Proposition du Conseil Administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 730 000 francs destiné à la transformation et à l'aménagement de locaux polyvalents pour répondre aux besoins d'organismes subventionnés par le département des affaires culturelles, locaux situés à la rue Montbrillant 10, parcelle N° 7098, feuille N° 69, de la commune de Genève Cité.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule et exposé des motifs

Le Conseil d'Etat a adopté le PLQ N° 28621-225, préavisé favorablement par le Conseil municipal en date du 10 mai 1994, portant sur le réaménagement de tout l'îlot 13, en laissant ouvertes plusieurs variantes de réhabilitation ou de démolition de dépôts ou de constructions basses sur cour.

S'agissant de satisfaire l'objectif consistant à l'aménagement d'une cour au Sud de l'îlot 13 et de garantir le passage depuis le trottoir du passage des Alpes, inscrite au PLQ, la Ville a acquis, en 1994, la parcelle 7098, feuille 69, sise à l'arrière de l'immeuble 10, rue de Montbrillant (voir proposition N° 355 du 9 septembre 1994).

Puis, au cours des très nombreuses discussions que la Ville a eues avec les représentants de l'Association des habitants de l'îlot 13, portant surtout sur la réalisation des droits de superficie accordés et aussi sur l'aménagement des passages dans la grande cour intérieure, s'est dégagé un consensus qui consiste à transformer et réhabiliter les locaux achetés en 1994 et non à les démolir.

Le Conseil administratif a approuvé ce principe et décidé d'affecter ces locaux au département des affaires culturelles pour répondre aux besoins d'organismes subventionnés.

Ainsi, dans un premier temps, ces locaux pourront servir à l'Association des Ateliers d'ethnomusicologie qui est, depuis 1983 « provisoirement » logée au Sud des Alpes, dans les locaux de l'AMR. Cette situation est défavorable au bon déroulement des activité des deux associations :

- de nombreux ateliers et groupes sont contraints d'exercer leurs activités à l'extérieur, dans des lieux mal adaptés à leurs besoins et des conditions souvent extrêmement précaires ;
- toute expansion normale de ces activités est systématiquement stoppée par ce problème d'espace;
- la suroccupation des locaux au Sud des Alpes crée de nombreuses tensions entre les artistes collaborant à l'association et ceux rattachés à l'AMR ;
- les conditions de travail quotidien dans les bureaux sont à la limite du supportable ;
- l'identité de l'association est en quelque sorte diluée par l'absence d'un lieu propre, ce qui crée de multiples confusions administratives.

Une fois réalisée la construction d'un nouveau musée d'ethnographie à la place Sturm, l'Association des Ateliers d'ethnomusicologie rejoindra comme prévu le musée et les locaux de la rue Montbrillant 10 seront mis à disposition d'un autre organisme culturel.

Description de l'ouvrage

Descriptif architectural et caractéristiques de l'ouvrage

La pointe sud de l'îlot est occupée par un bâtiment composé de trois ailes en « U » formant une cour dans laquelle on accède depuis le 10, rue de Montbrillant exclusivement. L'aile bordant le passage des Alpes est excavée et contient deux niveaux, dont un semi enterré. Ce bâtiment abrite des dépôts et des locaux artisanaux.

Le système porteur du bâtiment existant est constitué de fermes triangulaires reposant, dans la cour, sur des poteaux en bois, et en périphérie sur des murs en maçonnerie. Les cadres (fermes et poteaux) sont contreventés par des remplissages en maçonnerie côté cour.

Le projet prévoit la démolition de l'aile nord du bâtiment et la modification de la toiture et de la structure de l'aile est. Un niveau supplémentaire est créé dans la majeure partie de l'aile est (sans modification de l'enveloppe extérieure). Pour des raisons acoustiques, l'aide sud est ouverte du côté cour, mais le couvert et le mur sur la rue sont maintenus. L'espace sous toiture devient un couvert extérieur. L'angle de l'aile sud côté passage des Alpes est démoli. Un nouveau passage est créé pour permettre un accès direct au bâtiment depuis la rue.

Cette proposition permet de désenclaver la cour et de l'associer réellement au reste de l'îlot, avec un gain certain pour le bâtiment de la Ciguë et la Maison des habitants. D'autre part, la cour devient un lieu propice à des activités extérieures.

Au rez-de-chaussée, deux salles de répétition, pouvant servir à la danse se situent de part et d'autre du bâtiment. L'espace d'entrée, au centre, distribue une salle de répétition pouvant servir à la musique, un vestiaire/douche et l'escalier d'accès à l'étage. Le niveau supérieur offre des locaux administratifs. Le sous-sol existant est condamné.

La nouvelle intervention prévoit la démolition de la dalle existante sur sous-sol, composée d'un solivage, d'un plancher et d'une chape ciment, et son remplacement par une nouvelle dalle en béton armé, surbaissée.

L'accès depuis le passage des Alpes nécessite une démolition de l'angle et une reprise en sous-œuvre des murs existants. Un escalier d'accès sera créé.

La structure en bois de la façade sur cour de l'aile est conservée. Les murs entre poteaux sont complétés par un mur en plots de ciment crépi. Un doublage intérieur est prévu. De larges vitrages renforcent la liaison entre l'intérieur du bâtiment et l'espace de la cour.

Pour assurer une hauteur suffisante de l'étage supérieur, les fermes existantes sont déposées. La panne intermédiaire est reprise par des poteaux bois, poteaux qui reprennent également le nouveau plancher de l'étage. Une grande ouverture en façade côté nord et trois velux en toiture assurent un bon éclairage de l'étage.

La toiture est modifiée côté nord pour prolonger le pan existant jusqu'en bout de bâtiment. L'intervention sur la charpente et le remplacement de la sous-couverture rendent nécessaire une dépose provisoire de la couverture. Les ferblanteries sont entièrement refaites.

Les installations techniques sont neuves. Des introductions indépendantes sont créées, sauf les alimentations électriques et téléphoniques, raccordées sur le compteur et le tableau de l'immeuble 12, rue de Montbrillant. Les canalisations d'écoulement sont prévues en séparatif jusqu'en limite de propriété. La chaudière est alimentée par le gaz et des plaques chauffantes sont placées dans tous les locaux.

Les travaux prévus représentent le minimum nécessaire pour une occupation décente des locaux. L'aménagement de la cour n'est pas compris dans le présent devis. Les travaux inhérents à la démolition de l'aile nord (côté CIGUE) et de l'angle de l'aile sud, le réaménagement et la réfection du sol et des murs du couvert sur le passage des Alpes sont compris dans le crédit destiné à l'aménagement de la cour publique de l'Ilot 13, située entre la rue des Gares, le passage des Alpes et la rue de Montbrillant, N° 238A, votée par le Conseil municipal le 21 avril 1998.

Conception énergétique

Chauffage

Les besoins en chaleur pour le chauffage des locaux sont assurés pas une chaudière à gaz à condensation, d'une puissance de 35 kW.

La distribution de chaleur est subdivisée en secteurs distincts selon l'utilisation, afin de permettre une gestion des besoins, en tenant compte des gains internes et des périodes d'inoccupation.

L'émission de chaleur est principalement assurée par un chauffage statique par radiateurs.

L'installation est commandée par un système de régulation programmable en fonction de l'occupation et de la température extérieure.

Sanitaire

Un chauffe-eau en acier assure la production d'eau chaude sanitaire.

Ventilation

Diverses installations d'extraction sont également prévues pour évacuer l'air vicié des locaux sanitaires et des vestiaires.

Electricité

Les installations sont équipées de manière à limiter la consommation d'électricité.

Programme et surfaces

Affectations et surfaces des différents locaux

Les surfaces sont calculées nettes.

Rez-de-chaussée

Salle de répétition 1	75.90 m2
Salle de répétition 2	33.25 m2
Salle de répétition 3	21.85 m2
Vestiaires/douches/WC	10.10 m2
Dégagement d'entrée	13.40 m2
Total rez-de-chaussée	154.50 m2

Etage

Administration et secrétariat	95.30 m2
Total étage	95.30 m2
Total surface nette intérieure du bâtiment	249.80 m2
Espace extérieur couvert, y compris escaliers d'accès	48.11 m2

Estimation du coût

		Francs
0	Terrain	32 800
00	Etudes préliminaires, etc...	
1	Travaux préparatoires	34 600
10	Relevés, études géotechniques, etc...	
2	Bâtiment	429 000
20	Excavation, etc...	
4	Aménagements extérieurs	31 000
40	Mise en forme du terrain, etc.	
5	Frais secondaires et acomptes d'attente	
50	Frais de concours	
51	Autorisations, taxes	37 600
58	Compte d'attente pour provisions et réserve	
	honoraires	140 000
	réserve pour imprévus	
Sous-total I :		705 000
54	Financement à partir du début des travaux	
	Intérêts intercalaires sur le crédit de construction	
	705 000 x 12 x 5 / 2 x 12	17 600
	Fonds municipal d'art contemporain 1 % du sous-total I	7 100
Sous-total II :		729 700
Total du crédit demandé :		730 000

Validité des coûts

Les prix indiqués sont ceux du mois d'avril 1998 et ne comprennent aucune variation.

Prix du m3 SIA

Le volume restauré/construit est de 1630 m3, ce qui donne un rapport de 349 Fr/m3 SIA.

Autorisation de construire

Ce projet de transformation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 94762 déposée le 12 mars 1997 et délivrée le 9 octobre 1997.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 6 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 12 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est prévue pour mars 2000.

Plan financier quadriennal (PFQ)

Cet objet est prévu sous le N° 110.18.03 du 17ème plan financier quadriennal 1998 - 2001 pour un montant de 730 000 francs, déduit du montant de 5 millions du 17ème PFQ.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

	francs	
Electricité-eau	5 000	
Chauffage et ventilation	4 000	
Nettoyage et entretien	5 000	
Conciergerie	6 000	
Assurance	3 500	
Securitas	7 000	
Location et entretien de matériel	7 500	
Photocopies	6 500	
Téléphone-Fax-Internet	7 200	
Ordinateurs et Machines	1 500	
Divers et imprévus	3 600	
TOTAL	56 800	
Quant à la charge financière annuelle sur 730 000 francs comprenant les intérêts au taux de 5 % et l'amortissement au moyen de 10 annuités, elle se montera à		94 500
Soit au total :		148 600

Maître de l'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaires est le service des bâtiments et le département des affaires culturelles, pour des organismes subventionnés.

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 730 000 francs destiné à la transformation et à l'aménagement de locaux polyvalents pour répondre aux besoins d'organismes subventionnés par le département des affaires culturelles, locaux situés à la rue Montbrillant 10, parcelle N° 7098, feuille N° 69, de la commune de Genève Cité.

Article 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 730 000 francs.

Article 3 - Un montant de 7 100 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds municipal d'art contemporain constitué par l'arrêté du Conseil municipal du 10 février 1950.

Article 4 - 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 dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2001 à 2010.