

**Proposition du Conseil administratif du 15 octobre 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 965 200 francs destiné à des travaux de transformation et d'aménagement d'un dépôt pour le stockage des ouvrages de la Bibliothèque d'art et d'archéologie (BAA) dans les locaux Swisscom situés au 38, boulevard Georges-Favon, parcelle N° 578-DDP2734, feuille N° 32, commune de Genève-Plainpalais.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 578 de Plainpalais, grevée d'un droit de superficie:

- Swisscom SA comme propriétaire des installations de télécommunication;
- Swisscom Immeubles SA comme bénéficiaire du DDP 2734 de Plainpalais qui greève une partie de la parcelle susmentionnée.

Suite aux négociations avec Swisscom Immeubles SA, la Ville de Genève a repris pour son propre usage un local de 514 m<sup>2</sup> sis au premier sous-sol. Cet espace se prête particulièrement bien au stockage d'ouvrages tels que livres, plans et autres documents en papier. De plus, la demande pour de tels locaux d'entreposage est croissante. Par ailleurs, la Ville possède déjà au même endroit des locaux depuis 2009 d'environ 800 m<sup>2</sup> dans lesquels sont entreposées les Archives municipales.

### **Contexte et historique de l'opération**

En 2009, les Archives municipales ont emménagé dans les locaux Swisscom libérés et réaménagés pour elles (PR-589), dénommés «Locaux Georges-Favon», et ont pu éprouver l'adéquation que présente ce type de locaux pour le stockage de documents sur support papier.

Sur cette base, les responsables des bibliothèques scientifiques de la Ville de Genève, soit la Bibliothèque de Genève, la Bibliothèque d'art et d'archéologie (BAA) rattachée au Musée d'art et d'histoire (MAH), les bibliothèques des Conservatoire et jardin botaniques, du Muséum d'histoire naturelle, du Musée d'ethnographie et du Musée Ariana, ont émis une demande pour qu'au gré du processus de récupération des locaux libérés par Swisscom, un local leur soit attribué pour répondre à leurs besoins.

Les 514 m<sup>2</sup> concernés par cette demande de crédit constituent donc une deuxième étape. Ils ont été affectés principalement pour satisfaire les besoins de la Bibliothèque d'art et d'archéologie (400 m<sup>2</sup>), ainsi que subsidiairement ceux de la bibliothèque du Muséum d'histoire naturelle (100 m<sup>2</sup>).

Cette attribution permettra d'économiser des surfaces de location dans la mesure où tous les imprimés se trouvant actuellement dans le bâtiment du Musée d'art et d'histoire à Charles-Galland, qui devront être sortis du bâtiment avant le début du chantier du MAH et qui ne pourront pas y retourner après le chantier, seront déplacés dans ce dépôt. Les coûts relatifs au déménagement de ces imprimés dans ce dépôt sont inclus dans les frais induits de la PR-1073 relative au MAH.

### **Exposé des motifs**

La Bibliothèque d'art et d'archéologie doit disposer de surfaces de stockage supplémentaires par rapport à ce qu'elle a actuellement dans l'immeuble de la promenade du Pin 5 afin d'assurer la conservation des différents fonds et documents qui lui sont confiés, à savoir:

- des documentaires: revues et périodiques courants et usuels, catalogues des ventes aux enchères, monographies, catalogues d'exposition et ouvrages documentaires;
- des documents originaux de la photothèque;
- des documents provenant des fonds achetés, donnés ou déposés par conventions et qui doivent rester accessibles pour le public et les déposants;
- des documents de la BAA localisés au Musée Ariana et qui doivent être rapatriés afin de libérer des espaces destinés aux collections du Musée Ariana;
- des documents actuellement localisés dans le bâtiment du MAH à Charles-Galland qui devront être sortis du bâtiment d'ici au début du chantier et qui ne pourront pas retourner à Charles-Galland à la réouverture du MAH: le stock des publications imprimées, la bibliothèque du Cabinet de numismatique, la bibliothèque du Laboratoire, les fonds documentaires divers conservés dans les bureaux, les bibliothèques des secteurs de Charles-Galland, la documentation imprimée relative aux œuvres d'art du MAH.

En sus, en fonction de la place qui restera, des collections de périodiques de la bibliothèque du Muséum d'histoire naturelle et du Musée d'histoire des sciences seront accueillies.

### **Description de l'ouvrage**

Le local situé à l'intérieur du bâtiment enterré était occupé par des centraux téléphoniques. Il est actuellement libre de tout équipement. Ses dimensions sont

d'environ 29 m sur 17,7 m, soit environ 514 m<sup>2</sup>. La hauteur libre est de 4,15 m. Un alignement de piliers porteurs en béton armé occupe l'axe central. Les équipements consistent en un éclairage simple, une ventilation dont la distribution se fait à l'intérieur d'une double paroi et un réseau de détection incendie.

La structure enterrée est saine. Les murs de séparation avec les locaux voisins sont composés de briques ciment d'une épaisseur de 15 cm, crépies sur une face.

L'accès est aisé, tant pour les marchandises que pour les personnes. Une cage d'escalier et un monte-charge (charge utile 2500 kg) de grande dimension assurent les circulations verticales. Pour les travaux ou marchandises de taille ou de poids importants, une trappe au niveau de la plaine de Plainpalais permet d'accéder au 1<sup>er</sup> sous-sol à l'aide d'une grue.

Les sorties de secours existent, mais devront être localement adaptées à la nouvelle affectation des lieux.

Swisscom a procédé à la décontamination d'amiante de l'ensemble de ses locaux.

Il n'y a pas d'équipements sanitaires à l'intérieur du local. L'usage des sanitaires communs sur le même étage est possible.

### **Programme et descriptif des travaux**

- démolition des installations non utilisées comme les faux planchers, grillages de séparation, socles, porte d'entrée vitrée, murs et encadrements de portes contiguës au local répartiteur;
- démontage et évacuation des conduites d'eau glacée situées dans le local;
- démontage des installations électriques qui ne sont pas liées à l'exploitation de ce local;
- travaux de maçonnerie;
- divers rhabillages sur mur répartiteur pour exigence EI90 (isolation coupe-feu);
- remise en conformité des passages coupe-feu percés par l'entreprise d'électricité;
- revêtements de sol;
- peinture des murs et plafonds;
- adaptation et réglage de l'installation de ventilation existante;
- fourniture et pose de monoblocs de ventilation avec régulation, système de filtrage répondant aux exigences hygrométriques, thermiques et biologiques pour le stockage d'archives et ouvrages en papier;

- renforcement et adaptation de l’installation électrique, comptage séparé;
- fourniture et pose d’éléments d’éclairages complémentaires.

### *Serrurerie*

Mise en place d’un système de fermeture et contrôle d’accès aux locaux.

### *Équipement*

Fourniture et installation de rayonnages métalliques servant au dépôt des ouvrages.

Pour mémoire, les personnes ayant accès au local ne peuvent y travailler que ponctuellement (exigences de l’Office cantonal de l’inspection et des relations du travail pour des locaux en sous-sol), soit au maximum quatre heures par jour et vingt heures par semaine.

### *Sécurité*

Pour l’entrée principale, nous bénéficierons du contrôle d’accès de Swisscom, avec la modification et une programmation hiérarchique adaptées aux exigences de la Ville de Genève. Il est également prévu de modifier la détection incendie existante aux besoins des archives, l’installation de nouveaux éclairages de secours et balisage des voies d’évacuation, la mise en place de bips «Totman» (homme mort) qui autorisent la fréquentation du local par une personne seule, avertissant une centrale d’alarmes en cas de malaise ou d’accident.

### *Programme et surfaces*

La typologie générale de l’aménagement du local est déterminée par les voies d’accès et les sorties de secours, ainsi que par l’aération du local.

L’accès au sous-sol se fait par un escalier ou un monte-charge, et éventuellement par une trémie permettant le transport d’éléments lourds ou volumineux à l’aide d’un treuil sur une hauteur de 7,80 m.

Un contrôle d’accès est installé au rez-de-chaussée et à l’entrée du local. Le monte-charge est actionné uniquement depuis l’intérieur.

Pour assurer une bonne ventilation et une circulation claire pour les sorties de secours, un espace de circulation de plus de 1,20 m est réservé sur tout le pourtour du local.

L'espace d'un seul tenant est aménagé de la manière suivante:

- à l'entrée du local, un espace de réception des marchandises permet d'entreposer provisoirement et de trier les documents en entrée et en sortie;
- dans le corps principal, des étagères fixes doivent permettre de stocker environ 3000 m de documents et livres, ceci sur une hauteur de 3,5 m maximum.

## **Surfaces**

Le local a une superficie de 514 m<sup>2</sup>.

## **Adéquation à l'Agenda 21**

Les installations techniques de chauffage/ventilation ont été conçues sans machine de refroidissement d'air et avec un mode de fonctionnement en recyclage, permettant ainsi de réduire les consommations de chauffage et d'électricité.

## **Conception énergétique**

Les installations climatiques existantes, qui alimentent l'ensemble des locaux, sont prévues d'être redimensionnées et réalisées selon les besoins de Swisscom durant l'été 2014. S'agissant des locaux occupés par la Ville de Genève, il s'avère finalement opportun de réaliser une installation de ventilation indépendante, simple et adaptée à nos besoins. Pour assurer une bonne conservation des ouvrages, le climat doit être contrôlé et stabilisé dans le temps, aussi bien en termes de température que d'humidité.

Pour garantir ce climat, un monobloc de ventilation sera installé dans nos locaux. Il sera équipé d'un système de chauffage, alimenté en chaleur par l'installation centrale de Swisscom.

L'installation sera équipée d'un système de filtration spécial à haut niveau de performance afin de maintenir une hygiène de l'air ambiant compatible avec les normes de conservation en vigueur.

La ventilation fonctionnera principalement en recyclage avec un apport d'air extérieur réglable, correspondant aux besoins des personnes travaillant dans le local. Ce mode de fonctionnement offre l'avantage de perturber le moins possible les conditions climatiques ambiantes et permettra de faire des économies de chauffage et d'électricité.

**Estimation des coûts selon code CFC**

CFC	Libellé	Fr.
1	Travaux préparatoires	43 650
11	Déblaiement, préparation du terrain	35 650
	112 Démolitions	35 650
12	Protections, aménagements provisoires	8 000
	121 Protection d'ouvrages existants	8 000
2	Bâtiment	511 490
21	Gros œuvre 1	68 200
	211.6 Maçonnerie	68 200
23	Installations électriques	95 230
	233 Lustrerie	35 000
	234 Appareils consommateurs d'énergie	22 500
	235 Appareils à courant faible	6 000
	236 Installations à courant faible	12 230
	237 Détection hygrométrique/température	6 000
	238 Détection incendie	6 500
	239 Liaisons informatiques	7 000
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (installation)	148 060
	242 Production de chaleur	12 910
	244 Installations de ventilation	122 850
	248 Isolation tuyauterie, gaines, appareils	12 300
25	Installations sanitaires	17 300
	254 Tuyauterie sanitaire (eau glacée)	17 300
27	Aménagements intérieurs 1	35 000
	271.1 Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	6 000
	272.2 Ouvrages métalliques courants (serrurerie)	7 500
	273.0 Portes intérieures en bois	19 500
	275 Systèmes de verrouillage	2 000
28	Aménagements intérieurs 2	147 700
	281.1 Revêtements de sols	45 000
	281.8 Faux planchers	28 000
	283 Faux plafonds	16 700
	285.1 Peinture intérieure	50 000
	287 Nettoyage du bâtiment	8 000
3	Equipements d'exploitation	115 000
37	Aménagements intérieurs 1	115 000
	372 Rayonnages métalliques	115 000
5	Frais secondaires et comptes d'attente	181 000

51	Autorisations, taxes		1 000
511	Autorisations, gabarits, taxes	1 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		2 000
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	2 000	
56	Autres frais secondaires		178 000
583	Réserves pour imprévus	20 000	
591	Architecte	108 000	
594	Ingénieur en CV et conditionnement d'air	49 000	
596	Spécialistes	1 000	
a)	Coût total de la construction HT		851 140
57	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% + TVA (8% x 851 140)	68 091	
b)	Coût total de la construction TTC		919 231
	Frais administratifs et financiers		45 962
61	Prestations du personnel en faveur des investissements + (5% x 919 231)	45 962	
	Coût général de la construction TTC		<u>965 193</u>
	Total du crédit demandé		<u>965 193</u>
	Total du crédit demandé arrêté à		<u>965 200</u>

### Délais de réalisation

Les travaux pourront démarrer trois mois après le vote du Conseil municipal et dureront six mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est le printemps 2016.

### Référence au 10<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2015-2026

Cet objet est prévu sous le N° 040.028.02 du 10<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2015-2026 pour un montant de 1 150 000 de francs (p. 52).

### Budget de fonctionnement

Cette opération induit de nouvelles charges d'énergie estimées à 2000 francs par année par le service de l'énergie.

D'autre part, la mise à disposition des locaux Swisscom à la Ville de Genève implique une diminution proportionnelle de la rente foncière perçue par la Ville de Genève, en contrepartie du droit de superficie accordé à Swisscom. La diminution effective de la rente s'élève à 6 329,25 francs.

Etant donné ce qui précède, cette opération générera une dégradation du résultat du budget de fonctionnement estimée à 8329,25 francs.

### **Economie de location pour la Ville de Genève**

Cette réalisation, avant l'ouverture du chantier d'agrandissement et de rénovation du Musée d'art et d'histoire, permettra d'éviter une location pérenne pour le stockage des documents actuellement localisés dans le bâtiment de Charles-Galland. Ces documents doivent être sortis durant le chantier et ne pourront pas revenir à Charles-Galland une fois le nouveau MAH réalisé.

### **Charges financières annuelles**

La charge financière annuelle, comprenant les intérêts au taux de 2% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 107 450 francs.

### **Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de mars 2014 et ne comprennent aucune variation.

### **Valeurs statistiques (m<sup>2</sup>-m<sup>3</sup>-occupants, selon norme SIA 416)**

La surface brute des locaux est de 631 m<sup>2</sup>. Le coût global par mètre carré est de 1348 francs le mètre carré.

Le volume restauré est de 2618 m<sup>3</sup>, ce qui situe le prix de cette transformation à 325 francs le mètre cube.

### **Régime foncier**

Un acte notarié de modification du DDP 2734 de Genève/Plainpalais octroyé à Swisscom Immeubles SA et de constitution de servitude d'usage exclusif de dépôt au profit de la Ville de Genève sera signé dès que la présente demande de crédit sera votée.

### **Services gestionnaire et bénéficiaire**

Le service gestionnaire du crédit de construction est la Direction du patrimoine bâti. Le service bénéficiaire du crédit est le Musée d'art et d'histoire, Bibliothèque d'art et d'archéologie (BAA).



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

**Objet: Locaux «Swisscom» situés au 38, boulevard Georges-Favon à Genève**

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Montant	%
Travaux préparatoires	43 650	4%
Gros œuvres I + II	328 790	34%
Second œuvre	182 700	19%
Équipement d'exploitation	115 000	12%
Frais secondaires et comptes d'attente	181 000	19%
Frais administratifs et financiers, y compris TVA 8%	114 060	12%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>965 200</b>	<b>100%</b>

**B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

**Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit**

**Service bénéficiaire concerné: Musée d'art et d'histoire, Bibliothèque d'art et d'archéologie**

CHARGES		Postes en ETP
30 – Charges de personnel		
31 – Dépenses générales	2 000	
32/33 – Frais financiers (intérêts et amortissements)	107 450	
36 – Subventions accordées		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>109 450</b>	
REVENUS		
40 – Impôts		
42 – Revenu des biens	-6 329	
43 – Revenus divers		
45 – Dédommagements de collectivités publiques		
46 – Subventions et allocations		
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>-6 329</b>	
<b>Impact sur le résultat du budget de fonctionnement</b>	<b>-103 121</b>	

**C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Vote du crédit par le Conseil municipal:</b>	200 000		200 000
<b>2016</b>	765 200		765 200
<b>Totaux</b>	<b>965 200</b>		<b>965 200</b>

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, 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 965 200 francs destiné à des travaux de transformation et d'aménagement d'un dépôt pour le stockage des ouvrages de la Bibliothèque d'art et d'archéologie (BAA) dans les locaux Swisscom situés au 38, boulevard Georges-Favon, parcelle N° 578-DDP2734, feuille N° 32, commune de Genève-Plainpalais.

*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 965 200 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 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2017 à 2026.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.