

*31 juillet 2012*

**Proposition du Conseil administratif du 31 juillet 2012 en vue de l'ouverture d'un crédit complémentaire au crédit de 7 130 600 francs, déduction faite de la participation de l'Etat de 3 662 000 francs, voté le 12 octobre 2011 (PR-906), d'un montant total brut de 968 000 francs dont à déduire 400 000 francs de participation de l'Etat de Genève et 300 000 francs de participation de la Fondation pour la promotion de lieux pour la culture émergente, soit un montant net de 268 000 francs, destiné à couvrir les frais de libération des locaux situés dans les bâtiments sis rue du Stand 20, 20A et 22 occupés actuellement par le Moulin à Danses, permettant ainsi de procéder à leur démolition en vue de la réalisation de l'écoquartier Jonction, montant complémentaire destiné aux travaux nécessaires au relogement du Moulin à Danses dans le bâtiment 23 de la ZIC de Châtelaine situé à l'avenue de Châtelaine 43C, parcelle 3121, feuille N° 48, sur la commune de Genève/Petit-Saconnex.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

Le projet de construction de l'écoquartier Jonction est un projet phare, tant pour la Ville de Genève que pour ses partenaires, l'Etat de Genève, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGSL) et les coopératives de la Codha et de la rue des Rois. Exemplaire à plus d'un titre, et plus particulièrement par la mise en œuvre d'un partenariat soutenu et constructif entre collectivités publiques et acteurs privés, ce projet permettra au premier écoquartier genevois de voir le jour.

Sur ce site, sur lequel les travaux de décontamination sont maintenant achevés, doit en effet démarrer la réalisation d'un ensemble de bâtiments comprenant plus de 300 logements, un dépôt pour les biens culturels de la Ville de Genève (PR-972 en cours d'examen par le Conseil municipal), un parking pour les habitants et divers équipements de quartier.

Or, ce projet se heurte actuellement à des difficultés opérationnelles de mise en route du fait des problèmes rencontrés pour reloger les occupants du site. Si des solutions ont été trouvées pour la plupart d'entre eux, subsiste encore le cas du relogement du Moulin à Danses (MàD).

Dernier occupant du site, cette coopérative culturelle a, après de nombreuses recherches qui se sont avérées infructueuses, finalement trouvé une solution de déménagement dans l'un des bâtiments propriété de la Ville de Genève, à la zone

industrielle de Châtelaine. Après études, ce bâtiment s'est révélé adéquat pour accueillir le M&D, moyennant certains travaux d'adaptation, lesquels font l'objet de la présente demande de crédit complémentaire.

### **Exposé des motifs**

Comme indiqué précédemment, le relogement du Moulin à Danses se place dans le contexte de la création de l'écoquartier du Carré Vert sur l'ancien site Artamis à la Jonction.

Les divers acteurs culturels qui occupaient l'ancien site Artamis ont dû le quitter pour permettre le début du chantier de décontamination des sols, en 2009. Ils ont été relogés par les soins de l'Etat et de la Ville. C'est dans ce cadre qu'a été créée, à la fin septembre 2009, la Fondation pour la promotion de lieux pour la culture émergente (FPLCE). Les efforts conjugués des uns et des autres ont ainsi permis l'installation des artistes au Vélodrome, à la rue Ernest-Pictet et à la route des Péniches en ce qui concerne le théâtre du Galpon.

L'association Database 59 sise au 21, boulevard Saint-Georges (parcelle appartenant à la Ville) – qui a bénéficié d'un «sursis» de trois ans en fonction de la planification du chantier – a fait l'objet d'une opération de relogement, menée par le Département des constructions et de l'aménagement de la Ville, dès l'automne 2011. Elle a emménagé à la mi-juillet 2012 dans une partie de l'ancienne usine Kugler grâce à l'accord de l'Etat, propriétaire des lieux, à l'accueil bienveillant et engagé de la Fédération des artistes de Kugler et au soutien financier de la FPLCE.

L'Etat de Genève a également libéré les locaux occupés par la Direction générale de la mobilité à la rue du Stand et déménagé ce service en été 2012.

Des anciens occupants du site Artamis, il ne reste donc que le Moulin à Danses au 20a, rue du Stand (parcelle appartenant à l'Etat), bâtiment qui doit être désamianté puis démoli à son tour.

### **Historique**

Le département des constructions et de l'aménagement de la Ville, en collaboration avec le Département de l'urbanisme de l'Etat (ex DCTI), a mené depuis près de deux ans des recherches intensives en vue du relogement de cette coopérative culturelle bien connue de la population genevoise.

Dans un premier temps, une solution a été cherchée par le réaménagement de l'ancien cinéma Broadway. Cette solution a finalement été abandonnée début

décembre 2011 vu le coût des travaux nécessaires à la transformation des locaux et du montant du loyer qui dépassait de beaucoup les possibilités financières du MâD.

D'autres pistes ont ensuite été explorées dans l'ancienne SIP à Plainpalais, au 44, rue de Carouge ou au 12, rue du Diorama. Après de premières études de faisabilité, ces possibilités n'ont pas pu être retenues, faute d'adéquation entre les bâtiments envisagés et les locaux à mettre à disposition.

Force était donc de constater, à fin 2011, qu'aucune solution de relogement n'avait été trouvée pour le MâD, alors même que le Conseil municipal a voté, le 12 octobre 2011, une délibération (PR-906 A) ouvrant un crédit destiné au désamiantage des bâtiments restants dans le périmètre du Carré vert, à leur démolition et la dépollution complémentaire des terrains concernés.

En parallèle, la Ville de Genève a demandé et obtenu l'autorisation nécessaire à ces travaux auprès du DCTI.

Or, pour sauvegarder ses droits, le MâD a contesté par voie de recours l'autorisation de démolir et par voie d'opposition la dénonciation de son bail. Le recours pendant devant la Cour de Justice a provoqué un effet suspensif empêchant la poursuite du chantier et, d'un autre côté, la CCBL (Commission de conciliation en matière de baux et loyers) a accordé au MâD une première prolongation du bail au 31 janvier 2013.

Dans ces conditions, il y avait urgence à trouver une solution provisoire de relogement du MâD pour conclure avec lui une convention permettant de lever les procédures en cours, de libérer les locaux et de poursuivre le chantier du Carré Vert.

C'est ainsi que l'option d'un usage partiel et provisoire d'une halle industrielle de la ZIC, mise à disposition du SIS a été explorée et validée par tous les concernés.

Après plusieurs visites du site et une étude menée de manière approfondie, après que le partage des lieux a été convenu avec le SIS, une requête en autorisation a été déposée auprès du DCTI qui l'a accordée le 12 juin 2012.

En parallèle, des contacts ont eu lieu avec les actuels utilisateurs de la ZIC. Une assemblée d'information a eu lieu le 31 mai avec les membres de l'ALAA-ZIC (Association des artisans et artistes de la ZIC), qui a débouché sur des engagements précis de mesures susceptibles de garantir un bon voisinage entre eux et le MâD.

De même, une assemblée d'information s'est tenue le 26 juin avec les locataires de la coopérative d'habitation l'Abri, sise au chemin des Sports, à l'arrière de la ZIC, et a débouché également sur l'engagement de la Ville à prendre des

mesures de protection des habitants concernés. Enfin, des contacts ont eu lieu entre la Ville de Genève et les promoteurs des futurs bâtiments à réaliser sur le site de l'ancien stade des Charmilles, contacts qui ont abouti également à des engagements de la part du MâD et de la Ville, notamment celui de conclure un bail à durée déterminée non renouvelable qui permettrait de garantir qu'à l'horizon de réalisation des futurs logements, le MâD aurait cessé son activité à la ZIC.

Malgré tous ces engagements, 3 recours ont été déposés contre l'autorisation de construire délivrée le 12 juin par le DCTI. Ces recours sont actuellement traités, en parallèle à la présente demande de crédit, de sorte que le financement des travaux puisse être assuré à l'issue de la procédure de traitement des recours.

Par ailleurs, vu l'importance de l'enjeu que constitue la construction du Carré Vert, le Conseil d'Etat a décidé de contribuer aux frais d'aménagement de la halle de la ZIC en acceptant le versement à la Ville d'une somme de 400 000 francs destinée à la mise aux normes des locaux.

Le 6 juillet 2012, une convention a ainsi été signée entre le MâD, la Ville de Genève et l'Etat ce qui a permis la conclusion à la même date d'un bail de durée déterminée de trois ans (du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2015) entre la Ville et le MâD.

Ces deux accords ont permis ensuite d'obtenir le 12 juillet 2012, par une requête commune des parties, la levée partielle de l'effet suspensif du recours déposé contre la décision d'octroi de la requête en démolition pendant devant la Cour de Justice.

Le 15 juillet 2012, le MâD a quitté ses locaux du 20a, rue du Stand et a entreposé son matériel dans un local fourni par la Ville en attendant son installation dans la halle de la ZIC. A la même date, l'association Database 59 a quitté le bâtiment du 21, boulevard Saint-Georges.

Ainsi, l'ensemble des efforts fournis a permis la libération totale du site et la poursuite du chantier du Carré Vert, sous réserve qu'une solution soit trouvée pour la poursuite des activités du MâD dès septembre 2012.

## **Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux**

### Etat existant

La halle industrielle dans laquelle s'insère le projet est composée de quatre travées de 10 mètres sur 36 mètres.

Actuellement, la moitié de la halle fait office de dépôt pour le matériel du Service d'incendie et de secours (SIS) de la Ville de Genève. Le projet sera construit dans la troisième travée, qui est pratiquement vide.

La structure du bâtiment est composée de piliers et sommiers en béton armé. Les façades, rythmées par la structure en béton armé, avec un remplissage en béton et verre sont vitrées au nord, à l'est et à l'ouest et totalement borgne au sud.

En toiture, les sheds qui se développent sur toute la profondeur de la travée s'ouvrent au Nord, côté avenue de Châtelaine.

Le sol est en plots de bois pleins, avec des parties remplies en chape béton.

Actuellement le bâtiment est chauffé, mais ne comporte aucune isolation thermique (vitrages simples et façades en béton non-isolé).

### Projet

Le programme général consiste à créer une grande salle pouvant accueillir des concerts, des soirées dansantes avec DJ, des cours de théâtre et de danse.

Les principales contraintes qui ont guidé le parti architectural du projet sont les exigences acoustiques d'un tel programme, l'économie constructive du projet et la rapidité de sa mise en œuvre. Il s'agit de construire de la manière la plus simple «une boîte dans la boîte», afin de permettre l'organisation des activités musicales, sans affecter la tranquillité des habitations et des activités voisines.

Dans cette boîte, le programme s'organise sur un seul niveau, avec des hauteurs de plafond variables en fonction des besoins et des économies de mise en œuvre: 5,8 m dans la salle de concert et 2,5 m dans les zones lounge, services et circulation.

La salle de concert pouvant accueillir 500 personnes est précédée d'un bar-lounge, zone de détente plus tranquille, et du hall d'entrée situés côté avenue de Châtelaine.

Les locaux de service, tel que la caisse, les vestiaires et les sanitaires se trouvent à l'entrée.

Ces espaces de transition de faible hauteur, revêtus de matériaux absorbants, permettront de réduire considérablement les nuisances vers l'entrée et de minimiser le coût des travaux. Les accès et la ventilation seront isolés en regard de la salle de concert. Le but est de stopper les nuisances avant leur propagation par les sheds.

Dans un premier temps, il faudra démonter la mezzanine en bois et déplacer dans la travée voisine la mezzanine en métal, ainsi que deux palans. Ensuite, un travail de désamiantage sera nécessaire: les joints des vitrages à déposer et la colle des pavés de bois au sol contiennent de l'amiante. Les pavés seront évacués et une nouvelle chape ciment sera coulée.

Les nouveaux murs d'enceinte de la boîte, ainsi que les trois murs transversaux séparant l'entrée, la zone lounge, la salle de concert et les loges seront montés en plots de ciment creux crépis, jusqu'au niveau de la future dalle en béton armé.

Une nouvelle dalle pleine en béton armé au-dessus de la salle de concert, de la scène, de l'entrée de service et de l'arrière scène (loges, bureau, douche), s'appuiera sur les murs latéraux en plots de ciment et sur les poutrelles métalliques, elles-mêmes reprises sur ces murs à l'axe des piliers des 3 premières travées. Pour les espaces avec plafond bas, la dalle s'appuiera directement sur les murs en plots de ciment.

Les cloisons sans nécessité d'isolement acoustique seront bâties en carreaux de plâtre sur une bande en liège continue.

Une partie des murs dans l'entrée seront revêtus avec des panneaux absorbants multicouches posés sur lambourdes. Sur certains plafonds, des panneaux acoustiques seront tamponnés à la dalle en béton armé.

La scène sera constituée d'une dalle en béton armée coulée sur des longrines en plots de ciment.

Toutes les nouvelles menuiseries seront en bois.

Les portes de façade auront une haute performance d'isolation acoustique.

Tous les matériaux, revêtements et installations seront conformes aux prescriptions AEAI.

L'alimentation électrique de l'équipement se fera depuis l'alimentation générale existante sur le site, avec une répartition 160 ampères pour le MàD et 60 ampères pour les autres locataires.

Les usages décalés diurnes/nocturnes des uns et des autres constituent une opportunité qui devrait permettre d'alimenter toutes les installations avec l'infrastructure existante.

Le montant tel que prévu dans le budget global installations électriques permet de faire ce raccordement. Au cas où cela ne soit pas malgré tout pas suffisant, il convient de prévoir une somme de 10 000 francs qui permettra de tirer une alimentation électrique séparée et suffisante pour les autres locataires.

A l'extérieur, côté sortie de secours arrière, il sera nécessaire d'assurer un chemin de fuite aux normes incendie.

Les fenêtres de l'atelier d'artiste ne seront pas changées. Afin de respecter les directives de protection incendie, nous devons protéger le chemin extérieur qui

les longe des flammes qui pourraient sortir de ce local, en masquant ces vitrages par des briques ciment creuses d'une résistance EI30. Ces obturations seront réalisées dans les embrasures et alignées sur le nu extérieur de la façade.

Afin d'éviter que le public ne s'éparpille sur la partie du site actuellement exploitée par les artisans, un nouvel accès piéton reliera directement le trottoir à l'enceinte de l'entrée de la halle, par la création d'un nouvel escalier et d'un portail.

## **Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève**

### *Conception énergétique*

Le projet doit répondre aux critères de la haute performance énergétique (HPE).

Le concept architectural consiste à construire «une boîte dans la boîte» à l'intérieur d'une zone chauffée de la halle existante. Seules quelques zones ponctuelles de la nouvelle enveloppe (contre extérieur) doivent être isolées.

Le projet ne prévoit pas de surfaces vitrées.

Les exigences ponctuelles Minergie seront respectées pour les éléments de façade contre extérieur ( $U < 0.15 \text{ W/m}^2.\text{K}$ ). Les autres éléments de l'enveloppe, en contact avec des zones chauffées, ne sont pas concernés par des exigences thermiques particulières.

### Chauffage

Etant donné le type d'utilisation du bâtiment et son utilisation ponctuelle (concerts, soirées), des conditions de température équivalentes à celles de la halle sont suffisantes. Aucun système de production de chaleur complémentaire n'est donc nécessaire.

### Ventilation

L'installation de désenfumage mécanique servira de ventilation générale, indépendamment des notions de confort et de garantie de température maximale. Une sonde de  $\text{CO}_2$  et de température contrôlera la mise en fonction de l'installation de ventilation/désenfumage.

### Eau chaude sanitaire

Les locaux étant utilisés ponctuellement, la demande en eau chaude sanitaire sera faible. L'installation de petits bouilleurs électriques permettra d'assurer ces besoins.

### Programme et surfaces

Le programme général consiste à créer une grande salle pouvant accueillir des concerts, des soirées dansantes avec DJ, des cours de théâtre et de danse.

<u>Accessible au public</u>	<u>203 m<sup>2</sup></u>	<u>600 pers.</u>
– Salle de concert	125 m <sup>2</sup>	500 pers.
– Espace-lounge	34 m <sup>2</sup>	100 pers.
– Hall d'entrée	29 m <sup>2</sup>	
– Sanitaires	15 m <sup>2</sup>	
<u>Accessible au personnel</u>	<u>133 m<sup>2</sup></u>	
– Bar de la salle de concert	14 m <sup>2</sup>	
– Bar du lounge	10 m <sup>2</sup>	
– Dépôt boissons	10 m <sup>2</sup>	
– Vestiaires/caisse	15 m <sup>2</sup>	
– Régie	10 m <sup>2</sup>	
– Scène	44 m <sup>2</sup>	
– Loges	8 m <sup>2</sup>	
– WC/douches pers+artistes	3 m <sup>2</sup>	
– Bureau RS	3 m <sup>2</sup>	
– Sas entrée de service	16 m <sup>2</sup>	

### Estimation des coûts selon code CFC

CFC	Libellé	Fr.	Fr.
1	<u>Travaux préparatoires</u>		45 700
11	Préparation, démontage, démolition, désamiantage	45 700	
2	<u>Bâtiment</u>		745 000
21	Gros œuvre I	209 870	
22	Gros œuvre	29 470	
23	Installations électriques	178 770	
24	Installations chauffage-ventilation	38 200	
25	Installations sanitaires	41 500	
27	Aménagements intérieurs I	44 190	
28	Aménagements intérieurs II	18 660	
29	<i>Honoraires</i>	184 340	
291	Honoraire architecte	130 000	
292	Honoraire ingénieur civil	24 310	
294	Ingénieur ventilation	14 000	
296	Honoraire ingénieur acousticien	12 530	
297	Ingénieur environnement (amiante)	3 500	

4	<u>Aménagements extérieurs</u>		16 500
40	Barrières, clôtures, portails, escaliers d'accès	16 500	
5	<u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		36 790
51	Autorisations, taxes (TTC)	4 650	
52	Frais de reproduction	990	
58	Réserve pour divers et imprévus (5%)	31 150	
	Coût total de la construction HT		843 990
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%		<u>67 519</u>
	Coût total de la construction TTC		911 509
	<u>Frais administratifs et financiers</u>		56 717
	Prestation du personnel pour les investissements (5% du coût total de la construction TTC)	45 575	
	Le fond d'art contemporain est calculé sur la base du coût total de la construction plus les prestations du personnel, moins la participation de 400 000 francs du Canton de Genève, soit:		
	$(911\,509 + 45\,575) - 400\,000 = 557\,084$		
	Fonds d'art contemporain $\frac{2 \times 557\,084}{100}$	11 142	
	Coût général de l'opération TTC		968 226
	Arrondi à		968 000
	A déduire: Subventions et participations		<u>700 000</u>
	Total du crédit demandé		<u>268 000</u>

### **Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du devis général du 11 juin 2012.

### **Valeurs statistiques**

L'établissement peut accueillir un total de 600 personnes, selon les normes de sécurité incendie. La surface brute du nouvel établissement est de 369 m<sup>2</sup>.

Le coût global par m<sup>2</sup> est de 2470 francs le m<sup>2</sup>.

Le nouveau volume construit est de 1815 m<sup>3</sup>, ce qui situe le prix de cette transformation à 502 francs le m<sup>3</sup>.

### **Subvention**

Ces travaux font l'objet d'une participation de la part de l'Etat d'un montant de 400 000 francs et d'une demande de subvention auprès de la Fondation pour la promotion de lieux pour la culture émergente, d'un montant de 300 000 francs, montants qui ont été déduits du coût total de l'opération. D'autres sources de financement sont actuellement encore recherchées.

### **Autorisation de construire**

Ce projet a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire déposée le 17 avril 2012 et délivrée le 08 juin 2012 (DD 104940). Trois recours ont été déposés contre l'autorisation de construire délivrée le 12 juin par le DCTI. Ces recours sont actuellement traités, en parallèle à la présente demande de crédit, de sorte que le financement des travaux puisse être assuré à l'issue de la procédure de traitement des recours.

### **Fixation des loyers après travaux**

Selon les dispositions prévues dans le bail, celui-ci aura une durée déterminée de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012. Le loyer annuel est fixé à 96 000 francs.

### **Délais**

Les travaux démarreront dès l'entrée en force de l'autorisation de construire et dureront trois mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est octobre 2012, sous réserve du traitement des recours.

### **Référence au 7<sup>e</sup> plan financier d'investissement**

Cet objet n'est pas prévu dans le 7<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2012-2023.

### **Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière**

La charge financière annuelle sur 268 000 francs comprenant les intérêts au taux de 2,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités sera de 12 381 francs.

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

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service du génie civil en collaboration avec le Service des bâtiments. Le service bénéficiaire 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 complémentaire au crédit de 7 130 600 francs, déduction faite de la participation de l'Etat de 3 662 000 francs, voté le 12 octobre 2011 (PR-906), d'un montant total brut de 968 000 francs dont à déduire 400 000 francs de participation de l'Etat de Genève et 300 000 francs de subvention de la Fondation pour la promotion de lieux pour la culture émergente, soit un montant net de 268 000 francs, destiné à couvrir les frais de libération des locaux situés dans les bâtiments sis rue du Stand 20, 20A et 22 occupés actuellement par le Moulin à Danses, permettant ainsi de procéder à leur démolition en vue de la réalisation de l'écoquartier Jonction, montant complémentaire destiné aux travaux nécessaires au relogement du Moulin à Danses dans le bâtiment 23 de la ZIC de Châtelaine situé à l'avenue de Châtelaine 43C, parcelle 3121, feuille N° 48, sur la commune de Genève/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 968 000 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 11 142 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 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2013 à 2042.