

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 1 881 300 francs destinés à "La Potinière", située au Jardin Anglais (quai Général-Guisan), parcelle n° 41301, feuille 21 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, soit :

- ◆ **un crédit de 1 860 100 francs destinés à la restauration et à l'agrandissement du bâtiment de "La Potinière"**
- ◆ **un crédit de 21 200 francs destiné au raccordement électrique du kiosque à musique**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Construit en 1896, le bâtiment qui abrite "La Potinière" est mentionné dans l'Inventaire Suisse d'Architecture (INSA, 1850-1920, Genève, p. 350).

A l'époque très fréquenté, notamment par les touristes, cet établissement, ouvert pendant la bonne saison, est aujourd'hui en mauvais état.

En 1985, un architecte était mandaté pour étudier une rénovation et un agrandissement du restaurant, tout en maintenant le bâtiment d'origine. Une autre étude explorait les possibilités d'une démolition-reconstruction. Compte tenu des restrictions financières, le dossier était ensuite écarté des plans quadriennaux et restait en suspens.

Le 23 mars 1994, le Conseil administratif décidait d'attribuer à cet objet un montant de 80 000 francs, et le 17 septembre 1997, un crédit complémentaire de 64 000 francs, tous deux pris sur la ligne de crédit 20.11, "Etudes diverses", de la proposition de crédits d'études 138 votée par le Conseil municipal le 25 avril 1989.

A la suite de ces décisions, le projet était confié à de nouveaux mandataires chargés d'étudier une restauration simple, respectueuse du patrimoine et des abords du lac.

Afin d'optimiser le rapport coût-rentabilité, sans oublier les aspects architecturaux, deux experts supplémentaires étaient mandatés pour des études de marché et d'installations de cuisine et de restaurant. Les conclusions des premières se retrouvent dans le chapitre budget prévisionnel d'exploitation. La participation d'un chef de cuisine à l'ensemble de l'étude garantit que le projet tient compte des réalités de la gestion actuelle d'un restaurant de ville.

Notice historique

Aussi modeste soit-elle, la construction du pavillon de la Potinière s'inscrit dans l'ambitieux programme du réaménagement du Jardin Anglais élaboré en 1895, à la veille de l'Exposition Nationale. Conscientes que cette dernière va attirer à Genève de nombreux touristes et visiteurs,

les autorités municipales décident d'améliorer l'aspect général de la ville, mettant l'accent sur la rade, devenue à la suite des travaux du général Dufour, le centre de la cité.

La recomposition du Jardin Anglais s'impose d'emblée, car "par sa situation même à l'une des extrémités du Pont du Mont-Blanc, et le voisinage immédiat des embarcadères des bateaux à vapeur, cet emplacement mérite mieux que tout autre d'être arrangé et embelli avec des contours plus gracieux, par des plantations ornementales de manière que Genève puisse soutenir avantageusement la comparaison avec d'autres villes que l'on cite constamment comme modèles et qu'elle se présente aux nombreux visiteurs de 1896 de façon à mériter toutes les éloges à tous égards." (extrait des mémoires du Conseil municipal 1894-1895).

Les plans du Jardin sont établis par l'architecte-paysagiste Allemand, lauréat du concours de décoration de la Plaine pour l'Exposition Nationale de 1896. Les travaux comportent deux volets, le premier consistant à changer la disposition et le style des plantations ("sans rien toucher aux grands arbres!"), le second à transformer les kiosques et les pavillons existants, considérés comme peu adaptés aux exigences du nouveau site. Le but essentiel de l'opération -"donner au Jardin de l'espace, de la perspective et de la profondeur"- sera atteint par la création des nouveaux axes, points de vue et lieux de convergence. Le choix d'emplacement pour chaque édifice sera dicté par la conception spatiale de l'ensemble. Le bâtiment de "la Potinière" marquera l'une des extrémités de l'axe principal du parc désigné par la grande fontaine et le kiosque à musique. Sa position privilégiée, avec une vue sur plusieurs allées, lui permettra de jouir d'une variété de perspectives. Une description détaillée du projet, contenue dans les mémoires du Conseil municipal, nous donne une idée approximative de l'aspect primitif de l'édifice:

"...le pavillon à rafraîchissement sera entouré de tentes de couleur, supportées sur des mâts en fer et pouvant abriter environ 150 personnes assises. Six marches donneront accès sur la plate-forme dallée du pavillon d'une longueur d'environ 12 mètres sur 4 de large, où pourront se placer encore une cinquantaine de consommateurs; cette plate-forme sera à 1 mètre du sol, entourée d'une balustrade à jour. Ce pavillon se composera d'une cave avec ses dépendances, prenant jours au rez-de-chaussée par des soupiraux. Cette dernière communiquant pour le service à l'office du rez-de-chaussée par un petit escalier tournant et un monte-charge.

Ce pavillon sera comme celui à musique construit en maçonnerie fer et verre d'un genre fantaisie et d'une hauteur totale de 7 mètres, il pourra se vitrer sur les faces latérales si cela est demandé, mais il sera exclusivement réservé aux consommateurs."

Avec son toit plat à auvents saillants, ses parois ajourées et sa marquise en fer forgé, décorée de volutes, "la Potinière" de 1896 constitue, encore aujourd'hui, un bon exemple de la petite forme architecturale de la fin du siècle conjuguant un style éclectique avec des techniques modernes de construction.

Au cours du XX^e siècle, le bâtiment a fait l'objet de plusieurs projets de modifications et d'agrandissement dont certains seulement ont été réalisés. Parmi ces derniers, au printemps 1937, les architectes J.S Buffat et A. Cingria construisent la terrasse occidentale de "la Potinière" avec une pergola en bois peint à motifs géométriques dans un style Art Déco. Parallèlement aux travaux relatifs à cet aménagement, les deux architectes transforment le sous-sol du pavillon pour créer les WC publics (ces derniers sont accessibles par un petit escalier extérieur placé dans l'axe du bâtiment).

Les années 1940 marquent pour "la Potinière" une période de prospérité. Considérée comme un endroit très chic, elle attire une nombreuse et riche clientèle. Les tenanciers de l'établissement envisagent donc de nouvelles améliorations. En 1942, les travaux suivants sont réalisés :

l'exécution d'un sol surélevé en carreaux klinker sur une partie de la terrasse, entre le restaurant et le kiosque à musique; la construction d'un bahut en marbre ajouré et fleuri; la pose d'écrans vitrés amovibles pour parer au vent et à la bise; la pose d'une tente en toile, à bras métalliques articulés. C'est à l'occasion de ces travaux que l'on supprime la marquise avec son lambrequin et les beaux piliers en fer, ne laissant subsister que les deux consoles latérales.

Enfin, en 1948-1949, les architectes L. et R. Pittet élaborent un nouveau projet pour l'agrandissement du pavillon maçonné, situé à l'arrière de la véranda. Il proposent d'y ajouter deux ailes annexes formant une légère saillie de part et d'autre du corps central. Les murs de soubassement de la nouvelle construction sont en pierre de Meillerie, le cordon d'encadrement est en roche et les murs en plots de ciment. Les toitures des annexes sont raccordées à la toiture existante. A l'intérieur, on crée un nouveau vestiaire, une office et un WC avec lavabo séparé. Le local de chauffage est transféré dans la partie excavée de la nouvelle construction.

Depuis cette date, "la Potinière" n'a pas subi de réfections majeures et son état de conservation nécessite une restauration urgente.

Concertations avec la population

Du fait de sa situation, ce bâtiment ne concerne pas seulement un quartier ou un groupe d'habitants, mais toute la population de Genève, raison pour laquelle il n'a pas été jugé utile de recourir à d'autres voies d'information que les procédures d'autorisation de construire, avec publication dans la FAO, et la procédure parlementaire.

Réponses aux motions, postulats, questions écrites, pétitions, etc.

La proposition répond aux questions écrites suivantes :

- ♦ n° 1021, séance du 13.9.1983 de Monsieur Claude Ulmann, demandant la réfection du kiosque du Jardin Anglais afin d'améliorer les conditions des musiciens et des auditeurs lors de concerts;
- ♦ n° 1041, séance du 3.11.1987 de Madame Christiane Beyeler, soulevant le problème de la drogue et interpellant le Conseil administratif à propos des mesures qui pourraient être prises afin que le Jardin Anglais redevienne un lieu d'animation;
- ♦ n° 1095, séance du 14.9.1988 de Monsieur Olivier Cingria, interrogeant le Conseil administratif sur la réfection et la réorganisation des locaux des jardiniers du Jardin Anglais.

Exposé des motifs

On serait en droit d'attendre que « La Potinière », au vu de sa situation exceptionnelle, au centre-ville, en bordure du lac au Jardin Anglais, concourt à soutenir l'image de marque de Genève.

Il en va actuellement tout autrement, et ce regrettable état de fait tient tant à la vétusté du bâtiment qu'à l'aspect négligé dont ses abords immédiats sont l'objet.

Le pavillon est en effet dans un état déplorable, alors que le baraquement qui lui est accolé, d'une improvisation douteuse, témoigne du bricolage général appliqué à toutes les parties du

bâtiment ainsi qu'à ses terrasses. Le stockage des poubelles à cet endroit, la saleté et la présence de graffiti ajoutent encore une touche sombre à ce tableau. Il convient enfin de mentionner l'attrait « peu orthodoxe » qu'exercent les WC publics au sous-sol de «La Potinière», et la fréquentation du Jardin Anglais par les trafiquants de drogue.

C'est ainsi que «La Potinière» est aujourd'hui délaissée par le public et qu'elle suscite l'étonnement, voire le mécontentement des touristes (900'000 par an !) qui traversent ce secteur.

Pour toutes ces raisons, des mesures énergiques visant à rendre le Jardin Anglais à l'ensemble de la population et à permettre l'exploitation optimale de «La Potinière» doivent impérativement être prises. La rénovation de cet établissement et son ouverture toute l'année oeuvrent en ce sens.

- ♦ Il est indispensable de déplacer la scène de la drogue qui s'y déroule (condition *sine qua non*) et d'améliorer la sécurité dans le parc et à ses abords (Parking du Mont-Blanc, passage sous le pont);
- ♦ il est nécessaire de déplacer les WC publics situés au sous-sol de «La Potinière». Leur accès à l'ouest est inadmissible, car il crée de multiples nuisances et notamment une rupture dans le fonctionnement du restaurant, interdisant une relation directe entre l'établissement et sa terrasse ouest. Une étude sera entreprise afin de mettre à disposition du public fréquentant le Jardin Anglais des WC préfabriqués;
- ♦ il faut renoncer au stand de «glacier» situé au nord, entre « La Potinière » et le restaurant Le Bateau, car il sert également des plats (pizzas, etc.) et sa terrasse s'est beaucoup étendue. Ce développement nuit aux autres établissements présents (Le Lacustre, Le Bateau, La Potinière) et rend la concurrence difficile;
- ♦ en ce qui concerne le traitement des aménagements extérieurs, le rapport entre le minéral et le végétal devrait être revu afin qu'un équilibre puisse être trouvé. En effet, la construction du parking sous lacustre, avec les aménagements induits par un tel ouvrage, a provoqué dans la partie ouest un élargissement excessif et sans qualité des chemins. Il faudrait probablement repenser à l'axe qui organise le Jardin Anglais depuis la grande fontaine de bronze, le kiosque à musique, «La Potinière» et le Monument national;
- ♦ des mesures de protection contre le bruit devront être prises, tant pour les terrasses que pour le bâtiment.
- ♦ l'amélioration de l'éclairage public et de l'entretien du passage sous le pont du Mont-Blanc sont également souhaitables.

Obligation légale

Ce projet de restauration répond à l'obligation qu'a la commune d'entretenir son patrimoine.

Description de l'ouvrage

"La Potinière" se situe au Jardin Anglais, entre le kiosque à musique à l'est et le Monument National à l'ouest.

Le projet est composé de deux parties : d'une part, la restauration du bâtiment existant avec restitution de la marquise face au kiosque à musique et, d'autre part, un agrandissement s'appuyant sur la façade ouest. Cet agrandissement nécessite la suppression des WC publics au sous-sol du bâtiment existant et de l'édicule en bois qui est accolé à la façade ouest.

Le programme du projet correspond aux données d'une exploitation annuelle de l'établissement et non plus saisonnière, comme c'est le cas actuellement. L'agrandissement de "La Potinière" s'inscrit dans l'optique d'une réappropriation à long terme du site du Jardin Anglais par la population genevoise, que le contexte de fréquentation actuelle tend à interdire.

La partie existante est transformée. Elle comprend un niveau surélevé, occupé aujourd'hui essentiellement par la cuisine. Le déplacement de cette dernière dans l'agrandissement libère une surface pour créer un café-restaurant d'environ 60 places avec des vues exceptionnelles, notamment sur le lac. La restitution de la marquise permet l'aménagement d'une terrasse couverte face au kiosque à musique, rappelant ainsi un rapport architectural oublié.

Le sous-sol du bâtiment existant est transformé et agrandi. Il comprend des locaux techniques et de service (chaufferie, annexes de la cuisine, sanitaires pour le personnel et WC pour la clientèle). Les locaux pour la ventilation et la production de froid sont situés sous l'agrandissement. Un WC pour les personnes à mobilité réduite est accessible depuis le hall d'entrée au rez-de-chaussée.

La partie nouvelle, qui s'appuie sur la façade ouest du bâtiment existant, face au Monument National, comprend un restaurant-salle de réunion d'environ 50 places ouvert sur la ville et le lac, l'entrée principale au sud avec bar-réception, et la cuisine avec entrée de service et de livraisons au nord.

Les espaces extérieurs comprennent trois terrasses : la terrasse est, sous les arbres existants, dans le prolongement de la marquise face au kiosque à musique, la terrasse ouest, délimitée par les murets existants, et enfin la terrasse sud, du côté de l'horloge fleurie.

Caractéristiques de l'ouvrage et descriptif des travaux

Fondations

- Partie existante :
Le radier dans la partie existante est maintenu avec une reprise en sous-œuvre du mur contigu à l'agrandissement.
- Agrandissement :
Les fondations, dalle de fond et éléments du sous-sol, seront en béton armé.

Structures

- Partie existante :
Les murs porteurs en maçonnerie sont maintenus. Une structure verticale de piliers métalliques sera mise en place sur la façade est. Elle supportera la marquise.
- Agrandissement :
Les structures verticales de la nouvelle partie du bâtiment seront composées d'un mur en béton armé et de piliers métalliques. La dalle sur vide sanitaire ainsi que le sous-sol agrandi seront en béton armé.

Toitures

- Partie existante :
La toiture est maintenue dans sa configuration actuelle. Un revêtement étanche, une isolation thermique et un faux-plafond seront posés.
- Agrandissement :
La toiture est prévue plate. Elle est composée d'une structure porteuse métallique. Des tôles profilées supportent le dispositif d'isolation thermique et d'étanchéité. La structure porteuse est cachée par un faux-plafond. Valeur $K = 0.238$ pour l'ensemble des toitures.

Façades

- Partie existante :
Une sous-structure métallique reprenant le principe du module existant sur la partie ouest compose avec le bâtiment en maçonnerie. L'ancienne marquise est restituée.
- Agrandissement :
La façade est composée d'une sous-structure métallique avec des allèges peintes.

Vitrages

Les fenêtres, porte-fenêtres et portes seront en métal et vitrages isolants à coefficient $K = 1,70$ $W/m^2 *K$.

La protection solaire se fera par des stores extérieurs en toile.

Cloisons

Les cloisons au sous-sol seront constituées de maçonnerie en brique de terre cuite crépie, et peintes, sauf pour les locaux WC et lavabos qui seront revêtus de faïences.

Le mur de séparation entre la cuisine et la salle de réunion sera "F60", selon les prescriptions de protection contre le feu. Il en ira de même du vitrage séparant le hall d'entrée de la cuisine.

Sols

Tous les sols seront en carrelage.

Conception énergétique

Chauffage

La production de chaleur est assurée par une chaudière atmosphérique à gaz. Son fonctionnement est asservi à la demande des différents consommateurs.

Un chauffage statique, équipé de radiateurs placés près des vitrages, permet le maintien des conditions d'ambiance de base.

Les conditions de confort sont assurées par une installation de ventilation répartie en trois secteurs distincts.

Le système est piloté par une régulation programmable en fonction de l'occupation et de la température extérieure.

Ventilation

Les locaux du sous-sol sont ventilés par une aspiration d'air reliée au monobloc de traitement et d'évacuation d'air.

La ventilation des salles et de la cuisine est munie d'un monobloc placé dans une centrale située au sous-sol et qui comprend un récupérateur de chaleur ainsi que la batterie de préchauffage.

L'installation est étudiée pour assurer trois zones d'ambiance réglées différemment, soit les deux zones restaurant, avec réglage des conditions d'ambiance en fonction du confort souhaité, et la zone cuisine, avec évacuation des importantes charges internes inhérentes aux appareils de cuisson.

Sanitaire

Le préchauffage de l'eau chaude sanitaire est assuré par un système de récupération de chaleur sur les compresseurs frigorifiques de la chambre froide. Le complément est fourni par l'intermédiaire d'un bouilleur à accumulation relié au primaire de la chaufferie.

Electricité

- ◆ Protection contre la foudre et mise à terre :
Installation d'un système de protection contre la foudre selon le système de la cage de Faraday comprenant un maillage en toiture qui sera relié à la ceinture placée dans le terrain autour du bâtiment.
Mise à terre des éléments métalliques et connexions avec les diverses introductions.

- ◆ Provisoire de chantier :
Installation provisoire pendant toute la durée du chantier comprenant des tableaux électriques et un éclairage de chantier.

- ◆ Distribution :
Installation d'une distribution destinée à alimenter les divers équipements électriques qui seront raccordés à un tableau électrique.
- ◆ Eclairage technique :
Installation dans les locaux techniques et de service d'un éclairage simple composé de luminaires comprenant des tubes fluorescents.
- ◆ Eclairage restaurant :
Installation dans la zone clientèle de luminaires d'un design simple pour permettre un éclairage des tables ainsi qu'un éclairage d'ambiance.
Le choix porte sur des modèles économiques.
- ◆ Sonorisation :
Installation d'un réseau de haut-parleurs dans la zone clientèle du restaurant pour permettre la diffusion de musique d'ambiance.
- ◆ Détection incendie :
Installation dans l'ensemble des locaux de détecteurs d'incendie automatiques couplés à une centrale permettant le traitement des alarmes et leur transmission ainsi que l'arrêt des installations de ventilation.
- ◆ Anti-intrusion :
Equipement des points d'accès avec un appareillage permettant de déceler une intrusion, ainsi qu'un réseau de lignes aboutissant à une centrale traitant les alarmes.
- ◆ Téléphone :
Installation de lignes téléphoniques pour l'exploitation du restaurant ainsi que d'une cabine téléphonique.
- ◆ Télévision :
Equipements de quelques prises de télévision.

Froid

Deux installations frigorifiques complètes automatiques assurent le refroidissement d'une part de la chambre de congélation (-20-22°) et de l'armoire cuisine de congélation (-30°) et d'autre part de la chambre froide (+1+3°), du local poubelle (+4+6°), de l'armoire frigorifique de cuisine (-10°) et du comptoir de la salle de restaurant (-10°).

La chambre de congélation et la chambre froide sont situées dans la nouvelle partie du sous-sol. Il s'agit d'une combinaison de chambres démontables construites à partir de panneaux standard, y compris les éléments nécessaires pour la subdivision des chambres. Le revêtement intérieur et extérieur est en tôle galvanisée laquée blanc et le revêtement des éléments de plancher en contreplaqué collé recouvert d'une couche de polyester antidérapant.

Programme et surfaces

m²

m²

1. Sous-sol		
<u>Bâtiment existant</u>		76,60
01	Chaufferie	6,75
02	Bureau	5,35
03	Préparation	9,80
04	Economat	3,00
05	Vin	4,75
06	Service femmes	3,60
07	Service hommes	9,50
08	Service douche	1,00
09	WC clientèle femmes	6,30
010	WC clientèle hommes	5,45
011	Dégagements + circulations	19,80
012	Disponible	1,30
<u>Agrandissement</u>		53,40
013	Local ventilation SI Electricité SI Eau-Gaz PTT	21,00
014	Locaux "froid"	16,70
015	Disponible	5,10
016	Dégagements + circulations	10,60
		<hr/>
Total surface sous-sol :		130,00
2. Rez-de-chaussée :		
<u>Partie existante</u>		76,55
001	Café-restaurant	76,55
<u>Agrandissement</u>		205,55
002	Entrée bar réception	20,50
003	Cuisine	35,55
004	Local poubelles	3,05
005	Dégagements + circulations	11,90
006	Salle restaurant	58,00
		<hr/>
Total surface rez-de-chaussée :		205,55
		<hr/>
Total surface des locaux :		335,55
Estimation du coût		
	F	F
<i>Crédit I : La Potinière</i>		

0	<u>Terrains</u>		p.m.
00	Etudes préliminaires, etc.		
1	<u>Travaux préparatoires</u>		92 000
10	Relevés, études géotechniques, etc.	6 700	
11	Déblaiement, préparation du terrain	48 000	
13	Installation de chantier en commun	8 500	
19	Honoraires	28 800	
2	<u>Bâtiment</u>		1 241 400
20	Excavation	25 600	
21	Gros-cœuvr 1	217 200	
22	Gros-cœuvr 2	237 500	
23	Installations électriques	70 800	
24	Chauffage ventilation	89 000	
25	Installations sanitaires	116 000	
27	Aménagements intérieurs 1	45 800	
28	Aménagements intérieurs 2	105 500	
29	Honoraires	334 000	
3	<u>Equipements d'exploitation</u>		335 000
33	Installations électriques	21 300	
34	Ventilation et réfrigération	117 200	
35	Installations sanitaires cuisine	106 500	
36	Honoraires	90 000	
4	<u>Aménagements extérieurs</u>		36 000
41	Constructions	10 700	
45	Conduites de raccordement aux réseaux	12 800	
46	Petits tracés	8 500	
49	Honoraires	4 000	

	F	F
5 <u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		85 200
51 Autorisations	55 400	
52 Maquette, reproductions, documents,	29 800	
55 Prestation du maître de l'ouvrage	p.m.	
56 Autres frais secondaires	p.m.	
57 Réserve	p.m.	
58 Compte d'attente pour provisions et réserves		90 000
• réserve pour renchérissement	p.m.	
• réserve pour imprévus (5 %)	90 000	
9. Ameublement et décoration (à la charge du gérant)		p.m.
Sous-total I :		1 879 600
54. Financement à partir du début de l'année du vote du crédit, soit en principe le 1 ^{er} janvier 1999 Intérêts intercalaires sur le crédit de construction		
$\frac{1\ 879\ 600 \times 27 \times 5,0\ \%}{2 \times 12} =$		105 727
<u>Fonds municipal d'art contemporain</u>		
1% de 1 879 600		18 796
Sous-total II :		2 004 123
A déduire :		
Attribution, par le Conseil administratif, de deux montants prélevés sur le poste "Etudes diverses" du crédit d'étude 138 voté par le Conseil municipal le 25 avril 1989		
- le 23 mars 1994 :		80 000
- le 17 septembre 1997 :		64 000
		1 860 123
<i>Total crédit I demandé :</i>		1 860 100

Crédit II : raccordement de distribution

de l'énergie électrique du kiosque à musique

Il s'agit de renforcer la ligne et d'augmenter la puissance de 85 à 100 ampères, afin de pouvoir accueillir toutes sortes de formations musicales.

1-	Fourniture de l'énergie électrique (droit de raccordement finance de branchement SIG)	16 378
2.	Fouilles :	4 792
		<hr/>
		21 170

Total crédit II demandé : 21 200

Total du crédit demandé : 1 881 300

Validité des coûts

Les prix indiqués sont ceux du mois de juillet 1998 et ne comprennent aucune hausse.

Prix du m³ SIA

Le volume restauré et construit est de 1674 m³, ce qui, rapporté au coût du chapitre CFC 2 (1 306 400 francs), donne un rapport de 780 francs le m³ S.I.A.

Autorisation de construire

Ce projet de restauration-agrandissement fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° B 95129, déposée le 8 octobre 1997 et délivrée le 14 mai 1998.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 6 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 15 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est le 30 mars 2001.

Régime foncier

Le bâtiment de la Potinière occupe une partie de la parcelle 4130, feuille 6, section Cité de notre commune, dénommée Promenade du Lac - Jardin Anglais, d'une surface totale de 25430 m², propriété privée de la Ville de Genève.

Plan financier quadriennal (PFQ)

Cet objet est prévu sous le No 20.08.2 du 17^{ème} plan financier quadriennal 1997 - 2000 pour un montant de 1 300 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Exposé des motifs concernant l'exploitation et la rentabilité

Durant l'année 1995, une étude détaillée d'analyse du marché de la restauration locale conduisant à une proposition concrète de positionnement et de stratégie commerciale a été effectuée par un consultant professionnel en communication-marketing, sur mandat du Conseil administratif.

Les résultats de cette étude concluent à l'aménagement de l'actuel restaurant de "La Potinière" en un établissement à exploitation annuelle offrant une restauration soignée de bon niveau avec service en salle et sur terrasse en été.

Par ailleurs, elle met en évidence le caractère et la situation exceptionnelle des lieux comme facteurs garantissant une forte fréquentation et assurant le succès de l'exploitation future.

Enfin, elle préconise les recommandations suivantes, lesquelles ont été prises en compte dans l'étude du projet de rénovation :

- ◆ **La nouvelle Potinière** sera un endroit accueillant et convivial
- ◆ Elle deviendra un point de rencontre pour les genevois et pour les touristes
- ◆ Elle proposera une restauration simple, créative, mais avant tout d'excellente qualité, et servira également des consommations courantes
- ◆ Elle pratiquera des prix modestes à moyens
- ◆ Son image sera très typée et facile à identifier dans le paysage des restaurants de Genève
- ◆ C'est par une offre spécifique bien profilée qu'elle se créera son créneau.

- ◆ **Le fermage** ne devrait pas être confié à une chaîne
- ◆ Le gérant sera un professionnel de haut niveau, dynamique et talentueux
- ◆ Le gérant s'investira et sera totalement disponible pour l'exploitation de cet établissement, avec une équipe de 6-8 personnes

- ◆ **Le propriétaire** décidera du mode d'exploitation, laquelle sera annuelle et l'établissement, qui comprendra 110 places à l'intérieur (50 places au restaurant, 60 places au café-restaurant) et 150 places sur la terrasse extérieure, servira une moyenne annuelle de 250 repas par jour.
- ◆ Le propriétaire recherchera par voie de concours public un fermier en fonction de ce choix préalable

- ◆ La recherche du fermier se fera sur la base d'un cahier des charges précis et complet
- ◆ Le fermier sera choisi avant le début des travaux d'aménagement, afin qu'il puisse se prononcer sur les choix techniques en relation avec la future exploitation.
- ◆ La Ville de Genève, propriétaire de l'établissement, garantira la salubrité du site et le maintien de l'ordre
- ◆ Un contrat de fermage type sera conclu entre le propriétaire et l'exploitant sur la base d'un chiffre d'affaires annuel estimé à 1 000 000 de francs environ, avec un loyer annuel calculé selon un taux de 7 %, soit environ 70 000 francs de revenus par an destinés à amortir le montant des travaux de rénovation de 1 860 100 francs sur une période de 25 ans et demi.

En conclusion, la réalisation de la nouvelle Potinière pourra s'inscrire dans un projet global de réhabilitation du Jardin Anglais qui, par sa situation exceptionnelle, deviendra un élément dynamique de première importance de la stratégie de promotion économique et culturelle de Genève, tout en lui offrant un support digne de l'image qu'elle doit donner d'elle-même.

Crédit I : La Potinière :

Charge financière annuelle sur 2 004 123 francs comprenant les intérêts au taux de 5 %	100 206
---	---------

Crédit II : Raccordement du kiosque

Charge financière annuelle sur 21 200 francs comprenant les intérêts au taux de 5 % et l'amortissement au moyen de 5 annuités	4 900
---	-------

Gestion financière

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service d'architecture est gestionnaire du crédit de construction. La gérance immobilière municipale est le service bénéficiaire des deux objets.

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

PROJET D'ARRETE I

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,

arrête :

Article premier. - Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 860 100 francs destiné à la restauration et à l'agrandissement de "La Potinière" située au Jardin Anglais (quai Général-Guisan), parcelle n° 41301, feuille 21 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

Art. 2. - Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen de rescriptions, d'avances, ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 860 100 francs.

Art. 3. - Un montant de 18 796 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds municipal d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 10 février 1950.

Art. 4. - La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 80 000 francs du crédit d'étude voté le 25 avril 1989 et de 64 000 francs du crédit d'étude complémentaire voté le 17 septembre 1997, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

PROJET D'ARRETE II

Article premier. - Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 21 200 francs pour le raccordement électrique du kiosque à musique.

Art. 2. - Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen de rescriptions, d'avances, ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 21 200 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 5 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2002 à 2006.

Annexe : 1 plan de situation