

Proposition du Conseil administratif du 20 juin 2012 en vue de l'ouverture d'un crédit de 7 786 000 francs destiné à la rénovation et transformation du restaurant de la Perle du Lac situé au 126, rue de Lausanne, parcelle N° 244, feuille N° 19, commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Construit en 1830, le chalet qui abrite le restaurant de la Perle du Lac a subi plusieurs transformations au cours de son histoire. Sa première vocation est le logement du personnel et les écuries de la villa Bartholoni. Vers 1930, il change d'affectation en devenant le restaurant «La Perle du Lac» avec notamment l'adjonction de caves et d'une cuisine. Depuis lors, seules quelques rénovations ponctuelles d'ampleur moyenne ont été entreprises telles que l'adjonction d'une buanderie ainsi que la couverture de la terrasse par une imposante structure métallique.

Notice historique

Le chalet de la Perle du Lac est une composante majeure du domaine Bartholoni, dont les exceptionnels aménagements ont été élaborés en 1830 par l'architecte parisien Félix Emmanuel Callet pour deux ressortissants de la famille propriétaire: Jean-François, qui fera construire le Conservatoire, et Ami-Constant, son frère. Le chalet est un objet remarquable tant sur le plan historique que sur le plan de l'attention portée à sa réalisation. C'est au début du XIX^e siècle que se développe un intérêt tout particulier pour les constructions traditionnelles de l'Oberland ou du Pays d'En-Haut. Le premier exemple connu de chalet suisse prenant modèle sur l'architecture bernoise et implanté dans un périmètre périurbain est celui de Passy, édifié par la famille Delessert vers 1824; cet objet ne peut être ignoré des Bartholoni, lesquels vivent la plus grande partie de l'année à Paris. Dès l'achat de la propriété de Sécheron en 1825, des relevés sont effectués et le projet de réaménagement se met en route. La coïncidence chronologique avec Passy est parlante, plaçant la construction des Bartholoni parmi les premiers spécimens du genre.

L'enveloppe du chalet, qui abrite deux fonctions: habitation et dépendance, est soigneusement traitée. Avec ses boiseries sculptées et peintes, ses fenêtres à petits losanges de verre et son inscription, il retranscrit la richesse particulière des grands chalets des préalpes. Dès sa construction, il est accompagné d'une orangerie finement dessinée.

En 1923, Jean Bartholoni, petit-fils des constructeurs, divise la propriété d'est en ouest, créant un nouveau fonds sur lequel repose le chalet. L'acquéreur, Hans Wilsdorf, engage alors des travaux et transforme cette ancienne dépendance en maison d'habitation. Le nom de Perle du Lac vient de ce propriétaire. En 1926, la situation se complique; la Société des Nations, qui a acquis le fonds Moynier et celui restant aux mains des Bartholoni, cherche à s'approprier la Perle du Lac, en vue de la construction de son Palais; Wilsdorf ayant refusé de vendre, il subit une procédure en expropriation qui le dépossède de son bien. Ironie du sort, le Palais des Nations ne sera pas construit au bord du lac, mais sur le domaine de l'Ariana, dont une partie a fait l'objet d'un échange foncier entre la Société des Nations et la Ville, cette dernière recevant un droit de superficie perpétuel sur les terrains de Sécheron et la propriété des divers bâtiments y reposant. Dès 1929, un projet d'affectation en crèmerie ou plutôt crèmerie-restaurant, touchant tant le chalet que l'orangerie, est étudié et suivi d'exécution l'année suivante; l'orangerie est alors radicalement transformée et le chalet adapté à sa nouvelle fonction, par l'agrandissement de la cuisine entre autres. De fait, la cuisine se révélera l'élément le plus dommageable au cours du temps; elle ne cessera de s'étendre du côté septentrional, faisant disparaître le mur de façade au rez-de-chaussée et même la galerie au 1^{er} étage. En 1984, l'ajout de la terrasse couverte en façade lac, structure imposante s'il en est, participera à l'altération de l'expression architecturale de cet objet aussi rare que précieux.

Exposé des motifs

A ce jour, le restaurant de La Perle du Lac présente un important degré de vétusté, d'hygiène, de sécurité et surtout d'obsolescence en matière de sécurité et relation du travail. Fort de ce constat, il a été décidé d'octroyer un crédit d'étude par le Conseil municipal, qui alloue ainsi au Service des bâtiments la somme de 150 000 francs prise sur le crédit d'étude N° PR-721/1 voté le 12 décembre 2009. L'objectif fixé est de permettre l'établissement d'un appel d'offres pour la recherche d'un mandataire pour la rénovation du bâtiment.

Le bureau d'architectes Ganz et Müller a été mandaté en date du 1^{er} novembre 2010 afin d'étudier le projet de remise en état en tenant compte de multiples exigences tant patrimoniales, architecturales, techniques que financières. L'étude et la réflexion du projet de rénovation ont été réalisées avec la participation active du futur gérant.

Descriptif et caractéristique de l'ouvrage

La Perle du Lac représente le premier chalet construit à Genève et porte une forte qualité historique.

Le projet propose de retrouver cette image initiale qui a été clairement altérée par les transformations successives.

L'enveloppe extérieure du bâtiment principal sera entièrement rénoverée avec une restitution des décors peints à l'origine. Les annexes rajoutées au cours des transformations successives seront démolies, hormis les deux façades de l'orangerie qui seront intégrées dans un bâtiment rectangulaire bas, construit au nord-est du chalet. Cette solution permettra de remettre en valeur toutes les faces du bâtiment, tout en y adjoignant des volumes nouveaux clairement dédiés aux activités de production des repas.

Le projet révélera la substance historique des deux bâtiments en redonnant une unité à l'ensemble. L'expression des façades du volume annexe sera traitée de manière à refléter le parc.

L'intervention pose ainsi quelques bases claires comme point de départ à un programme très pragmatique qui permettra d'accueillir les fonctions suivantes:

- Rez-de-chaussée chalet (existant)
Accueil-bar, restaurant gastronomique (env. 48 places), WC hommes-femmes, hall de distribution vertical.
- Rez-de-chaussée annexe (nouveau)
Brasserie (env. 100 places), cuisine, chambres froides.
- Sous-sol chalet
Cave à vin, locaux techniques.
- Sous-sol annexe (existant)
Locaux techniques.
- Etage chalet
Office, salon principal côté lac (env. 48 places), deux salles modulables (env. 20-30 places), espace fumoir.
- Combles chalet
Vestiaires, bureaux.
- Terrasse
Terrasse ouverte d'environ 180-200 places.

Un monte-charge sera intégré dans le chalet permettant également aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux salons du premier étage.

La matérialisation du projet permettra aux éléments d'origine (au sens historique) d'être conservés et réparés; les éléments altérés seront remplacés par des éléments neufs, construits à l'identique de ceux de l'époque dans la mesure où l'information existe. Seule l'intervention contemporaine sur l'annexe exprimera sans équivoque une nouvelle époque.

Descriptif des travaux

Façades du chalet

Les façades seront rénovées avec des crépis avec dégarnissage, rempochage, couche d'accrochage et crépi de finition à la chaux. Les pierres de soubassement seront conservées et ravalées par sablage. Les façades en bois seront décapées et repeintes selon l'étude de l'atelier Saint-Dismas SA, afin de retrouver le décor peint d'origine.

Annexe (nouvelle partie)

L'annexe est partiellement excavée (existant), les installations de chauffage-ventilation-sanitaire-électricité sont implantées au sous-sol. La structure du rez-de-chaussée est une construction légère, métallique. Les façades sont réalisées en vitrage miroir afin de refléter le parc.

Menuiseries extérieures chalet

Les menuiseries existantes sont soit rénovées, soit changées en respectant leur état d'origine. Un verre simple sera rajouté côté intérieur afin d'améliorer les caractéristiques thermiques. Les volets en bois existants sont repeints.

Charpente, toiture chalet

La charpente d'origine sera nettoyée et traitée. Il est prévu un remplacement des éléments défectueux, la dépose complète et le remplacement de la couverture en ardoise, l'isolation de la toiture, l'isolation de la verrière, la pose partielle de nouvelles ferblanteries à l'identique.

Toiture annexe

La toiture de la nouvelle partie (cuisine et brasserie) se compose d'une isolation thermique de 180 mm, d'une étanchéité et d'un substrat de toiture végétalisée.

Installations chauffage-ventilation-sanitaire-électricité (CVSE)

Remplacement complet des installations techniques répondant aux normes en vigueur selon l'étude des ingénieurs CVSE. La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur et par la récupération des calories des chambres froides.

Cuisine (annexe)

Une cuisine complète répondant aux besoins de l'exploitant comprendra des chambres froides et de congélation, un fourneau central à induction avec des

zones satellites de production, légumerie, poissonnerie et pâtisserie. Il est prévu également une laverie, des zones de stockage ainsi qu’une déchetterie.

Sols, plafonds et murs chalet

Les sols sont laissés dans leur état d’origine, après rénovation légère (parquets et carrelages). Les murs sont, suivant les cas, nettoyés, sablés, plâtrés ou recrépis, au plus près de leur état d’origine.

Les plafonds sont restaurés avec une attention particulière au confort phonique dans les parties publiques.

Menuiseries intérieures chalet

Les menuiseries intérieures sont conservées ou remplacées selon les besoins et leur état.

Mobilier et décoration

Le mobilier et la décoration sont à la charge du futur gérant mais seront choisis et élaborés en concertation commune entre le gérant, les architectes et le maître de l’ouvrage.

Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs (terrasses) seront adaptés dans l’esprit du projet. La construction métallique côté lac sera supprimée et remplacée par des parasols amovibles.

Un dispositif coupe-vent sera étudié afin de garantir le confort à l’entre saison.

Une unité des revêtements de sol en pierre est prévue sur l’ensemble des terrasses et la végétation basse côté nord est supprimée afin d’offrir une vue sur le lac depuis la brasserie.

Dans le cadre du plan lumière, les parcs formant la Perle du Lac ont été identifiés dans le volet des «parcs emblématiques». L’approche globale préconisée est d’améliorer l’éclairage du réseau principal de mobilité douce et de mettre en valeur les anciennes maisons de maître et leurs annexes, sans nuire à la végétation. Ainsi, progressivement et en s’appuyant quelques fois sur des opportunités de travaux, plusieurs illuminations de bâtiments ont pu être rénovées, telles que celles de l’orangerie, de la villa Moynier ou du musée des sciences.

Nous proposons d’inclure le restaurant de la Perle du Lac à cette démarche et de réaliser une mise en valeur discrète, se faisant uniquement sur les façades sud-

est et sud-ouest, au niveau du premier étage, afin de mettre en valeur la couleur retrouvée des boiseries du chalet.

En complément, la verrière de la toiture sera également éclairée (effet lanterne) et les deux appliques de l'entrée principale rinnovées.

Les appareils utilisés seront équipés de sources lumineuses à haute efficacité énergétique.

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève

Le projet est globalement conforme à la stratégie «100% renouvelable en 2050» adoptée par la Ville de Genève.

L'agrandissement du bâtiment sera à haute performance énergétique, d'un niveau équivalent à Minergie.

S'agissant du chalet existant, des interventions ponctuelles (sous réserve de validation par le Service cantonal de l'énergie) permettront de diminuer d'environ 25% ses besoins en chauffage et d'améliorer sensiblement le confort thermique, sanitaire et acoustique.

L'ensemble sera approvisionné par une solution utilisant la chaleur de la terre, du soleil et de l'électricité pour la quasi-totalité de ses besoins en chaleur.

Ce projet, proche du «zéro émission» participera également à améliorer la qualité de l'air dans une zone à émissions excessives, conformément aux objectifs cantonaux.

Respect de critères «*éco-construction*» concernant l'origine et la nature des matériaux ainsi que le tri des déchets de chantier. En particulier, prise en compte obligatoire de la liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction publiée par l'Etat de Genève.

Concept énergétique

Qualité thermique de l'enveloppe

La nouvelle construction disposera d'un bon niveau de performance énergétique. L'ensemble chalet-extension sera alimenté pour ses besoins en chauffage grâce à la chaleur de la terre et à de l'électricité.

Localement, cette installation de chauffage n'engendrera aucune émission polluante due à la combustion de matière fossile.

Chalet existant

Seuls des éléments ponctuels de l'enveloppe sont impactés par les travaux (sous réserve de la validation par le Service cantonal de l'énergie).

Les améliorations prévues pour les éléments de construction en contact avec l'air extérieur sont:

- isolation du mur en rez-de-chaussée: ajout de 14 cm d'isolation;
- renforcement de l'isolation de la toiture;
- doublage avec un vitrage isolant.

Selon la norme SIA 380/1 (éd. 2009), l'indice de dépense énergétique pour le chauffage de la villa sera réduit de 25%, et atteindra environ 530 MJ/m².

Extension

La nouvelle construction possédera une enveloppe thermique de performance équivalente à un standard Minergie, avec un indice de dépense énergétique pour le chauffage d'environ 155 MJ/m².

L'enveloppe du bâtiment comprendra les éléments suivants:

- isolation renforcée de la façade;
- isolation renforcée de la toiture;
- isolation de la dalle sur terrain;
- fenêtre avec doubles vitrages performants.

Description des installations techniques

Chauffage

La production de chaleur pour le chauffage de ce bâtiment sera assurée par une pompe à chaleur (PAC). Elle puisera une partie de son énergie (70%) dans le sous-sol grâce à des sondes géothermiques. Le solde d'énergie à fournir (30%) proviendra de l'électricité nécessaire à son fonctionnement.

La production eau chaude sanitaire sera réalisée au moyen d'une récupération de chaleur sur les compresseurs des chambres froides, de 10 m² de panneaux solaires et d'un appoint gaz pour les pointes.

Ventilation aération

L'extension et le chalet seront équipés d'un système de ventilation-aération à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement.

Sanitaire

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». Les chasses d'eau des WC auront une contenance de 6 litres avec double commande.

Les installations seront conçues de manière à limiter les coûts d'exploitation.

Electricité

L'introduction SIG sera augmentée et tous les tableaux seront mis à neuf.

Les tableaux de comptage et tableaux de distribution principale seront situés dans le local électrique au sous-sol.

La mise à terre sera conforme aux prescriptions en vigueur, tous les éléments métalliques importants de la construction tels que réseaux de canalisations, charpentes, façades ou autres constructions métalliques, rails de guidage des ascenseurs, etc. seront donc raccordés à l'électrode de terre.

Une installation de protection contre la foudre de type cage de Faraday conforme aux prescriptions de l'ASE sera mise en place.

Un réseau de chemins de câbles métalliques permettra d'assurer les liaisons principales entre le local électrique, les locaux techniques et les gaines techniques verticales.

Une gaine technique verticale avec zone d'accès existante dans le couloir et à chaque étage sera conservée; elle permettra le montage des accessoires de dérivation des diverses installations à courant fort et faible.

La conception et le dimensionnement des installations d'éclairage des zones communes répondront aux valeurs fixées par les standards Minergie 380/4.

Circulations, WC, vestiaires et locaux techniques: installations d'éclairage pilotées par détecteurs de présence, prises 230V combinées avec les interrupteurs à l'entrée de chaque local pour l'entretien.

Les issues de secours et voies d'évacuation seront équipées de luminaires de sécurité en cas de panne afin d'assurer le balisage des voies d'évacuation.

Le central téléphonique et les stations existants seront déposés, stockés et reposés.

Une centrale de sonorisation, assurant l'alimentation d'un réseau de haut-parleurs, permettra de diffuser, de façon audible dans toutes les surfaces, un message préenregistré d'évacuation en cas d'alarme.

L'ensemble de l'installation sera rigoureusement conforme aux prescriptions de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI).

Une installation complète de détection incendie selon le concept de sécurité sera mise en place. Un système d'alarme avec boutons poussoirs permettant d'informer directement le Service du feu en cas de sinistre a été chiffré.

L'ensemble de l'installation sera rigoureusement conforme aux prescriptions de l'AEAI.

Une petite centrale d'alarmes techniques permettra d'effectuer une synthèse des signaux de panne issus des différentes installations telles chauffage, ventilation, etc. En cas d'alarme, elle sera à même d'informer le responsable de l'entretien par le biais du réseau téléphonique.

Des tableaux provisoires de chantier seront disposés de façon à respecter les règles de sécurité et afin d'éviter le branchement en chaîne de plusieurs rallonges.

Un éclairage provisoire sera prévu dans les cages d'escaliers, les zones de circulation et les locaux de grande surface; il sera suffisant pour permettre à l'ensemble des ouvriers de se déplacer sans risque d'accident.

Le démontage, le contrôle final complet de l'ensemble des installations électriques du bâtiment selon l'ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT), l'élaboration et la remise au maître de l'ouvrage du contrôle final (rapport de sécurité, protocole de mesures, avis d'installation) seront entrepris.

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

Il est prévu de réduire les consommations par un dispositif d'automatisation simple et efficace, des détecteurs de présence ainsi qu'à l'usage systématique de selfs électroniques de classe A2.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances requises en classe A++.

Compte tenu des ombres portées sur ce bâtiment, la pose de panneaux solaires photovoltaïques n'est pas pertinente.

Programme et surfaces	<i>m²</i>	<i>m²</i>
<i>Sous-sol</i>		120,3
Caves à vin & boissons	48,1	
Stock	2,0	
Local électrique	12,0	
Local ventilation	41,6	
Local sanitaire + PAC	14,6	
Dégagements	2,0	
<i>Rez-de-chaussée</i>		506,3
Accueil, bar, café	28,9	
Restaurant gastronomique	68,0	
Hall, liaison avec étage	50,0	
Brasserie	173,0	
Cuisine, chambres froides	186,4	

<i>1^{er} étage</i>		182,9
Office	9,6	
Salon Lord Byron	70,8	
Salle modulable 1	25,5	
Salle modulable 2	21,5	
Salle / fumoir	31,5	
Dégagement	24,0	
<i>Combles</i>		130,5
Vestiaires hommes	25,6	
Vestiaires femmes	25,6	
Stockage linge	8,4	
Dégagement	27,3	
Bureau 1	17,4	
Bureau 2	26,2	

Estimation des coûts selon code CFC

Il est à noter que les travaux de rénovation du chalet existant, hormis les implications et répercussions sur le projet inhérent à l'exploitation du restaurant, représentent une part d'environ un tiers du montant du crédit demandé.

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	Fr.	Fr.	Fr.
1	<i>Travaux préparatoires</i>			530 900
10	<u>Relevés, études géotechniques</u>		3 000	
101	Relevés canalisations	3 000		
11	<u>Déblaiement, préparation du terrain</u>		346 100	
111	Défrichage	5 000		
112	Démolitions non porteuses chalet	62 700		
112	Démolitions annexes	161 000		
113	Démontages chauffage, ventilation	22 000		
115	Forages et coupes dans béton et maçonnerie	3 000		
119	Divers, décontamination amiante	92 400		
13	<u>Installations de chantier en commun</u>		96 300	
15	<u>Adaptations du réseau de conduites existantes</u>		85 500	
153	Electricité (adaptation du réseau)	78 500		
155	Eau et gaz (adaptation du réseau)	7 000		
2	<i>Bâtiment</i>			3 672 050
20	<u>Excavation</u>		4 000	
201.1	Terrassement	4 000		

21	<u>Gros œuvre 1</u>		622 000
211	Travaux de maçonnerie	42 000	
211.1	Echafaudages	44 000	
211.5	Béton et béton armé	250 500	
213	Construction en acier, extension	76 500	
214	Construction en bois	162 700	
216	Travaux en pierre naturelle	46 300	
22	<u>Gros œuvre 2</u>		803 000
221	Fenêtres, portes extérieures bâtiment existant	66 700	
221	Fenêtres, portes extérieures bâtiment nouveau	274 300	
222	Ferblanterie bâtiment existant	76 800	
224	Couverture bâtiment existant	121 700	
224	Couverture bâtiment nouveau (y compris ferblanterie)	138 900	
226	Crépissages de façades	13 500	
227	Traitement des surfaces extérieures	72 600	
228	Fermetures extérieures, protection soleil bâtiment existant	25 000	
	Fermetures extérieures, protection soleil, bâtiment nouveau	13 500	
23	<u>Installations électriques</u>		439 400
231	Appareils à courant fort Distribution	27 800	
232	Installations à courant fort Lignes d'alimentations jusqu'à la distribution principale, mise à terre et paratonnerre Systèmes d'installation, colonnes principales. Eclairage principal, éclairage de secours Installations de force et chaleur en général Ascenseur, cuisine, fosse, prises nettoyage Alimentation des installations de CVS, évacuation de fumées et chaleur	264 600	
233	Lustrerie	38 000	
235	Appareils à courant faible Terminaux, terminaux informatiques		

	Sonneries et interphones		
	Détection incendie, évacuation		
	Prises TV	45 900	
236	Installations à courant faible		
	Installations de communication		
	Installations de surveillance		
	Installations de sécurité	36 300	
237	Gestion technique du bâtiment		
	Petite centrale d'alarmes	6 000	
238	Provisoire et démontages	20 800	
24	<u>Chauffage ventilation</u>		636 000
242	A. Production de chaud par PAC		
	Pompe à chaleur modulante		
	Sondes géothermiques		
	Echangeur de chaleur. Tuyauterie		
	Accessoires, vannes		
	Organes de sécurité et de réglage		
	Transport, mise en place et réglages		
	Isolation des tuyauteries	186 000	
	B. Production eau chaude sanitaire		
	Bouilleur à gaz		
	Conduit des gaz brûlés		
	Capteurs solaires plans		
	Tuyauterie. Accessoires, vannes		
	Accumulateur en acier inox		
	Organes de sécurité et de réglage		
	Transport, mise en place et réglages		
	Isolation des tuyauteries	69 000	
243	C. Distribution statique nouveau bâtiment		
	Appareils, tuyauterie, accessoires chauffage de sol		
	Organes de sécurité et de réglage		
	Transport, mise en place et réglages		
	Isolation des tuyauteries	24 000	
	D. Distribution statique ancien bâtiment		
	Appareils, tuyauterie		
	Accessoires, radiateurs à tubes		
	Organes de sécurité et de réglage		
	Transport, mise en place et réglages		
	Isolation des tuyauteries	34 000	

	<i>E. Distribution de chaud ventilation</i>		
	Appareils, tuyauterie		
	Accessoires, vannes, purgeurs		
	Organes de sécurité et de réglage		
	Transport, mise en place et réglages		
	Isolation des tuyauteries	21 000	
244	<i>F. Ventilation cuisine</i>		
	Appareils, gaines, accessoires,		
	isolations	89 000	
	<i>G. ventilation brasserie-restaurant</i>		
	Appareils, gaines, accessoires,		
	isolations	70 000	
	<i>H. Ventilation salons</i>		
	Appareils, gaines, accessoires,		
	isolations	60 000	
	<i>I Ventilations sanitaires + dépôts</i>		
	Appareils, gaines, accessoires	18 000	
	<i>J. Régulation digitale</i>	65 000	
25	<u>Installations sanitaires</u>		300 000
251	Appareils sanitaires courants	64 000	
253	Appareils sanitaires d'alimentation et d'évacuation		
	Relevage des eaux usées, traitement des odeurs, adoucisseur, séparateur de graisses	43 000	
254	Tuyauteries sanitaires		
	Alimentation générale eau chaude/eau froide		
	Conduites d'eaux usées		
	Conduites de gaz	167 600	
255	Isolations d'installations sanitaires	25 400	
26	<u>Installations de transport</u>		40 000
261	Création d'un ascenseur 630kg – 8 personnes, 1m/s, 3 niveaux	40 000	
27	<u>Aménagements intérieurs 1</u>		431 100
271	Plâtrerie	204 700	
272	Ouvrages métalliques	47 300	
273	Menuiseries	179 100	
28	<u>Aménagements intérieurs 2</u>		396 550
281.0	Couches de support composées, chapes	44 200	

281.6	Carrelages	40 700	
281.7	Revêtements de sol en bois	88 800	
282.4	Revêtements de paroi en céramique	36 700	
283	Faux plafonds	62 600	
285	Peinture intérieure	102 650	
287	Nettoyage du bâtiment	20 900	
3	<i>Equipement d'exploitation</i>		440'000
358	Agencements de cuisine dont: Fourneau central, fours combisteamer, appareil de cuisson multifonction, steamer à pression, rampe chauffante, salamandre. Mobilier inox, bassins, rayonnages Meuble office, comptoir de bar Tunnel de lavage, armoire frigorifique Hottes de ventilation Chambres froides, chambres congélation		440 000
4	<i>Aménagements extérieurs</i>		155 000
41	<u>Constructions</u>		145 000
414.7	Traitement des surfaces extérieures, sol terrasse	100 000	
414.8	Protection contre le soleil et le vent, terrasse	45 000	
44	<u>Installations</u>		10 000
443	Eclairage extérieur du bâtiment	10 000	
5	<i>Frais secondaires et compte d'attente</i>		1 910 000
51	<u>Autorisations, taxes</u>		50 000
511.0	Autorisations, gabarits, taxes	5 000	
512.0	Taxes de raccordement, canalisations	10 000	
512.1	Taxes de raccordement, électricité	25 000	
512.3	Taxes de raccordement, gaz	5 000	
512.4	Taxes de raccordement, eau	5 000	
52	<u>Echantillons, maquettes, reproductions</u>		10 000
521	Echantillons, essais matériaux	10 000	
58	<u>Réserve générale</u>		673 000
583	Réserve pour imprévus 10%	673 000	
59	<u>Honoraires</u>		1 177 000
591	Architecte	718 000	
592	Ingénieur civil	137 000	
593	Ingénieur électricien	71 000	

594	Ingénieur chauffage et ventilation	127 000	
595	Ingénieur sanitaire	51 000	
596.0	Ingénieur géomètre	10 000	
596.4	Ingénieur en acoustique	3 000	
599	Ingénieur amiante	15 000	
599	Ingénieur conseil cuisine	25 000	
599	Ingénieur conseil façades	20 000	
	Coût total de la construction HT		<u>6 707 950</u>
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur les CFC 1 à 5	536 636	<u>536 636</u>
	Coût total de la construction TTC		<u>7 244 586</u>
	<u>Frais administratifs et financiers</u>		692 174
	Prestation du personnel pour les investissements (5% du coût total de la construction TTC)	362 229	
	Intérêts intercalaires $\frac{2,75\% \times 7\,606\,815 \times 20 \text{ mois}}{2 \times 12}$	174 323	
	Fonds d'art contemporain 2% du coût total de la construction + prestations du personnel pour les investissements + intérêts intercalaires	155 622	
	Coût général de l'opération TTC		<u>7 936 760</u>
	A déduire: Crédit d'étude PR-721/1 voté le 12.12.2009		<u>150 000</u>
	Total du crédit demandé		<u>7 786 760</u>
	Arrondi à		<u>7 786 000</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois d'août 2011 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (m²-m³-occupants, selon norme SIA 416)

Restauration du chalet

Annexe, construction neuve hors matériel d'exploitation

La surface brute de plancher totale est de 1043 m²

- Chalet: 678 m²
- Annexe: 365 m²

Le coût global par m² est de 4649 francs le m²

- Chalet: 4204 francs le m²
- Annexe: 5206 francs le m²

Le volume total restauré est de 4576 m³

- Chalet: 2954 m³
- Annexe: 1622 m³

Ce qui situe le prix global de cette transformation à 1059 francs le m³.

- Chalet: 965 francs le m³
- Annexe: 1171 francs le m³

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 104512-4 déposée le 14 septembre 2011 et qui a été délivrée le 10 avril 2012. Aucune opposition n'a été enregistrée.

Fixation des loyers après travaux

Le bail du futur exploitant revêtira la forme d'un bail partiaire dont le montant du loyer s'élèvera au maximum à 7,5% du chiffre d'affaires brut réalisé, incluant toutes les recettes d'exploitation, hormis les produits de la vente de tabac, hors TVA. La déduction des commissions sur cartes de crédits est autorisée.

Le détail des montants qui seront investis par la Ville de Genève pour la rénovation de l'établissement servira de référence pour les négociations à conduire au sujet d'un montant de loyer annuel minimum.

Délais

Les travaux pourront démarrer quatre mois après le vote du Conseil municipal et dureront 14 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est août 2014.

Régime foncier

La parcelle 244 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue de Lausanne 126-128, contenant 48 736 m², est la propriété de l'Organisation des Nations Unies (ONU).

Par convention, signée le 26 mars 1929, entre la Société des Nations et la Confédération suisse, agissant comme mandataire de l'Etat et de la Ville de Genève, il est décidé que la Société des Nations et la Ville de Genève restent respectivement titulaires des droits de propriété existants actuellement à leur profit sur les terrains visés par la présente convention, soit pour la Ville de Genève

la parcelle N° 2070 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, et pour l'ONU les parcelles N°s 243 et 244 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

La Société des Nations et la Ville de Genève pourront ériger tels bâtiments qu'il leur conviendra sur toute partie des parcelles désignées. Ces bâtiments, ainsi que les terrains sur lesquels ils reposeront, y compris le sol qui les entourera sur une largeur de 100 m seront propriété de la Société des Nations et respectivement de la Ville de Genève. Ce droit subsistera aussi longtemps que les constructions elles-mêmes.

La Ville de Genève aura l'usage incessible, exclusif et perpétuel de toutes parties des propriétés (parcelles N°s 243 et 244) ne faisant pas l'objet des droits réels visés ci-avant.

Référence au 7^e plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 020.027.06 du 7^e plan financier d'investissement 2012-2023 pour un montant de 3 850 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charges financières

Loyer prévisible ¹	375 000	
Charges d'entretien ²		10 000
Assurances		5 000
Honoraires		10 000
Impôts		5 000
Charges financières annuelles sur 7 786 000 francs comprenant les intérêts au taux de 2,25% et l'amortissement au moyen de 20 annuités		487 730
Total des recettes	375 000	
Total des charges ³		528 420
Déficit annuel prévisible	153 420	

¹ Le futur bail partiaire stipule que le loyer représentera au maximum le 7,5% du chiffre d'affaires brut réalisé par le futur exploitant, soit un loyer prévisible de 375 000 francs pour un chiffre d'affaires attendu de 5 000 000 de francs. La surface utile du restaurant s'élevant à 890 m², cela représente un loyer de 420 francs au m² par an, montant jugé optimiste, mais conforme au marché.

² Le futur bail partiaire mettra l'essentiel des frais d'entretien à charge du locataire.

³ Les charges financières annoncées englobent, en grande partie, le coût inhérent à la rénovation et au maintien d'un patrimoine immobilier à caractère historique. Ces coûts ne peuvent que très difficilement être rentabilisés.

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

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

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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:

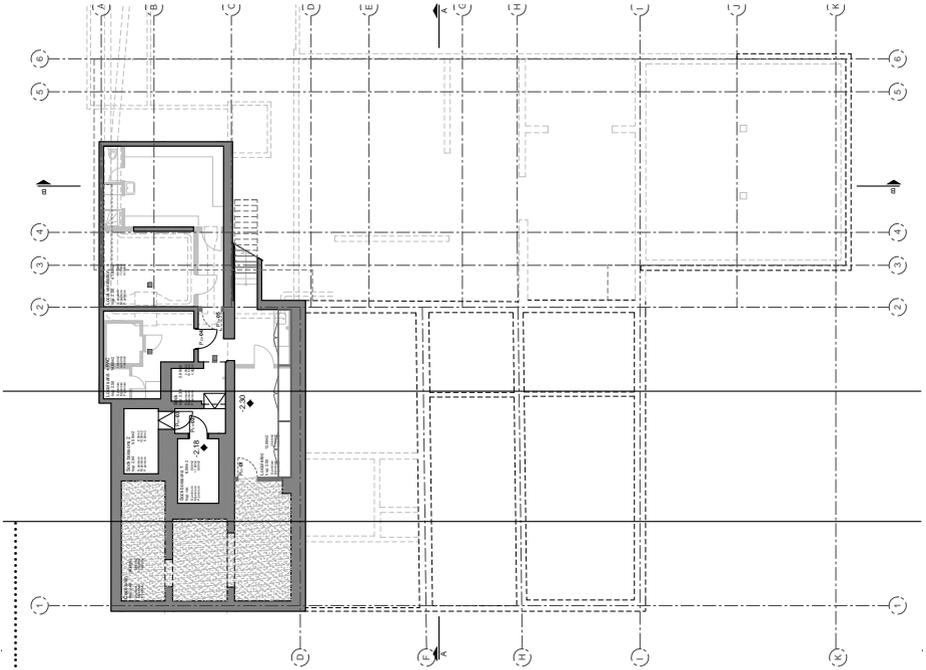
Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 7 786 000 francs destiné à la rénovation et transformation du restaurant de la Perle du Lac situé au 126, rue de Lausanne, parcelle N° 244, feuille N° 19, commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 7 786 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 155 622 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 150 000 francs du crédit d'étude PR-721/1 voté le 12 décembre 2009 (décision du Conseil administratif du 9 juin 2010, réf. N° 49), sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2015 à 2034.

Annexes: plans rez – sous-sol – étage – combles – coupes – façades
image de synthèse



Architecte : **Notes :**
Adresse : **Phase de l'équipement :**

Projet : **LA PERLE DU LAC** alt : -
Echelle : **1/150**

Plan : **PLAN DE SOUS-SOL** par : AC
Index : **B** par : AC

Fichier DWG : **4.02.2012**
Fichier Scan : **4.02.2011**
Modification : **4.02.2012**

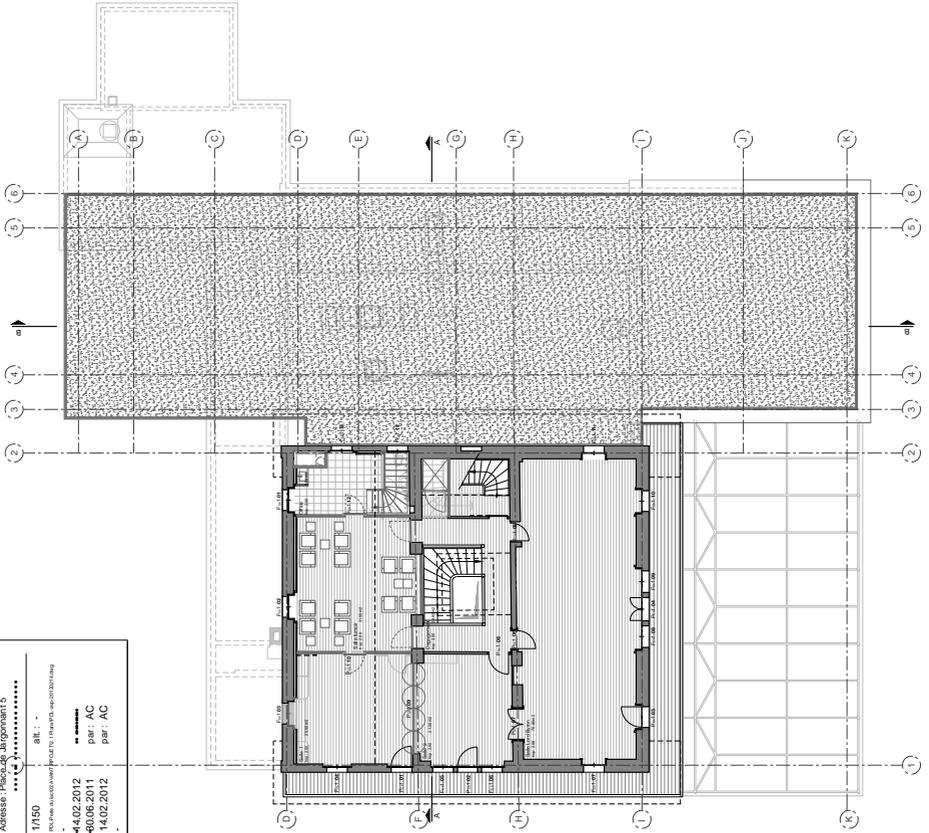
■ A construire +0.00=-375.98m



Architecte : **LA PERLE DU LAC**
Nom : **Plaque d'alignement S**
Adresse : **Plaque d'alignement S**
Echelle : **1/150**
Projet : **LA PERLE DU LAC**
Plan : **Plaque D'alignement**
Date : **14.02.2012**
Modification : **par : AC**
Date : **14.02.2012**
Modification : **par : AC**



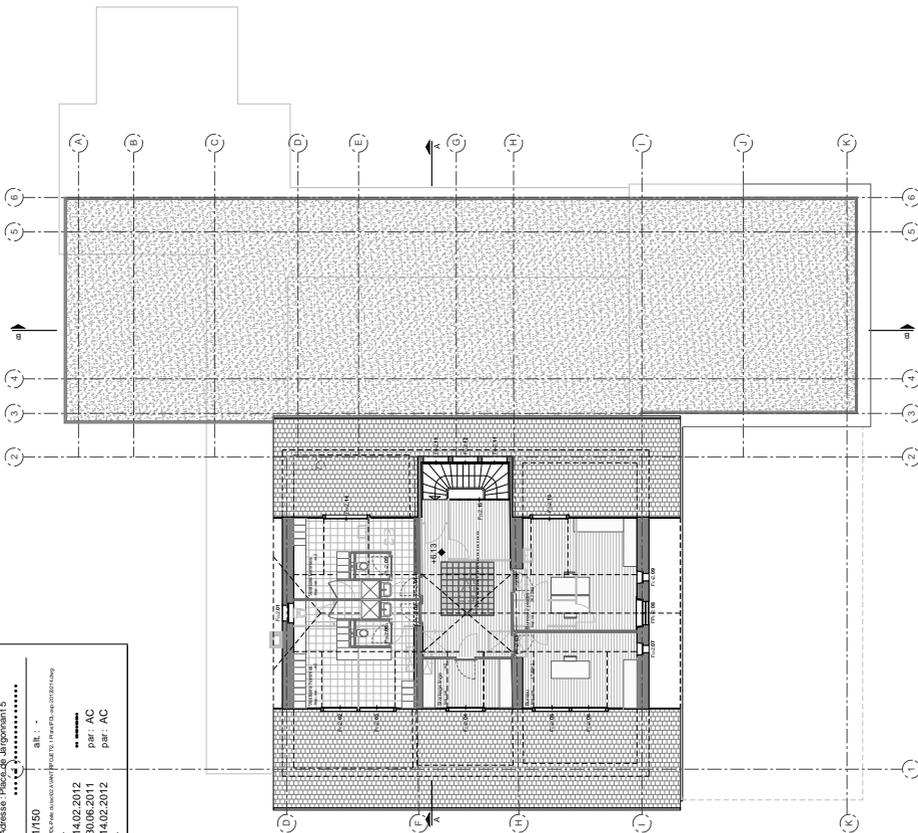
••••• A Constitution
+0.00=-375.98m



Architecte :
Nom :
Adresse : Place d'alignement 15
Echelle : 1/150
Projet : LA PERLE DU LAC
Plan : PLAN COMBLES
Index : B
Modification :
Scale : 1/150
Project : LA PERLE DU LAC
Plan : PLAN COMBLES
Index : B
Modification :
Date : 00.06.2011
Par : AC
Date : 14.02.2012
Par : AC



A consistoire +0.00=375.98m



Architecte :
Non :
Adresse :
Échelle : 1/100
Projet : LA PERLE DU LAC - RESTAURANT
Fichier DWG :
Fichier Scan :
Date : 4.02.2012
Par : AC
Modifications :
Index : B

A constance +0.00=375.58m

