

16 mai 2007

Proposition du Conseil administratif du 16 mai 2007 en vue du bouclage des crédits de construction relatifs à la transformation et redistribution de locaux, locaux de préparation, zone des banquets, stockage au sous-sol, rénovation des salles et aménagement de la cuisine au rez-de-chaussée (à l'exception de l'agencement) et création de sanitaires et bureaux au 1^{er} étage et aménagement complet des combles en chambres d'hôtes du Restaurant du Parc des Eaux-Vives, situé au quai Gustave-Ador 82, et de l'ouverture d'un crédit de 4 302 745 francs, composé, d'une part, d'un crédit complémentaire de 3 545 068 francs destiné à couvrir les dépenses supplémentaires et, d'autre part, d'un crédit complémentaire de 757 677 francs destiné à couvrir les hausses.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Cette proposition a pour but de présenter à votre Conseil le décompte final des crédits de construction relatifs à la transformation lourde de l'ensemble des locaux du bâtiment du Restaurant du Parc des Eaux-Vives.

Le système de comptabilité en vigueur à la Ville de Genève intègre dépenses et recettes pour chaque opération. Il en résulte que toutes les recettes, telles que subventions ou participations de tiers à la construction, sont imputées sur le décompte final.

Par conséquent, les montants indiqués dans cette proposition correspondent bien à la différence entre le montant du crédit de construction net et les dépenses nettes. Les comparaisons faites entre crédit, dépenses et commandes (cf. tableau) sont par contre établies au niveau des montants disponibles, donc sans tenir compte des subventions et des diverses participations, ainsi que des attributions au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève.

Cette façon de procéder permet une comparaison objective des montants prévus et des dépenses finales hors recettes mentionnés dans le tableau.

Le tableau annexé récapitule les crédits nets votés par le Conseil municipal et mentionne les subventions, participations, attributions au Fonds d'art contemporain, ainsi que les dépenses ou recettes correspondant à ces postes, de même que les hausses et indexations éventuelles.

Conformément aux directives de la commission des finances, l'indexation ou variation conjoncturelle est calculée à la hausse ou à la baisse, suivant l'indice

genevois des prix de la construction pour les projets démarrant après le 1^{er} janvier 1991, et l'indice zurichois pour les autres cas.

Bref rappel

En date du 29 juin 1999, le Conseil municipal a voté un crédit de 3 953 000 francs destiné à la transformation et la redistribution des locaux, aux locaux de préparation, zone banquets, stockage au sous-sol, rénovation des salles et aménagement de la cuisine au rez-de-chaussée et création de sanitaires et bureaux au 1^{er} étage du Restaurant du Parc des Eaux-Vives. Ces travaux auraient dû être entrepris en parallèle avec ceux prévus lors de l'incendie du 23 avril 1999, payés en grande partie par l'assurance du bâtiment. Malheureusement, suite au conflit entre la Ville de Genève et le fermier, seuls les travaux résultant de l'incendie (toiture, combles et en partie le 1^{er} étage) ont pu être exécutés. Ces travaux se sont achevés le 19 septembre 2000 et ont fait l'objet de soins particuliers au regard de la qualité du site.

Afin de préserver l'avancement du chantier suite à l'incendie, le Service des bâtiments a dû anticiper les gros problèmes qui ont été relevés lors des démolitions partielles du 1^{er} étage et des combles. Ces problèmes touchaient la structure et donc la sécurité du bâtiment. Les décisions ont été prises sur la base des rapports d'ingénieurs alors chargés de l'expertise des éléments statiques.

Ces graves problèmes structurels et diverses obligations légales (suite à l'autorisation de construire obtenue le 18 novembre 1999) ont abouti le 11 février 2003 au vote par le Conseil municipal d'un crédit complémentaire de 2 090 000 francs permettant de réaliser les travaux structurels et de sécurité requis, ainsi que des améliorations particulières (terrasses, 2^e ascenseur, etc.).

Explication du dépassement

Ce dépassement a été occasionné par plusieurs facteurs identifiables, et notamment:

| | | |
|---|------|-----------|
| 1. La création des chambres d'hôtes | env. | 1 100 000 |
| 2. La création d'une troisième cuisine | env. | 600 000 |
| 3. Les reprises en sous-œuvre au niveau des sous-sols | env. | 700 000 |
| 4. Les aménagements extérieurs et l'éclairage des façades | env. | 300 000 |
| 5. Travaux divers | env. | 845 068 |
| Total travaux supplémentaires | | 3 545 068 |
| Indexation et hausses | | 757 677 |
| Total | | 4 302 745 |

1. *Création des chambres d’hôtes*

Dans le projet initial, seule une remise en état des dortoirs du personnel et de l’appartement existant avant l’incendie du 23 avril 1999 était prévue. Or, en confiant la gestion et en contractant avec Swissôtel une convention de gestion par laquelle la Ville de Genève reste seule responsable des risques et bénéfices de l’exploitation, le Conseil administratif, dans sa séance du 5 mars 2003, a pris la décision de réaliser cinq chambres d’hôtes et deux suites dans les combles du deuxième étage selon l’extrait ci-dessous.

«Le Conseil administratif, dans sa séance du 5 mars 2003, en se référant à sa décision du 29 janvier 2003 de confier l’exploitation du Restaurant du Parc des Eaux-Vives à la société Swissôtel, décide de réaliser les chambres d’hôtes prévues dans cet établissement. Le financement de ces travaux étant assuré par les bénéfices de l’Hôtel Métropole.»

Diverses modifications ont été nécessaires pour permettre l’adaptation des surfaces existantes, ainsi que certains travaux indispensables à la réalisation des chambres d’un confort compatible avec le standing de l’établissement.

Ces plus-values se répartissent entre plusieurs corps d’état et notamment:

- les installations sanitaires;
- les installations de chauffage-ventilation (création d’un local spécifique) avec rafraîchissement de l’ensemble des chambres;
- isolation phonique renforcée;
- les installations électriques;
- les cloisons et les aménagements;
- etc.

Compte tenu de l’option choisie par le Conseil administratif, il convient de mettre en exergue que les bénéfices de l’exploitation de l’Hôtel Métropole, de 2003 à 2006, se sont présentés comme suit:

| <i>Exercice</i> | <i>Bénéfice net d’exploitation en milliers de francs</i> |
|-----------------|--|
| 2003 | 3 244,3 |
| 2004 | 3 012,8 |
| 2005 | 4 184,3 |
| 2006 | 4 945,5 |

2. *Création d’une troisième cuisine*

Lors de l’analyse des dossiers de candidature pour l’attribution de cet établissement, il est apparu que le concept dual retenu, soit un restaurant de ville au rez,

avec organisation de banquets, et un restaurant gastronomique au 1^{er} étage, nécessitait la création d'une troisième cuisine à l'étage. Malgré le choix de ne finalement pas remettre le bâtiment à un exploitant par la conclusion d'un contrat de ferme, l'option de cette cuisine supplémentaire a été maintenue afin d'assurer le bon fonctionnement du restaurant gastronomique.

L'installation de cette cuisine a rendu indispensables (pour des raisons structurelles) la démolition et la reconstruction complète de la dalle sur rez située sous la cuisine. Cette cuisine a également exigé le renforcement de l'alimentation électrique du bâtiment ainsi que l'augmentation de l'installation de production d'eau chaude. Des travaux supplémentaires concernant les installations sanitaires (alimentations et écoulements), les revêtements de sol et de murs, l'étanchéité de la dalle ainsi que d'importantes modifications des installations de ventilation (pulsion et extraction) ont également été réalisés.

3. *Reprises en sous-œuvre*

Suite aux constatations faites par l'ingénieur durant l'avancement du chantier, il s'est avéré que le renforcement de la structure du bâtiment était indispensable afin d'atteindre une surcharge de 500 kg/m² selon les normes SIA.

Ces renforcements de structure et les diverses modifications du projet ont rendu indispensable le renforcement des reprises en sous-œuvre prévu à l'origine dans le projet de base.

4. *Aménagements extérieurs*

Les augmentations de ce poste s'expliquent par une reprise complète de la terrasse extérieure et par l'augmentation de sa surface.

Par ailleurs, l'illumination du bâtiment (non prévue initialement dans le projet) a nécessité, outre les installations électriques, la pose de nombreux tubes lumineux sur l'ensemble de la façade et la modification d'une partie des ferblanteries de la toiture.

5. *Travaux divers*

En raison du standing de l'établissement, une forte augmentation de diverses installations techniques a été nécessaire.

Nous pouvons citer l'augmentation des installations électriques en fonction des choix des luminaires adaptés à l'exploitation, des travaux de peinture complémentaire et de second œuvre ainsi que de nombreuses interventions en urgence

nécessitées par l'avancement très rapide du chantier afin de terminer dans les délais imposés pour la réouverture du restaurant.

Boucllement avec demande de crédit complémentaire

18^e PFQ crédit extraordinaire de 4 200 000 francs destiné à l'agrandissement et au réaménagement des cuisines

| | | |
|---|--|-------------------|
| PFI 020.016.02 | Restaurant du Parc des Eaux-Vives Transformation et réaménagement | Fr. |
| Crédit d'étude, selon proposition de crédit N° 225 votée par le Conseil municipal le 21 avril 1998 | | 200 000 |
| Crédit de construction, selon proposition de crédit N° 7 votée par le Conseil municipal le 29 juin 1999 | | 3 953 000 |
| Crédit de construction complémentaire, selon proposition de crédit N° 269 votée par le Conseil municipal le 11 février 2003 | | <u>2 090 000</u> |
| Total | | 6 243 000 |
| Participation de l'assurance suite à l'incendie du 23 avril 1999 | | <u>883 212</u> |
| Total général | | 7 126 212 |
| Dépense | | <u>11 428 957</u> |
| Différence | | - 4 302 745 |
| Indexation (dans la dépense) | 314 047 | |
| Hausses contractuelles (dans la dépense) | <u>443 630</u> | |
| Total | 757 677 | |
| Soit: différence | | 4 302 745 |
| indexation et hausses | | <u>757 677</u> |
| Travaux complémentaires | | <u>3 545 068</u> |

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

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil municipal prend acte des explications et des chiffres relatifs au bouclage du crédit de 4 153 000 francs de la proposition PR-7 et du crédit complémentaire de 2 090 000 francs de la proposition PR-269.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif:

- un crédit complémentaire de 757 677 francs destiné à couvrir les hausses pour les travaux de transformation du Restaurant du Parc des Eaux-Vives;
- un crédit complémentaire de 3 545 068 francs destiné à couvrir les dépenses supplémentaires.

Art. 3. – Les annuités d’amortissement des deux crédits y relatifs seront modifiées, dès le budget de fonctionnement 2008, en fonction des crédits supplémentaires mentionnés à l’article 2.

Annexe: tableau donnant le détail des dépenses

| VILLE DE GENÈVE - DÉPARTEMENT MUNICIPAL DE L'AMÉNAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA VOIRIE | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------------|----------------------|------------------------------|---|---|
| SERVICE DES BATIMENTS | | | | | | | | | | | | |
| BOULÈVARD DE COMPTE AU | | | | | | | | | | | | |
| OPÉRATION: Restaurant du Parc des Eaux-Vives N° opt. F23 9900552 ESTIMATION: 4'154'000 | | | | | | | | | | | | |
| RESPONSABLE D'OPÉRATION: Charles IVONINSKY DATE: juin-99 | | | | | | | | | | | | |
| ARCHITECTES: DOMINIQUE GRÉNIER N° P.F.Q. 20.16.02 IND. GÉ. DE DÉPART 101.43 = N | | | | | | | | | | | | |
| REPARTITION DU CREDIT VOTE PAR LOTS SELON PROPOSITION N° | | | | | | | | | | | | |
| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M |
| NATURE DES LOTS OU CORPS D'ÉTAT | CREDIT INITIAL | DATE OFFRE | IND. GÉ | PROGR. % | CREDIT INDEXE | MONTANTS ADJUGES | DÉPENSE EFFECTIVE | INDEXATION | HAUSSES CONTRACT. | DIFFERENCES (p/rap. F.+J) | % | % |
| Travaux préparatoires | | | | | | | | | | | | |
| 01. Déblaiement | 228'140 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 23'1963.58 | 220'446.10 | 4725.30 | 3823.58 | 3'086.30 | -14603.78 | | |
| 02. Protections | 1750 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 1779.33 | 4725.30 | 29.33 | 29.33 | 0.00 | 2945.97 | | |
| 03. Installation de chantier | 5000 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 5083.80 | 21'354.10 | 83.80 | 83.80 | 0.00 | 16270.30 | | |
| 04. Adaptation du bâtiment | 196'888 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 200'187.80 | 221'467.65 | 32'998.80 | 32'998.80 | 0.00 | 21'279.85 | | |
| 05. Adaptation des conduites | 6'660 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 6'771.62 | 4'376.40 | 111.62 | 111.62 | 0.00 | -2'395.22 | | |
| 06. Honoraires | 146'162 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 148'611.64 | 194'818.95 | 194'818.95 | 244'49.64 | 0.00 | 46'007.31 | | |
| Bâtiment | | | | | | | | | | | | |
| 07. Excavation | 165'395 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 168'166.98 | 248'141.25 | 2771.98 | 2771.98 | 0.00 | 79974.27 | | |
| 08. Gros-œuvre 1 | 348'958 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 354'806.46 | 571'561.35 | 59448.46 | 59448.46 | 92'936.80 | 123818.09 | | |
| 09. Gros-œuvre 2 | 61'653 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 62'686.29 | 35'841.25 | 1033.29 | 1033.29 | 34'089.30 | -61'134.34 | | |
| 10. Installations électriques | 203'589 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 207'001.11 | 579'069.95 | 3412.11 | 3412.11 | 25'082.95 | 34'736.69 | | |
| 11. Chauffage - ventilation | 360'000 | oct-99 | 103.70 | 2.23% | 368'044.69 | 662'639.40 | 8044.69 | 8044.69 | 20'119.90 | 27'4374.81 | | |
| 12. Installations sanitaires | 217'870 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 221'521.45 | 564'098.15 | 3851.45 | 3851.45 | 32'013.85 | 32'013.85 | | |
| 13. Installations de transport | 116'000 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 117'944.13 | 194'709.10 | 1944.13 | 1944.13 | 0.00 | 76764.07 | | |
| 14. Aménagements intérieurs 1 | 189'970 | oct-99 | 103.70 | 2.23% | 203'416.26 | 695'748.15 | 4446.26 | 4446.26 | 0.00 | 492331.89 | | |
| 15. Aménagements intérieurs 2 | 388'098 | févr-00 | 105.97 | 4.47% | 419'890.09 | 970'769.55 | 17732.09 | 17732.09 | 92'936.80 | 46'1942.66 | | |
| 16. Honoraires | 595'392 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 605'370.64 | 1237'529.00 | 9'976.64 | 9'976.64 | 0.00 | 632'156.36 | | |
| Equipements d'exploitation | | | | | | | | | | | | |
| Aménagements extérieurs | | | | | | | | | | | | |
| 17. Petits traces | 10'000 | févr-00 | 105.97 | 4.47% | 10446.83 | 15'006.90 | 446.83 | 446.83 | 0.00 | 5159.97 | | |
| 18. Honoraires | 3'530 | févr-00 | 105.97 | 4.47% | 3687.77 | 5'756.35 | 1577.77 | 1577.77 | 0.00 | 2070.58 | | |
| Frais secondaires | | | | | | | | | | | | |
| 19. Autorisation et taxes | 21'000 | juin-00 | 108.12 | 6.59% | 22'383.67 | 23'914.65 | 1383.67 | 1383.67 | 0.00 | 1530.98 | | |
| 20. Echantillons, reproductions | 95'000 | juin-02 | 115.95 | 14.31% | 108'595.96 | 42'170.45 | 13'595.96 | 13'595.96 | 0.00 | -68425.51 | | |
| 21. Autres frais | 15'500 | juin-00 | 108.12 | 6.59% | 16'521.28 | 5'750.25 | 1021.28 | 1021.28 | 0.00 | -10771.03 | | |
| 22. Divers et imprévus | 326'000 | juin-02 | 115.95 | 14.31% | 372'855.60 | 765'467.45 | 46'655.60 | 46'655.60 | 0.00 | 392811.85 | | |
| 23. T.V.A. | 279'115 | mars-01 | 112.69 | 11.10% | 310'094.66 | 577'992.50 | 30979.66 | 30979.66 | 22'124.00 | 245673.84 | | |
| SOUS-TOTAL | 4'000'670 | MOY. | 105.57 | 4.07% | 4'163'631.72 | 0 | 7'864'247.20 | 162'961.72 | 313'229.90 | 3'387'385.58 | | |
| DIFFERENCES PAR RAPPORT AU DISPONIBLE | | | | | | | | | | | | |
| soit: 96.57% | | | | | | | | | | | | |
| DIFFERENCES PAR RAPPORT AU CREDIT VOTE | | | | | | | | | | | | |
| TOTAUX | 4'000'670 | | | | 4'163'631.72 | 0 | 7'864'247.20 | 162'961.72 | 313'229.90 | 3'387'385.58 | | |

VILLE DE GENÈVE - DEPARTEMENT MUNICIPAL DE L'AMÉNAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA VOIRIE
 DIVISION DES CONSTRUCTIONS
 BOULEVARD DE COMPTE AU
 OPERATIONS: Restaurant du Parc des Eaux-Vives N° cpte: 41'64-000 (vc crééd. voté)
 RESPONSABLE: Charles KVICINSKY N° P.F.Q. 20.16.02 IND. GE DE DEPART 101.43 = N
 ARCHITECTES: Dominique GRENIER DATE: 12/50/21/9/101 DATE: juin-99
 REPARTITION DU CREDIT VOTE PAR LOTS SELON PROPOSITION N° 101.43 = N

| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M |
|---|-------------------|---------------|------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------------|-------------|----------------------|------------------------------|---|---|
| NATURE DES LOTS OU CORPS D'ETAT | CREDIT INITIAL | DATE OFFRE | IND. GE | IND. PROGR. % | CREDIT INDEXE | MONTANTS ADJUGES | DEPENSE EFFECTIVE | INDEXATION | HAUSSES CONTRACT. | DIFFERENCES (pl/rap. F+J) | % | % |
| Report | 4'000'670 | | 105.57 | 4.07% | 4'163'631.72F | 0 | 7'864'247.20 | 162'961.72F | 313'226.90 | 3'387'985.58F | | |
| Aménagement et décoration | | | | | | | | | | | | |
| 24. Meubles | 141'000 | avr-03 | 116.20 | 14.56% | 161'622.68 | | 19'019.50 | 2'052.68 | 0.00 | 2'866.82 | | |
| 25. Honoraires | 2'510 | avr-03 | 116.20 | 14.56% | 2'875.41 | | 4'145.00 | 365.41 | 0.00 | 1'269.59 | | |
| 26. T.V.A. | 1'245 | avr-03 | 116.20 | 14.56% | 1'426.23 | | 1'760.35 | 181.25 | 0.00 | 334.30 | | |
| 27. Intériels intercalaires | 95'000 | avr-03 | 116.20 | 14.56% | 108'830.10 | | 129'496.95 | 13'630.10 | 0.00 | 20'666.85 | | |
| Credit complémentaire | | | | | | | | | | | | |
| 28. Structure du bâtiment | 423'383 | mars-00 | 106.53 | 5.03% | 444'670.41 | | 854'646.85 | 21'287.41 | 92'936.80 | 31'7039.64 | | |
| 29. Renforcement dalle | 108'587 | mars-00 | 106.53 | 5.03% | 114'046.68 | | 275'092.95 | 5'459.68 | 24'070.65 | 136'975.62 | | |
| 30. Réfection terrasse rez | 186'602 | mars-02 | 115.68 | 14.04% | 212'801.71 | | 361'914.50 | 26'198.71 | 0.00 | 104'112.79 | | |
| 31. Ascenseur supplémentaire | 94'000 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 95'575.42 | | 166'850.35 | 1'575.42 | 0.00 | 71'274.93 | | |
| 32. Déplacement cabine SIG | 148'665 | sept-00 | 109.64 | 8.09% | 160'695.48 | | 319'702.25 | 12'030.48 | 0.00 | -12'872.523 | | |
| 33. Installations électriques | 262'186 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 266'580.18 | | 383'773.25 | 4'394.18 | 4'182.15 | 12'3010.92 | | |
| 34. Chauffage | 103'050 | sept-00 | 109.64 | 8.09% | 111'389.16 | | 118'029.75 | 8'339.16 | 0.00 | 6'640.59 | | |
| 35. Traitement du bois | 11'538 | sept-00 | 109.64 | 8.09% | 12'471.69 | | 4'916.35 | 933.69 | 0.00 | -7'555.34 | | |
| 36. Aménagements extérieurs | 10'000 | avr-03 | 116.20 | 14.56% | 11'465.80 | | 16'468.40 | 1'455.80 | 0.00 | 5'012.60 | | |
| 37. Frais divers | 5'000 | avr-03 | 116.20 | 14.56% | 5'727.90 | | 12'656.15 | 727.90 | 0.00 | 6'928.25 | | |
| 38. Divers et imprévus | 68'040 | mars-02 | 115.68 | 14.04% | 77'593.10 | | 331'065.35 | 9'653.10 | 0.00 | 253'472.25 | | |
| 39. Honoraires | 400'000 | sept-99 | 103.13 | 1.68% | 406'703.91 | | 559'534.40 | 6'703.91 | 9'210.35 | 143'620.14 | | |
| 40. T.V.A. | 138'370 | sept-02 | 116.03 | 14.39% | 158'275.18 | | 241'828.85 | 19'905.18 | 0.00 | 83'550.67 | | |
| 41. Honoraires promotionnels | 91'033 | sept-02 | 116.03 | 14.39% | 104'128.53 | | 0.00 | 13'095.53 | 0.00 | -104'128.53 | | |
| 42. Intériels intercalaires | 20'821 | sept-02 | 116.03 | 14.39% | 23'816.20 | | 28'344.25 | 2'995.20 | 0.00 | 4'524.805 | | |
| SOUS-TOTAL | 6'184'800 | MOY. | 107 | | 6'498'848 | 0 | 11'370'758 | 314'048 | 443'630 | 4'428'280 | | |
| DIFFERENCES PAR RAPPORT AU DISPONIBLE | | | | | | | 5'185'958 | | 0 | 0 | | |
| REMBOURSEMENT ASSURANCE | 883'212 | | | | | soit: | | | | | | |
| FONDS DE DECORATION | 58'200 | | | | | | 58'200 | | 0 | | | |
| TOTAL | 7'126'212 | | | | | | 7'440'280 | 314'048 | 443'630 | 3'545'068 | | |
| DIFFERENCES PAR RAPPORT AU CREDIT VOTE | | | | | | | 4'302'745 | 757'677 | | 3'545'068 | | |

dont hausses et indexation
 et travaux supplémentaires