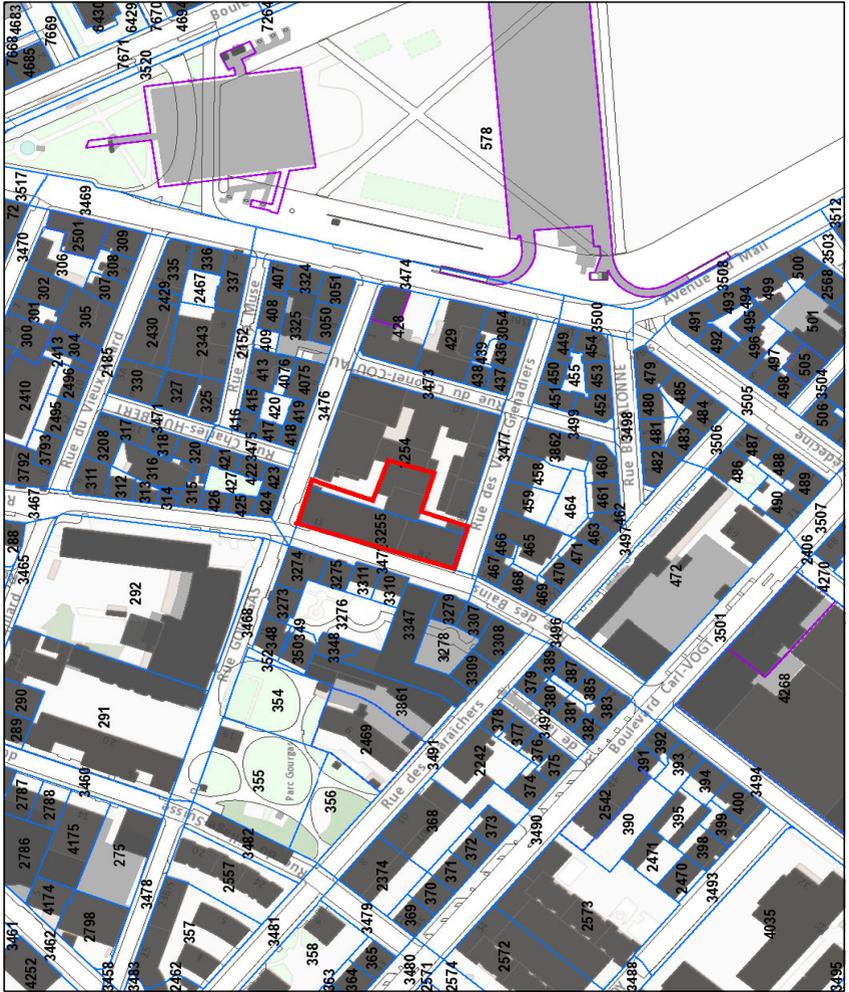
Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 25 000 francs destiné à l'installation des équipements informatiques et de téléphonie du local Le Commun.

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 25 000 francs.

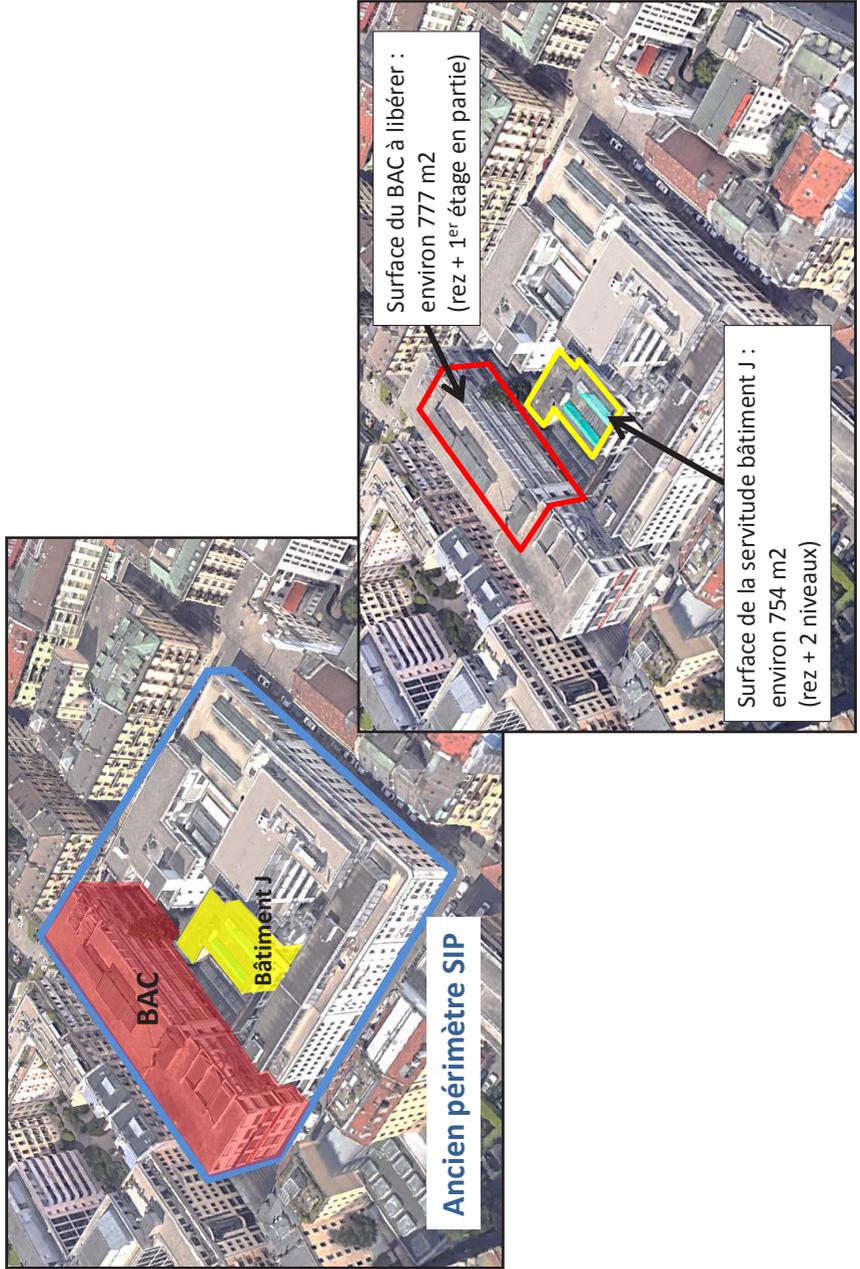
Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 4 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2021 à 2025.

Annexes:

- plan d'ensemble
- plan des locaux faisant l'objet de la servitude
- descriptif des travaux



Rénovation du BAC Déménagement de surfaces d'expositions



SIP bâtiment « J »

DESRIPTIF



V6 (14 janv.20)

LOCAUX « LE COMMUN » Ville de Genève

SIP bâtiment « J »

2 DESCRIPTIF

221 Fenêtres métal et verrières

VITRAGES FACADES :

Concerne les fenêtres du 1er et 2ème étages uniquement.

1/ Rénovation des fenêtres extérieures selon programme d'assainissement agréé par le STEB.

Reconstitution des ouvrants. Pose d'un double verre isolant sur le châssis existant.

Selon la demande de la Ville de Genève « commun », certaines fenêtres seront condamnées et donc pas traitées.

VERRIERES TOITURE:

Dépose de la structure des deux verrières après dévitrage (exécuté par l'entreprise de désamiantage) puis fabrication et pose de deux nouvelles verrières (ossature, costière, faces pignons, verre, etc...)

ELEMENTS INTERIEURS :

Portes palières EI30 devant les accès ascenseur. Double vantail vitré.

228 Stores

F+P de toile à projection sur la façade sud uniquement, à bras droits aluminium éloxé

Toile acrylique, Soltis 86 (finition store: une seule toile sans collage, ni couture)

Commande par moteur électrique 230V monophasé.

Pour les 2 verrières en toiture, store type Aromatic PS 400 ou similaires.

Commande par moteur électrique 230V monophasé.

230 Electricité

COURANT FORT:

Contrôle des introductions, adaptation et mise en conformité. Alimentation depuis le tableau principal jusqu'aux tableaux électriques secondaires (un tableau de distribution secondaire par étage), ascenseur, raccordement des installations CVSE et des appareils (exutoire de fumée, stores électriques, etc...). Installation de prises simples du type T13 en suffisance dans les espaces communs, exposition et projection. Contrôle et, au besoin, reprise de la mise à terre existante. Contrôle OIBT

LUSTRERIE:

Dans les espaces communs (circulation, distribution, escaliers) et sanitaires, spots dans faux plafond ou luminaires en applique, commande par détecteur de présence et / ou par commande individuelle, selon le cas.

Eclairage de l'entrée (commande par détecteur) (type de luminaires à définir)

Luminaires suspendu dans les locaux d'exposition, de projection de dépôts et loge au premier et deuxième étage. Modèle luminaire, selon choix MO.

Dans les locaux d'exposition et de projection : commande par détecteur de présence pour une zone dite de "circulation" et par commande manuelle, de l'ensemble de l'éclairage, par local, depuis le tableau d'étage correspondant, avec possibilité de régulation.

SIP bâtiment « J »

2 DESCRIPTIF

Dans les locaux 126 (expo) et 226 (projection), en plus de la commande depuis le tableau d'étage, il y a une commande manuelle ON/OFF et Régulation.
Dans les locaux de dépôt: commande manuelle (ON/OFF) depuis la porte d'entrée du local.

COURANT FAIBLE:

Détection incendie, asservissement des installations techniques et ascenseur ainsi qu'éclairage et balisage de secours.

Les prestations non décrites ci-dessus seront à la charge du locataire

240 Chauffage

Dépense de l'installation existante (radiateur, distribution, colonnes montantes, etc..) Nouveau réseau de distribution, de chauffage, radiateurs yc vannes thermostatiques. Nouveau secteur pour alimenter la batterie de ventilation pour chauffer l'air neuf (pulsion).

Pose d'une isolation sur l'ensemble des tuyauteries.

Afin de se conformer aux exigences du Modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC) édition 2014, art. 1.17, et au règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (L 2 30.01), art. 121 la température du réseau de distribution de chaleur ne dépassera pas 50°C.

Les installations de chauffage, y compris la robinetterie ainsi que les circulateurs, seront entièrement isolées.

Le solaire thermique et les capteurs photovoltaïques dépendent de la demande que fera l'OCCN lors de l'autorisation complémentaire.

Schéma d'installation et étiquetage

La régulation des différents secteurs de distribution de chauffage tiendra compte de deux principaux paramètres :

Température extérieure (position de la courbe de réglage)

Température intérieure (vannes thermostatiques et adaptation automatique du circulateur à débit variable)

L'ensemble des circuits de distribution possède un réglage de base modulable en fonction de la température extérieure

244 Ventilation

Dépense de l'installation existante

Nouvelle ventilation double flux avec récupération de chaleur de 6800 m³/h, système adiabatique pour permettre un rafraîchissement de l'air sans avoir recours à un système de climatisation (le principe consiste à faire passer l'air chaud à travers un échangeur humide. En s'évaporant, l'eau absorbe les calories présentes dans l'air et le rafraîchit)

Dimensionnement de l'installation 200 pers. au total réparties 1^{er} et 2^{ème}.

Un variateur de vitesse permet de réguler les besoins. L'installation pourra fonctionner la nuit selon la température int./ext. afin de « décharger » le bâtiment.

SIP bâtiment « J »

2 DESCRIPTIF

Le fonctionnement des installations de ventilation sera adapté à l'utilisation des locaux (horaires, jours de présence, etc.).

Gaines sont en acier galvanisé et isolée en extérieure et courettes techniques, les clapets coupe-feu selon norme en vigueur. Schéma d'installation et étiquetage
Extraction de l'air vicié pour les kitchenettes

250 Installations sanitaires

Adaptation des canalisations intérieures.
Depuis la nourrice existante, colonne montante pour la distribution EF en inox ou PVC
yc robinet d'arrêt pour chaque étage.
L'eau chaude sanitaire pour les sanitaires, la cuisine et local nettoyage produit par
boiler individuel électrique.
Isolation de toutes les parties dans les courettes techniques.
Colonne de chute et écoulement en tuyaux GEBERIT-ISOL et ventilation primaire.
Appareils et robinetterie : selon choix MO

258 Cuisine

Alimentation et écoulement depuis la gaine technique.
Meuble bas en stratifié avec plan de travail en postformé avec évier. Emplacement vide
pour frigidaire.

261 Ascenseur

Démontage et évacuation du monte-charge existant (cabine, machinerie, rails, etc...).
Exécution d'une cabine d'ascenseur desservant 4 niveaux (du sous-sol au 2ème
étage).
Ascenseur électromécanique, portes automatiques coulissantes télescopiques et
machinerie embarquée.
Commande privative et sécurisation des accès selon cahier des charges à établir avec
MO et fabricant.

271 Plâtrerie / Faux-plafond

CLOISON:
Bâtissage avec des cloisons sèches, double couche (ép 10cm) et le cloisonnement
anti-feu EI60 de la cage d'escalier (ép 16cm)
Dans les pièces d'eau, doublage des gaines techniques et courettes, les matériaux
seront hydrofuges. Les gaines techniques respecteront la norme AEA1.
Exécution d'un revêtement coupe-feu au droit des passages techniques entre étage et
locaux divers.
Les murs périphériques seront isolés (laine de pierre de 16cm) et doublés
avec des panneaux bois (affichage) ou du placoplâtre.

SIP bâtiment « J »

2 DESCRIPTIF

FAUX-PLAFOND:

Dans les zones communes et sanitaires dépose des plaques de fibres existantes et exécution d'un plafond suspendu en panneaux de plâtre cartonné (2x12.5 mm), fixé sur une sous-construction composée en profils galvanisés suspendus à la dalle. Compris masticage des joints et têtes de vis, joints suédois, enduisage et lissage prêt à recevoir une peinture.

272 Ouvrages métalliques

Garde-corps et main-courante pour l'escalier.

Changement et agrandissement des portes existantes en façade, nouvelles portes RF1 avec garniture appropriée.

Dans les locaux d'exposition mise en place au plafond de supports pour réception d'un gril permettant la suspension de matériel ou d'oeuvre.

Le gril est constitué d'une nappe de tube métallique, située sous les installations techniques, espacé d'environ 2m.

273 Menuiseries intérieures

Portes de communication, mi-lourdes, sur huisserie métallique ou bois.

Garnitures selon demande de la Ville de Genève.

Panneaux d'affichage sur toute la périphérie des locaux d'exposition. Panneau tripli 27mm, démontable pour nettoyage pour certain.

275 Système de verrouillage

Mise en passe et cylindre

281.6 Carrelage-faïence

Au sol dans les sanitaires, carrelages grès émaillé (20x20cm).

Au murs, derrière les appareils (h = 150cm)

285 Peinture

Peinture émail sur portes, huisseries, serrureries et sur plafond des sanitaires et commun.

Dispersion sur parois, dalle à nervure et panneaux d'affichage.

Peinture intumescence sur les poteaux et profils métalliques.

Les dalles à nervure ou pleines (plafond) seront nettoyées, brossées puis peintes.

Aucun rhabillage n'est prévu.

Les sols (dalle brute) sont laissés bruts et en l'état.

Dans les locaux sanitaires, peinture émail sur les murs.

287 Nettoyage du bâtiment

SIP bâtiment « J »

3 Inventaire par local

ETAGE 1

121- CIRCULATION :

sol : dalle ou escalier existant brut

mur : peinture dispersion

plafond : faux-plafond plâtre pour les paliers, peinture dispersion, spots encastrés

122- DISTRIBUTION :

sol : dalle existante brute

mur : peinture dispersion

plafond : faux-plafond plâtre, peinture dispersion, spots encastrés

123- LOGE :

sol : dalle existante brute

mur : peinture dispersion ou peinture émail

plafond : dalle existante, peinture dispersion, luminaire suspendu

notes : kitchenette composée de meuble bas. Un module est laissé vide pour la pose d'un futur frigidaire par l'utilisateur. Meuble en stratifié et plan de travail postformé, évier et égouttoir.

124- DEPOT PANNEAUX :

sol : dalle existante brute

mur : peinture dispersion

plafond : dalle existante, peinture dispersion, luminaire suspendu

125- SANITAIRES :

sol : carrelage en grès 20x20cm

mur : faïence 20x20cm derrière les appareils (H = 150cm) + peinture émail

plafond : faux-plafond plâtre, puis peinture émail

notes : il y a 3 sanitaires, dont 1 pour PMR, chacun est équipé d'un lavabo

126- EXPOSITION:

sol : dalle existante brute

mur : peinture dispersion

plafond : dalle existante, peinture dispersion, luminaire type TL suspendu

notes : panneaux d'affichage (tripli) sur la périphérie, supports pour réception d'un gril au plafond.

127- EXPOSITION:

sol : dalle existante brute

mur : peinture dispersion

plafond : dalle existante, peinture dispersion, luminaire type TL suspendu

notes : panneaux d'affichage (tripli) sur la périphérie, supports pour réception d'un gril au plafond.

SIP bâtiment « J »

3 Inventaire par local

ETAGE 2

223- DEPOT:

sol : dalle existante brute
mur : peinture dispersion,
plafond : dalle existante + peinture dispersion

224- DEPOT PANNEAU + NETTOYAGE:

sol : dalle existante brute
mur : peinture dispersion, faïence 20x20cm derrière l'évier (H = 150cm), applique sur évier
plafond : dalle existante + peinture dispersion
notes : 1 évier de grande dimension et égouttoir

226- EXPOSITION (projection):

sol : dalle existante brute
mur : peinture dispersion
plafond : dalle existante, peinture dispersion, luminaire type TL suspendu
notes : panneaux d'affichage (tripli) sur la périphérie, supports pour réception d'un gril au plafond et rail et rideau d'occultation à l'entrée du local

227- EXPOSITION:

sol : dalle existante brute
mur : peinture dispersion
plafond : dalle existante, peinture dispersion, luminaire type TL suspendu
notes : panneaux d'affichage (tripli) sur la périphérie, supports pour réception d'un gril au plafond

Din-Dcs : F. Vogel 16.01.2020

SEC/A.D.  16/01/20

SEC  16.01.20

DPBA  16.1.20

SEC  17.01.2020

Din-Dcs  16.01.20

16.01.2020
CPEG Caisse de prévoyance
de l'Etat de Genève
Bd de Saint-Georges 38
CP 476 · 1211 Genève 8

