

Proposition du Conseil administratif du 7 février 2007 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 805 000 francs destiné à la modification de l'ascenseur et au réaménagement des locaux situés promenade du Pin 5, parcelle N° 4358, feuille N° 13, commune de Genève, section Cité.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le bâtiment situé au 5, promenade du Pin a été bâti entre 1861-1864. En 1927, sa propriétaire, Amélie Diodati Plantamour, lègue le bâtiment à la Ville de Genève, à la condition expresse qu'il soit destiné à l'usage exclusif du Musée d'art et d'histoire.

Ainsi, dès 1928, la Bibliothèque d'art et d'archéologie (BAA), appartenant au Musée d'art et d'histoire, y emménage. En 1952 viennent également s'installer le Cabinet des estampes (CdE) et d'autres services du musée (collection du Vieux-Genève, Cabinet des dessins). Outre la partie administrative de ces institutions, le bâtiment abrite des espaces importants destinés au public: les deux salles de lecture de la BAA (environ 80 places) et la salle d'exposition du Cabinet des estampes.

A ce jour, le bâtiment abrite la BAA et le CdE qui jouissent d'une notoriété nationale et internationale. Ils reçoivent environ 25 000 visiteurs par année.

Historique de l'opération

Une première rénovation importante a lieu entre 1947-1950, qui permet de moderniser la bibliothèque et d'aménager les locaux actuels.

Plus récemment, une rénovation complète de l'enveloppe extérieure a eu lieu, entre 1999 et 2002. Cette rénovation extérieure, terminée il y a quatre ans, doit être maintenant suivie d'une rénovation intérieure fonctionnelle, le contraste entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment étant en effet saisissant pour le public.

Afin d'entreprendre cette nouvelle étape, un crédit d'étude pour le réaménagement des locaux et la modification de l'ascenseur a été voté par le Conseil municipal le 15 janvier 2006.

Notice historique

Les immeubles N^{os} 1-5 de la promenade du Pin font partie des Tranchées-Bastions, un quartier d'un luxe sans précédent, édifié à partir de 1860 sur les

terrains issus du démantèlement des fortifications. Eléonore De la Rive, épouse Pictet, et Emile Plantamour, constructeurs de l'ensemble 1-5 promenade du Pin, acquièrent leur terrain en 1861 auprès de la puissante Compagnie anonyme des immeubles des Tranchées, laquelle avait remporté aux enchères un lot important de parcelles à bâtir. Ces nouveaux propriétaires choisirent chacun leur architecte, Jacques-Louis Brocher pour les Pictet-De la Rive, Gabriel Diodati pour les Plantamour, deux hommes appelés à élaborer un projet commun dans un emplacement difficile, puisqu'il s'agissait d'accrocher les constructions dans le flanc nord du bastion tout en prenant appui sur les boulevards en contrebas. Gabarit, appareil en molasse de Berne, toiture d'ardoises mansardée et décor sculpté des façades confèrent aux deux immeubles une unité souhaitée. L'ensemble, excellemment situé puisque exposé au sud et s'ouvrant sur la future promenade publique, constituait – et constitue toujours – l'une des réalisations les plus précoces et les plus imposantes du nouveau quartier. L'intérieur du numéro 5 conserve quelques parties remarquables, en particulier le grand escalier avec sa magnifique ferronnerie. De l'aménagement raffiné des appartements, il reste une trace dans la grande salle d'exposition du Cabinet des estampes: menuiseries sculptées, cheminée de marbre blanc surmontée d'un miroir à cadre sculpté et doré à la feuille (déposé provisoirement) et de beaux parquets à damiers.

Exposé des motifs

Le bâtiment est à ce jour dans un état de grande vétusté. Il ne répond plus aux normes de sécurité et de confort des usagers, cela tant pour le public que pour les collaborateurs de la bibliothèque et du Cabinet des estampes.

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est très malaisée. Les handicapés en chaise doivent passer par les locaux de stockage de livres, par le sous-sol, ils ne disposent d'aucune installation particulière. La porte d'entrée est extrêmement lourde et donc difficile à manipuler. L'ascenseur, quant à lui, n'a aucun accès au niveau de l'entrée principale.

Les évacuations de secours doivent être revues et complétées pour répondre aux exigences de sécurité actuelles. La cage d'escalier, très mal éclairée, présente des risques pour les usagers et ne met pas du tout en valeur la qualité architecturale des lieux. Des sondages stratigraphiques ont été effectués, révélant la présence de décors d'origine sous l'actuel crépi gris-brun. La restauration de ces décors est proposée en option, faisant l'objet de l'arrêté II dans la présente demande de crédit.

Dans la partie administrative, certains bureaux manquent de lumière, les fenêtres de la façade principale sont sujettes à des infiltrations d'eau, sans compter l'aménagement intérieur qui a peu changé depuis 1951. Certains de ces espaces sont devenus incompatibles avec le mode de travail actuel.

Par ailleurs, le bâtiment conserve des collections précieuses (livres rares, estampes, plus de 500 000 ouvrages de la BAA) que l'infrastructure actuelle met en danger: les installations électriques ou d'évacuation des eaux sont très anciennes et par conséquent non conformes.

Cette rénovation permettra en outre la mise en commun de locaux et la création d'une réserve sécurisée pour les collections les plus précieuses des deux institutions. Seul l'atelier de restauration du Cabinet des estampes a pu pour l'instant être réaménagé au dernier étage du bâtiment, grâce à un financement privé spécifiquement affecté à cet usage. La présente demande de crédit ne concerne donc pas ces espaces nouvellement rafraîchis.

Obligations légales et de sécurité

Le bâtiment, dans sa configuration actuelle, ne répond plus aux normes de sécurité feu. Différentes interventions sont exigées par les instances compétentes, notamment: création d'un sas d'évacuation entre deux bureaux au 3^e étage, transformation de couloirs existants en couloirs d'évacuation (E30 ex-R30) au 2^e, rez et rez inférieur, et création d'une sortie de secours dans la bibliothèque au 1^{er}. L'inversion du sens d'ouverture des portes dans le sens de la fuite est également exigée avec, dans le cas de portes d'origine, une adaptation des menuiseries pour conserver ces éléments.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Le parti architectural choisi consiste à remettre en valeur la substance bâtie datant de la deuxième partie du XIX^e siècle, par une réfection complète des murs, sols et plafonds d'époque tout en améliorant la convivialité et la fonctionnalité du bâtiment, par une série d'interventions ponctuelles et mesurées.

La mise en valeur du bâtiment se limite exclusivement à un travail simple, mais minutieux, sur les aménagements intérieurs. Respecter sans nostalgie la substance historique du bâtiment passe par une lecture attentive de ses caractéristiques premières et des modifications subies à travers le temps, tout en répondant aux besoins actuels et aux normes exigées notamment par la sécurité incendie.

Un désamiantage de tout le bâtiment sera également entrepris (respect des normes actuelles), de même que l'on profitera des travaux de rénovation pour remplacer l'ancienne chaudière à mazout par une chaudière à gaz.

Afin d'améliorer les conditions de travail de tous les collaborateurs du Cabinet des estampes et de la BAA, il est prévu de démonter tous les galandages en plâtre érigés durant les années 1950 entre les bureaux et de les remplacer par des cloisons vitrées. Cela permettra une plus grande lisibilité de l'espace original et une meilleure qualité de lumière dans les bureaux.

Au niveau du public, un soin tout particulier sera apporté au confort et à la fonctionnalité. En effet, le hall d'entrée et toute la cage d'escalier seront rénovés. Suite à la découverte d'un décor original dans cette partie du bâtiment, la possibilité s'offre au maître de l'ouvrage de rénover ponctuellement le décor à différents étages par un «concept de tableaux», ou alors de rénover totalement le vestibule d'entrée (voir chapitre «Option 1»). De plus, un accès direct à l'ascenseur depuis le rez sera créé pour les personnes à mobilité réduite; les toilettes pour le public et le personnel seront totalement refaites; la bibliothèque complètement repensée, notamment grâce à la création d'une nouvelle banque d'accueil et de prêt, d'une salle d'exposition permanente, d'espaces spécifiques dédiés aux consultations et aux revues, ainsi qu'une salle de silence.

Conception énergétique

L'installation de production de chaleur actuelle, datant de 1977, arrive en fin de vie et nécessite d'être remplacée.

Afin de réduire les émissions polluantes, mais également grâce aux nouvelles conditions économiques de raccordement, plus avantageuses, il est envisagé dans ce projet de substituer l'énergie mazout par du gaz.

Par ailleurs, une nouvelle installation de ventilation sera mise en place dans les locaux de stockage d'œuvres et d'ouvrages précieux, soit:

1. Mise en place d'une ventilation double flux, avec contrôle des conditions hygrométriques et récupération de chaleur à haut rendement, dédiée au local de stockage des collections les plus précieuses.
2. Modification et extension de l'installation de ventilation existante des magasins de stockage, afin de permettre le traitement d'air d'un nouveau local.

Les appareils et installations électriques seront choisis et conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4.

Les niveaux d'éclairage seront choisis en fonction du type d'activité dans les locaux, et ils seront optimisés par la mise en place de dispositifs d'automatisation gérant l'extinction de la lumière en fonction de la non-présence.

Programme et surfaces

<i>Etage</i>	<i>local</i>	<i>utilisateurs</i>	<i>fonctions</i>	<i>surface (m²)</i>
Niveau +4				308,9
	401	CdE	Atelier de restauration	17,8
	402	CdE	Espace d'entrée	29,2

	403	CdE	Atelier de restauration	44,9
	404	CdE	Atelier de restauration	45,9
	405	CdE	Bureau	31,9
	406	CdE	Bureau	23,3
	407	CdE	Bureau	25,0
	408	CdE	Grande salle	45,9
	409	CdE	Bureau	18,6
	410	CdE	Palier des escaliers de service	10,1
	411	CdE	Dépôt	5,5
	002	CdE	Palier de la cage d'escalier principale	10,8
Niveau +3				324,9
	301	CdE	Bureau	11,2
	302	CdE	Salle d'exposition	29,5
	303	CdE	Salle d'exposition	46,7
	304	CdE	Salle d'exposition	48,8
	305	CdE	Salle d'exposition	87,3
	306	CdE	Grande salle de réunion	33,3
	307	CdE	Bureau	31,4
	308	CdE	Sas de sécurité	3,5
	309	CdE	Vestiaires publics	7,4
	310	CdE	Palier des escaliers de service	9,8
	311	CdE	Dépôt	5,2
	002	CdE	Palier de la cage d'escalier principale	10,8
Niveau +2 supérieur				94,4
	211	BAA	Réserve de livres	86,2
	212	BAA	Palier des escaliers de service	3,5
	213	BAA	Dépôt	4,7
Niveau +2				323,5
	201	BAA	Bureau	18,9
	202	BAA	Réserve de livres	85,5
	203	BAA	Bureau + labo photos	48,3
	204	BAA	Médiathèque	85,9
	205	BAA	Bureau	19,5
	206	BAA	Bureau	12,6
	207	BAA	Bureau	18,4
	208	BAA	Couloir d'accès la médiathèque	15,7
	209	BAA	Palier des escaliers de service	3,6
	210	BAA	Dépôt	4,3
	002	CdE-BAA	Palier de la cage d'escalier principale	10,8
Niveau +1				329,7
	101	CdE-BAA	W.-C. publics + personnel CdE - BAA	19,0

	102	BAA	Espace d'exposition	75,4
	102	BAA	Espaces des consultatifs	48,6
	104	BAA	Salle de lecture	89,6
	105	BAA	Salle de lecture (revues)	46,3
	106	BAA	Salle de lecture (silence)	18,6
	107	BAA	Espace de prêt	17,6
	108	BAA	Palier des escaliers de service	3,8
	002	CdE-BAA	Palier de la cage d'escalier principale	10,8
Niveau 0				184,3
	001	CdE-BAA	Hall d'entrée	15,4
	002	CdE-BAA	Départ de l'escalier principal	10,5
	003	CdE-BAA	Accès public vers l'ascenseur	7,5
	004	CdE-BAA	Couloir d'évacuation	13,6
	005	CdE-BAA	Cafétéria	11,4
	006	CdE-BAA	Local de poste	13,7
	035	CdE-BAA	Local informatique	2,3
	007	BAA	Réserve de livres	18,8
	008	BAA	Réserve de livres	83,0
	026	BAA	Palier des escaliers de service	3,5
	027	BAA	Dépôt	4,6
Niveau 0 inférieur				131,8
	009	BAA	Bureau	45,8
	010	BAA	Bureau	23,1
	011	BAA	Bureau	17,0
	012	BAA	Bureau	24,5
	013	BAA	Couloir d'évacuation	13,4
	028	BAA	Palier des escaliers de service	5,2
	029	BAA	Palier des escaliers de service	2,8
Niveau –1				403,9
	014	CdE-BAA	Local concierge	8,4
	015	CdE-BAA	Couloir	17,4
	016	BAA	Réserve de livres	31,5
	017	BAA	Réserve de livres	39,2
	018	BAA	Réserve de livres	128,2
	019	BAA	Réserve de livres	9,3
	020	BAA	Réserve de livres	15,4
	021	CdE-BAA	Local de chaufferie	17,5
	022	CdE	Local de stock	13,5
	023	CdE	Chambre sécurisée	81,8
	024	BAA	Réserve de livres	33,1
	030	BAA	Palier des escaliers de service	3,2
	031	BAA	Dépôt	5,4

Niveau –2			156,6	
	025	BAA	Réserve de livres	82,0
	032	BAA	Local de ventilation	28,6
	033	BAA	Réserve de livres	43,3
	034	BAA	Palier des escaliers de service	2,7
Total				<u>2258,0</u>

Estimation des coûts selon code CFE

Position

CFE	Intitulé	Montants HT
B	<u>Travaux préparatoires</u>	189 995
	B1 Démolition, démontage	91 695
	B2 Adaptation définitive d'ouvrages existants	50 300
	B5 Adaptations provisoires d'ouvrages existants	48 000
C	<u>Installation de chantier, échafaudages</u>	25 003
	C0 Installations générales de chantier	7 403
	C2 Autres échafaudages	17 600
D	<u>Fondations (bâtiment)</u>	15 730
	D3 Canalisations	15 730
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u>	193 567
	E0 Dalles, escaliers, balcons	89 298
	E5 Fenêtres, portes extérieures	104 269
I	<u>Installations techniques</u>	543 977
	I0 Courant fort	89 540
	I1 Télécommunication, sécurité	152 680
	I2 Chauffage	70 400
	I3 Ventilation, conditionnement d'air	60 582
	I4 Sanitaire	29 975
	I5 Installations spéciales	8 800
	I6 Transports	132 000
M	<u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u>	1 107 391
	M0 Travaux complémentaires généraux	19 800
	M1 Cloisons, portes intérieures	338 455
	M2 Eléments de protection	25 245
	M3 Revêtements de sols	228 459
	M4 Revêtements de parois	217 951
	M5 Plafonds	147 846
	M6 Equipements fixes	106 535
	M7 Cuisines domestiques	6 600

	M8 Prestations complémentaires:	16 500
	Restauration cage d'escalier concept «tableau»	
B-U	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)	2 075 663
V	<u>Frais secondaires (de la construction)</u>	62 270
W	<u>Honoraires</u>	262 505
	W2 Honoraires ouvrage	
	Architecte	203 415
	Ingénieur civil	10 000
	Ingénieur CVS	33 710
	Ingénieur spécialisé (ascenseur)	5 380
	Spécialiste	10 000
B-W	Sous-total 2 (avant compte d'attente)	2 400 438
X	Comptes d'attente et imprévus 5%	120 022
B-Y	Coût total de la construction (HT)	2 520 460
Z	Taxe à la valeur ajoutée 7,6%	191 555
B-Z	Coût total de la construction (TTC)	2 712 015
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>	239 575
	ZZ1 Honoraires de promotion 5%	135 601
	Les honoraires de promotion représentent le coût des prestations internes	
	ZZ2 Intérêts intercalaires 3,5%. Durée des travaux 18 mois	74 750
	ZZ3 Fonds d'art contemporain 1% de 2 922 366 francs	29 224
A-ZZ	Coût général de l'opération	2 951 590
	A déduire:	
–	Crédit d'étude voté le 15.01.2002	– 147 119
	Total	2 804 471
	Total du crédit demandé	<u>2 805 000</u>

Option 1

Restauration des fresques dans la cage d'escalier (montant: 217 700 francs)

Dans le projet mentionné aux points précédents, il est prévu de restaurer quelques zones des décors révélés par les sondages stratigraphiques dans la cage d'escalier principale, zones qui seraient présentées comme des tableaux à des endroits choisis.

L'option présentée dans ce point consisterait à restaurer complètement une zone. Nous n'opérerions alors plus par tableau, mais en reconstituant l'atmosphère d'origine dans un lieu choisi, en l'occurrence le hall d'entrée principal du bâtiment.

Cette opération de restauration des décors dans le hall d'entrée concernerait une surface de 50 m², représentant le coût suivant:

	Fr.
Montant des travaux HT	171 000
Honoraire HT	16 758
Sous-total 1	187 758
TVA 7,6%	14 270
Sous-total 2	202 028
Honoraires de promotion 5%	10 101
Intérêts intercalaires	5 568
Fonds d'art contemporain	2 177
Total final TTC de l'option 1	219 900

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de décembre 2006 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques

Le montant du crédit demandé, soit 2 800 000 francs, représente un investissement de 1240 francs le m².

Autorisation de construire

Ce projet de réaménagement des locaux et modification de l'ascenseur fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 100917-1, déposée le 13 novembre 2006.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal et dureront dix-huit mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est juin 2009.

Pendant la durée des travaux, le bâtiment restera en activité, il sera procédé à des rocades internes. La salle d'exposition du Cabinet des estampes sera, quant à elle, fermée pendant une grande partie de la durée du chantier, tandis que la salle de lecture de la Bibliothèque d'art et d'archéologie sera fermée le moins possible et de préférence pendant une période estivale.

Référence au 2^e plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 041.006.03 du 2^e plan financier d'investissement 2007-2018 pour un montant de 2 500 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

– Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	57 000
– Entretien chaufferie	4 000
– Entretien ventilation	4 000
– Entretien monte-charge et monte-livres	4 500
Total	69 500

Charge financière annuelle sur 2 952 119 francs comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 10 annuités 346 080

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

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service des bâtiments. Le bénéficiaire du crédit est le département des affaires culturelles, soit les Musées d'art et d'histoire (Bibliothèque d'art et d'archéologie et Cabinet des estampes).

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d'arrêtés suivants:

PROJET D'ARRÊTÉ I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), 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 2 805 000 francs destiné à la modification de l'ascenseur et au réaménagement des locaux situés promenade du Pin 5, parcelle N° 4358, feuille N° 13, commune de Genève, section Cité.

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 2 805 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 29 224 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 l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 147 119 francs du crédit d'étude voté le 15 janvier 2002, soit un montant total de 2 952 119 francs, 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 2010 à 2019.

PROJET D'ARRÊTÉ II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), 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 219 900 francs destiné à la restauration des décors d'origine dans le hall d'entrée et la cage d'escalier situés promenade du Pin 5, parcelle N° 4358, feuille N°13, commune de Genève, section Cité.

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 219 900 francs.

Art. 3. – Un montant de 2177 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 l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, soit un montant total de 219 900 francs, 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 2010 à 2019.