

Préambule

La Ville de Genève a acheté la parcelle appartenant à la Société genevoise d'instruments de physique (SIP) à Châtelaine en janvier 1998 pour un prix d'acquisition de 14 060 000 francs.

Lors de cet achat, aucun montant n'a été voté pour les travaux de remise en état des bâtiments situés sur cette parcelle.

La parcelle est d'un seul tenant, d'une surface de 22 863 m². Elle est bordée par l'avenue de Châtelaine et le chemin des Sports. Une dizaine de bâtiments de dimensions et de hauteurs diverses occupent le terrain.

Hangars, bâtiments préfabriqués, bâtiments industriels et une villa sont implantés sur une surface d'environ 15 010 m², ainsi qu'environ 180 places de stationnement réparties sur tout le site.

Ce complexe industriel est accessible depuis l'avenue de Châtelaine ainsi que du chemin des Sports sur lequel a été créé une entrée pour tout véhicule.

Le Conseil administratif désire aménager des ateliers dans la «grande cathédrale», afin de pouvoir recevoir provisoirement les artisans qui occupent actuellement les bâtiments des anciens ateliers de Sécheron.

Cette solution a pu être envisagée en raison du prochain départ des locataires actuels.

Exposé des motifs

Afin de pouvoir reloger certains artisans qui occupent les anciens locaux des ateliers de Sécheron, pour permettre la réalisation du projet du nouvel aménagement des lieux, la Ville de Genève propose de mettre à leur disposition en priorité les locaux qui se développent autour de la «grande cathédrale», pour des

raisons d'exploitation et de confort. La «grande cathédrale» occupée actuellement par la société Virgo constituera, compte tenu de son état, une marge de manœuvre. En effet, il n'est pas possible, malgré les travaux, d'assurer une température ambiante de 15 degrés au minimum.

Pour ce faire, des travaux importants devront être entrepris afin de garantir la sécurité des travailleurs, la mise hors d'eau des locaux, la séparation des comptages électriques, la mise en séparatif des canalisations, la création de locaux sanitaires communs, ainsi que la réfection des installations de chauffage qui ne répondent plus aux normes de pollution.

D'autre part, les façades sont constituées en plots de ciment et béton qu'il sera nécessaire de traiter contre la carbonatation. Il faut rappeler ici que cette défectuosité touche la totalité des immeubles du site.

Obligation de sécurité

Les locaux appelés à être loués à des artisans qui doivent quitter les locaux de Sécheron doivent répondre aux normes de sécurité du travail en vigueur, selon l'OCIRT.

Description de l'ouvrage

Parti architectural

Aménagement des locaux existants, sans modification de gabarit, de structures ni de façades, à l'exception d'éventuelles portes de secours ou d'accès indépendants, et création de locaux destinés à des entreprises indépendantes les unes des autres en tenant compte de leurs besoins en surface, en hauteur et en éclairage.

Les circulations existantes principales seront maintenues pour constituer des accès intérieurs.

Les locaux sanitaires existants, soit deux groupes principaux, seront maintenus et réhabilités.

Dans la mesure du possible, tous les témoignages de l'activité industrielle passée (des anciens ateliers de la SIP) seront maintenus et notamment les pavés en bois.

Caractéristiques de l'ouvrage et descriptif des travaux

Les matériaux utilisés dans ces constructions sont divers, surtout en toiture. Les bâtiments sont couverts en tuile, étanchéité multicouche, ferblanteries, tôle ondulée ainsi que de matériaux en plaques ondulées «Eternit». Ces dernières sont encore du type comprenant des fibres d'amiante (ces anciens matériaux seront à évacuer selon les normes exigées par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement).

Dépose et évacuation de l'Eternit

Dépose, manutention et évacuation des plaques d'Eternit. Compris transports, recherche d'un lieu de stockage et toutes taxes.

Maçonnerie et démolition

Petits travaux de démolition, notamment dépose de cloisons légères.

Construction de murs de séparation en plots de ciment. Rhabillage au ciment des sols revêtus de pavés de bois. Dalle en béton sur fosse.

Canalisations pour les nouveaux groupes sanitaires. Mise en système séparatif des canalisations jusqu'en limite de propriété. Traitement des problèmes de carbonatation en façades.

Echafaudages

Pose, dépose et location d'échafaudages mobiles intérieurs, de barrières de protection en toiture, de ponts pour permettre le traitement des problèmes de carbonatation et sapines.

Menuiserie intérieure

Réparation et entretien des portes intérieures et des fenêtres. A noter que les verres des fenêtres ont été remplacés il y a environ cinq ans.

Ferblanterie et couverture

Dépose des ferblanteries et des étanchéités.

Pose de nouvelles ferblanteries et d'étanchéités neuves.

Isolations thermiques horizontales, verticales et obliques. Remplacement des plaques d'Eternit par un matériau équivalent, mais non polluant.

Remplacement des verres cassés sur les sheds.

Installations électriques

Dépose et évacuation des installations électriques désaffectées et obsolètes.

Alimentation de dix nouveaux tableaux avec comptage indépendant.

Fourniture et pose de nouvelles lustreries répondant aux nouvelles normes d'économie d'énergie.

Raccordement des aérothermes. Raccordement des nouvelles chaudières.

Installations téléphoniques, y compris nouvelles introductions. Petits bouilleurs électriques individuels.

Installations chauffage et ventilation

Suppression d'une des deux chaufferies actuelles et création d'une liaison hydraulique.

Rénovation complète de la chaufferie maintenue.

Pose de radiateurs périphériques.

Pose de nouveaux aérothermes.

Entretien des citernes.

Ventilation mécanique en toiture des locaux sanitaires.

Installations sanitaires

Réhabilitation des installations sanitaires existantes, soit des locaux existants.

Eventuellement cabines de douches au gré des besoins selon les entreprises locataires.

Pose de postes d'eau avec bouilleurs électriques individuels.

Installation de transport

Mise hors service et blocage des ponts roulants existants car ils ne correspondent plus aux normes de sécurité imposées par la législation.

Construction métallique

Petites réparations diverses.

Les boîtes aux lettres existantes ont été posées en suffisance et pourront être maintenues pour les nouveaux locataires.

Menuiseries intérieures

Fourniture et pose de portes intérieures pour desservir les différents nouveaux locaux.

Cylindres

Fourniture et pose d'une nouvelle mise en passe des lieux.

Carrelages et faïences

Fourniture et pose de carrelages et faïences dans les nouveaux locaux sanitaires.

Réparation des revêtements dans les locaux existants.

Peinture

Certaines parties, soit murs et plafonds, sont en bon état et ne nécessitent pas de travaux particuliers.

Sur les autres parties, lessivage et application de deux couches de peinture dispersion.

Nettoyage

Evacuation des locaux.

Dépoussiérage et nettoyage des locaux.

Nettoyage des verres des fenêtres et des sheds.

Nettoyage de fin de travaux.

Honoraires architecte

Toutes prestations selon normes S.I.A. 102 Classe IV.

Rabais "collectivité publique" 20 %.

Honoraires mandataires spécialisés

Il s'agit de l'estimation de prestations de conseils d'ingénieurs spécialisés en chauffage, ventilation, sanitaire et électricité.

Considérations liées a l'énergie

Enveloppe du bâtiment

Dans son état actuel, l'enveloppe des bâtiments concernés présente une qualité thermique très médiocre. Alliée à des volumes intérieurs importants et de forte hauteur, cette caractéristique

rend extrêmement difficile l'obtention de températures ambiantes confortables.

C'est pourquoi les travaux de réfection de la toiture engloberont, en plus d'une nouvelle étanchéité et le remplacement des verres cassés sur les sheds, la pose d'une isolation afin de limiter les déperditions thermiques.

Besoins en chaleur

Les besoins en chaleur des bâtiments sont aujourd'hui assurés par deux chaufferies situées à leur extrémité sud. Ensemble, elles comprennent sept chaudières très anciennes, d'une quarantaine d'années. Il s'agit d'un matériel vétuste, qui ne répond évidemment pas aux dispositions actuelles en matière de lutte contre la pollution, dont les conditions de maintenance et d'exploitation sont précaires et qui font toutes l'objet d'un ordre d'assainissement de la part de l'autorité compétente. Une des deux chaufferies sera supprimée alors que l'autre sera transformée pour traiter l'ensemble des besoins. Elle sera équipée de nouvelles chaudières, conformes aux exigences de l'OPAir. De nouvelles cheminées en acier inoxydable évacueront les gaz de combustion.

En ce qui concerne l'émission de chaleur dans le volume bâti, elle est principalement assurée par de vieux appareils à air chaud. Il s'agit d'appareils très vétustes et bruyants, qui ne permettent pas d'obtenir une température adéquate au niveau du sol. Il convient de rappeler l'affectation d'origine des locaux, destinés à des ateliers de mécanique, pour lesquels les besoins en chaleur étaient faibles (locaux avec activités manuelles, essentiellement tempérés).

La conception des nouvelles installations tient compte de deux niveaux de confort :

- Compte tenu des faibles caractéristiques d'isolation des bâtiments, le volume intérieur ne sera que tempéré à une valeur de 15°C environ lors des conditions climatiques extérieures les plus défavorables. Pour ce faire, de nouveaux aérothermes à air chaud seront installés;
- à l'intérieur de chaque espace de travail, seules les éventuelles constructions supplémentaires de moindre importance, prévues isolées et essentiellement destinées aux tâches administratives, seront normalement chauffées à l'aide de radiateurs.

Electricité

La réserve de puissance disponible sur le site est suffisante pour absorber les besoins supplémentaires induits.

En l'état actuel, il n'existe qu'un seul compteur d'électricité pour l'ensemble du site de Châtelaine.

Les travaux prévoient la création d'un nouveau réseau d'alimentation dans les bâtiments concernés par la présente proposition. Chaque emplacement de travail pourra ainsi être équipé d'un tableau de distribution et bénéficiera de son propre comptage.

Programme et surfaces

Le bâtiment concerné a une surface d'environ 4 672 m², dont 2130 m² peuvent être rendus indépendants du reste de la construction, car un accès a été créé pour les besoins de l'entreprise Virgo, et ce sur le côté de l'avenue de Châtelaine.

Il comprend actuellement dans le centre un espace sanitaires et vestiaires qui pourrait être modernisé. Ce lieu pourrait être un local commun aux différentes entreprises installées.

Estimation du coût

	F.	F.
1 Travaux préparatoires		230 000
112 Démolition, évacuation Eternit toiture	230 000	
2 Bâtiment		4 060 800
211 Démolition, maçonnerie	670 000	
221 Menuiserie extérieure	54 000	
220 Ferblanterie, couverture	1 291 500	
230 Electricité	861 000	
240 Chauffage	538 000	
250 Sanitaire	236 700	
260 Ponts roulants	27 000	
270 Construction métallique	54 000	
273 Menuiserie	54 000	
275 Mise en passe	16 200	
281 Revêtements de sol	32 300	
285 Peinture	161 500	
287 Nettoyage	64 600	
51 Autorisations, taxes		130 000
58 Compte d'attente pour provisions et réserve Réserve pour imprévus et divers	<u>677 900</u>	677 900
Sous-total I:		<u>5 098 700</u>
55 Prestation du maître de l'ouvrage Honoraires		<u>516 480</u>
Sous-total II:		5 615 180
54 Intérêts intercalaires sur le crédit de construction** <u>5 098 700 x 12 x 5</u> 2 x 12		127 467
Fonds municipal d'art contemporain 1% du sous-total I		<u>56 150</u>

Sous-total III:	<u>5 798 797</u>
Total du crédit demandé:	<u>5 800 000</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués sont ceux du mois d'octobre 2001 et ne comprennent aucune variation.

Prix du m³ SIA

Le volume restauré est de 47 890 m³, ce qui rapporté au total du chapitre CFC 2 donne un rapport de 85 francs le m³ SIA.

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation fera l'objet d'une requête en autorisation de construire.

Délais

Dès le vote du Conseil municipal, les dispositions seront prises pour que les travaux puissent s'engager le plus rapidement possible afin de pouvoir respecter les délais imposés par le projet Serono.

Régime foncier

La parcelle 3121, feuille 48 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, de 22 863 m², sise avenue de Châtelaine/chemin des Sports, sur laquelle reposent plusieurs bâtiments, est située en zone industrielle et artisanale.

Plan financier quadriennal (PFQ)

Cet objet est prévu sous le N° 20.14.02 du 20^e programme financier quadriennal 2002-2005 pour un montant de 500 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

A. Etat locatif actuel 420 480

B. Investissement

Coût des travaux

y compris intérêts intercalaires 5 742 647

70% 4 019 852

C. Exploitation

Taux de rendement $(4,25 + 0,5)/2$ 2,375%

Amortissement sur 30 ans 3,330%

Charges d'exploitation 0,570%

4 019 852 x 6,275% 252 245

Total: 672 725

D. Etat locatif

Divers ateliers totalisant 4672 m² à 144 F.m2

Les charges de chauffage s'élèveront environ à
46 720 francs par année

Charge financière annuelle sur 5 800 000 francs

comprenant les intérêts au taux de 5% 290 000

Soit au total: 962 725

=====

Gestion financière - Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

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

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

PROJET D'ARRETE

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 5 800 000 francs destiné à la mise en conformité d'une partie des locaux du bâtiment principal de la zone industrielle, situé avenue de Châtelaine 43, parcelle N° 3121, feuille 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 5 800 000 francs.

Art. 3. - Un montant de 55 000 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 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Annexe: plan de la parcelle