

Proposition du Conseil administratif du 30 septembre 2009 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un total de 1 149 130 francs, soit:

- un crédit complémentaire à la proposition PR-436 de 980 130 francs destiné à la rénovation de l'Orangerie-Théâtre, de ses deux serres attenantes et à la création de la nouvelle buvette, situées au Parc La Grange, route de Frontenex 71, sur la parcelle N° 3166, feuille 2, commune de Genève, section Eaux-Vives;
- un crédit de 169 000 francs destiné à couvrir les frais de location d'un théâtre provisoire qui sera installé au Parc La Grange, route de Frontenex 71, sur la parcelle N°3166, feuille 2, commune de Genève, section Eaux-Vives.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

En date du 16 janvier 2008, votre conseil votait la PR-436 composée de trois crédits pour un montant total de 4 608 280 francs, soit :

- Arrêté I (crédit I)
un crédit de 3 972 760 francs (y compris un crédit d'étude de 50 000 francs) destiné à la rénovation de l'Orangerie-Théâtre, de ses deux serres attenantes et de la création de la nouvelle buvette ;
- Arrêté II (crédit II)
un crédit de 552 300 francs destiné à l'équipement scénique et au mobilier d'exploitation pour le Théâtre de l'Orangerie ;
- Arrêté III (crédit III)
un crédit de 83 220 francs destiné à l'équipement d'exploitation pour la buvette.

La PR-436 déposée auprès de votre Conseil en novembre 2005 comportait un programme des travaux ainsi qu'un estimatif des coûts datant de 2003.

Durant ces années, le fonctionnement de l'Orangerie-Théâtre a quelque peu évolué. En effet l'établissement horticole du service des espaces verts (SEVE) qui occupait les locaux pendant les mois d'hiver a quitté ces lieux pour s'installer à Veyrier. La production de plants des fleurs a également été déplacée à Veyrier ; seul l'entreposage des arbres est resté.

Une nouvelle troupe de théâtre a alors été mandatée par le département de la culture pour trois ans et a pris possession des locaux.

Malgré ces changements, il convient de relever que la double fonction du bâtiment sera maintenue car le SEVE y entreposera toujours les végétaux gélifs durant la mauvaise saison et les spectateurs du théâtre y prendront place durant l'été. Quant aux petites serres, elles seront utilisées par le SEVE pour des expositions de plantes d'exception.

CREDIT I : crédit complémentaire à la PR-436

Exposé des motifs

Deux éléments motivent cette demande de crédit complémentaire qui concerne uniquement le crédit I de « construction », à savoir :

- la variation des coûts des travaux (hausse significative de certains postes, lors du retour des offres, par rapport à la date du devis estimatif)
- les travaux supplémentaires non prévus mais inhérents à la rénovation des bâtiments, le devis général sous-estimé et les exigences légales qui se sont accrues.

Motifs de la demande complémentaire

1. Variation des prix

Bien que la PR-436 ait été déposée en novembre 2005, les prix indiqués étaient ceux d'août 2003 (date du devis général). Les soumissions sont rentrées fin 2008 et courant 2009, soit plus de 5 ans après. Dans l'intervalle, le coût de la construction a subi une hausse d'environ 15 %.

Les dépassements dus à des hausses de prix se situent essentiellement sur les postes suivants :

CFC	Libellé	coûts prévus en francs TTC	coûts rentrés en francs TTC	différence en francs TTC
21	Gros-oeuvre 1	873 240	1 147 790	274 550
211	Maçonnerie, béton armé, installation de chantier, raccordement conduites, adaptation bâtiments, sondages, désamiantage, aménagements extérieurs	674 400	893 850	219 450
216	Pierre naturelle	198 840	253 940	55 100
25	Installations sanitaires	83 970	128 040	44 070
251	Sanitaire	83 970	128 040	44 070
27	Aménagements intérieurs 1	321 700	595 560	273 860
271	Plâtrerie	129 000	240 000	111 000
273	Menuiserie intérieure	192 700	355 560	162 860
TOTAL		1 278 910	1 871 390	592 480

2. Travaux et honoraires supplémentaires non prévus, sous-estimés ou exigences légales accrues

La reprise du dossier pour l'élaboration du projet définitif et des soumissions a exigé de la part de l'ensemble des mandataires un travail qui s'est avéré plus complexe que prévu.

Par ailleurs :

- Les bâtiments ont vieilli ; de nouveaux dégâts ont été constatés à la fois à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments dus essentiellement à l'humidité, au manque d'entretien et à l'entreposage intempestif d'objets encombrants.
- Les installations techniques (CVSE) et scéniques (son et lumière) au départ simples ont été développées et ont pris une part plus importante dans le projet.
- La présence d'amiante dans les mastics des vitrages de la grande salle a exigé une intervention par une entreprise spécialisée.
- La mise en place d'un projet pour la sécurité incendie a entraîné des compléments au projet initial tels que la pose de portes coupe-feu, l'isolation des zones protégées et l'installation d'extracteurs de fumées.
- La restauration/conservation du plâtre de la pièce principale par des spécialistes s'est avérée plus onéreuse que le montant prévu dans le devis général.
- La pose d'un balisage alimenté à l'énergie solaire, l'introduction du gaz à travers le parc et la construction de canalisations et conduites autour des bâtiments ont engendré des frais plus importants.
- La possibilité de créer une esplanade devant le bâtiment par la démolition des deux « couches » (serres basses) non utilisées par le SEVE permettra un dégagement devant l'entrée du théâtre ; les frais relatifs à cet aménagement ne faisaient pas partie du 1^{er} projet.

Les dépassements dus à des travaux complémentaires non prévus, sous-estimés ou dus à des exigences légales accrues dont découlent également des suppléments d'honoraires se résument ainsi :

CFC	Libellé	Montants en francs TTC	Montants en francs TTC
21	Gros œuvre 1		165 460
211.1	Echafaudage	4 950	
213	Serrurerie	49 950	
214	Construction en bois	110 560	
22	Gros œuvre 2		58 100
222	Ferblanterie, couverture	14 600	
227	Peinture extérieure	15 000	
228	Protection solaire	28 500	
23	Installations électriques		22 550
231	Electricité	22 550	
24	Chauffage, ventilation		40 350
241	Chauffage	40 350	
27	Aménagements intérieurs 1		115 930
271	Plâtrerie	110 580	
277.2	Rideaux coupe-feu	5 350	
29	Honoraires ouvrage		98 900
291	Architecte	86 500	
292	Ingénieur civil	7 000	
297	Experts amiante, acousticien	5 400	
TOTAL			501 290

Récapitulatif des coûts

Libellé	Montants en francs TTC
Variation des prix	592 480
Travaux et honoraires supplémentaires	501 290
Sous-total 1	1 093 770
<i>A déduire</i>	
Divers et imprévus	217 040
Sous-total 2	876 730
Frais administratifs et financiers	103 400
Prestations des services pour les investissements (5% de 876 730 francs)	43 900
Intérêts intercalaires [Taux DSF (3.00% + 0.5%) x 920 630 francs]/2 x 30 mois/12]	40 280
Fond d'art contemporain 2% de 960 910 francs	19 220
Total du crédit I complémentaire demandé	980 130

Avancement de l'opération

Le chantier a débuté avec la pose d'installations provisoires pour la durée du chantier, suivi de l'intervention du maçon pour les travaux de démolition, la pose des canalisations et la réfection des crépis intérieurs. Sont intervenus en parallèle le chauffagiste, l'électricien et l'installateur sanitaire pour le démontage des installations existantes et la pose des tableaux électriques provisoires et points d'eau pour le chantier.

Au début du mois de février 2009, après le démontage des faux plafonds en plâtre de la grande salle du théâtre, il est apparu que les appuis des fermes en bois étaient en très mauvais état, dû à l'humidité venant de la toiture. Des travaux de réfection de ces appuis se sont avérés nécessaires et sont à ce jour terminés. La mise en place d'une ventilation de la toiture et d'un extracteur de fumées sera nécessaire.

Les échafaudages ont été montés et les travaux de taille de pierre suivent leur cours ; le désamiantage des mastics des baies vitrées et le démontage des vitres de la grande pièce de l'Orangerie-Théâtre ont été exécutés. En parallèle, à l'extérieur, la petite serre ouest a été démontée et transportée à l'atelier pour rénovation et peinture ; l'excavation et les fondations pour la future buvette sont exécutées.

Lors de l'adjudication des travaux de plâtrerie, une réflexion suivie de sondages et d'essais en laboratoire - conduite par un expert et des responsables cantonaux et municipaux de la conservation des patrimoines - a mené à la décision d'entreprendre la restauration/conservation des plâtres des murs de la grande salle.

Suivront l'intervention des corps de métier du second œuvre et les installations techniques CVSE et scéniques (son et lumière), avec notamment la construction des loges dans le local potier. Les travaux des aménagements extérieurs se poursuivront avec la rénovation des murs d'enceinte, la pose des conduites et du balisage, la construction de la buvette en bois et la reconstruction de la serre ouest avec le remplacement des verres simples par des verres feuilletés.

Calcul de la variation des prix du crédit de construction (à titre indicatif)

Crédit de construction demandé (août 2003 / Indice genevois (IG) = 100.33)	3 972 760
Crédit de construction avec calcul de la variation des coûts (d'octobre 2008 / IG = 116.00 à février 2009 / IG = 114.70)	4 541 770
Variation	569 010

Délais

La fin des travaux est reportée à l'automne 2010 ce qui permettra l'entreposage des plantes gélives.

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

Le service gestionnaire est le service d'architecture. Les services bénéficiaires sont le service des espaces verts et le service aux artistes et acteurs culturels.

CREDIT II : crédit pour la location d'un théâtre provisoire pour la saison 2010

Exposé des motifs

La saison 2010 du Théâtre de l'Orangerie devra se dérouler hors les murs, à l'instar de la saison de l'été 2009. A cet effet, il est prévu d'implanter dans le haut du parc La Grange une nouvelle fois la Tour Vagabonde, un équipement théâtral itinérant, en bois, propriété d'une fondation à buts non lucratifs. Le récapitulatif des coûts liés à cette installation a été élaboré par l'Association de l'Orangerie Théâtre. Il se chiffre à 169 000 francs environ. Une réservation de cette infrastructure a d'ores et déjà été réalisée afin d'avoir la garantie que la saison 2010 pourra avoir lieu.

Toutefois eu égard au grand succès rencontré par ce dispositif original, un scénario consistant à acquérir une structure de ce type est à l'étude dont le financement reste à trouver.

Récapitulatif des coûts

Libellé	Montants en francs TTC
Salaires et charges sociales	43 800
Frais de production	120 200
Divers et imprévus	5 000
Total du crédit II demandé	169 000

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

Le service gestionnaire et bénéficiaire est le service aux artistes et acteurs culturels.

Au bénéfice de ce qui précède, 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 complémentaire à la proposition PR-436 de 980 130 francs destiné à la rénovation de l'Orangerie-Théâtre, de ses deux serres attenantes et à la création de la nouvelle buvette, situées au parc La Grange, route de Frontenex 71, sur la parcelle n°3166, feuille 2, commune de Genève, section Eaux-Vives

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 980 130 francs.

Art. 3. – Un montant de 19 220 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain 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 administratif et amortie avec le crédit initial selon les mêmes modalités.

PROJET D'ARRETE II

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit budgétaire supplémentaire de 169 000 francs destiné à couvrir les frais de la location d'un théâtre provisoire qui sera installé au parc La Grange, route de Frontenex 71, sur la parcelle n°3166, feuille 2, commune de Genève, section Eaux-Vives.

Art. 2.- La charge supplémentaire prévue à l'article premier sera couverte par des économies équivalents sur d'autres rubriques de charges ou par de nouveaux produits du budget 2010 de la Ville de Genève.

Art. 3.- La charge prévue à l'article premier sera imputée aux comptes budgétaires 20101 sur le centre de coût 310699, nature comptable 316160 « Location d'autres équipements et divers ».

Annexes : plan de situation
plan des bâtiments et aménagements extérieurs
tableau de bord T - 02 indice genevois des prix de la construction, depuis avril 2003



Extrait du plan d'ensemble

N°: 59

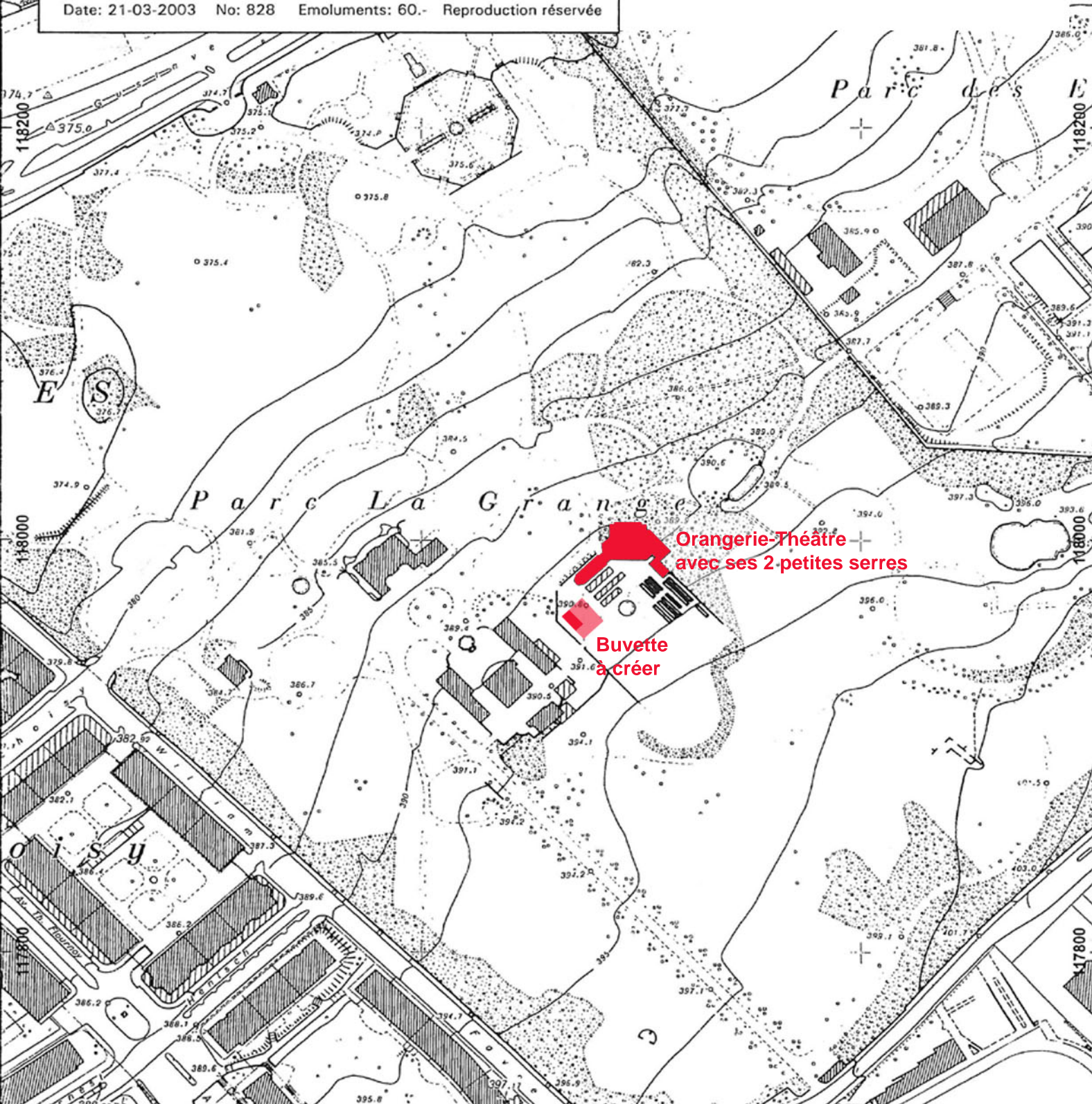
Echelle 1: 2500



Date: 21-03-2003 No: 828 Emoluments: 60.- Reproduction réservée



VILLE DE GENEVE



**Restauration de l'Orangerie-Théâtre et des serres attenantes
avec création d'une buvette saisonnière**

Parc La Grange - 71, rte de Frontenex

Mandataire : bureau d'architectes massimo lopreno

26 ter, ch. frank-thomas
1208 genève

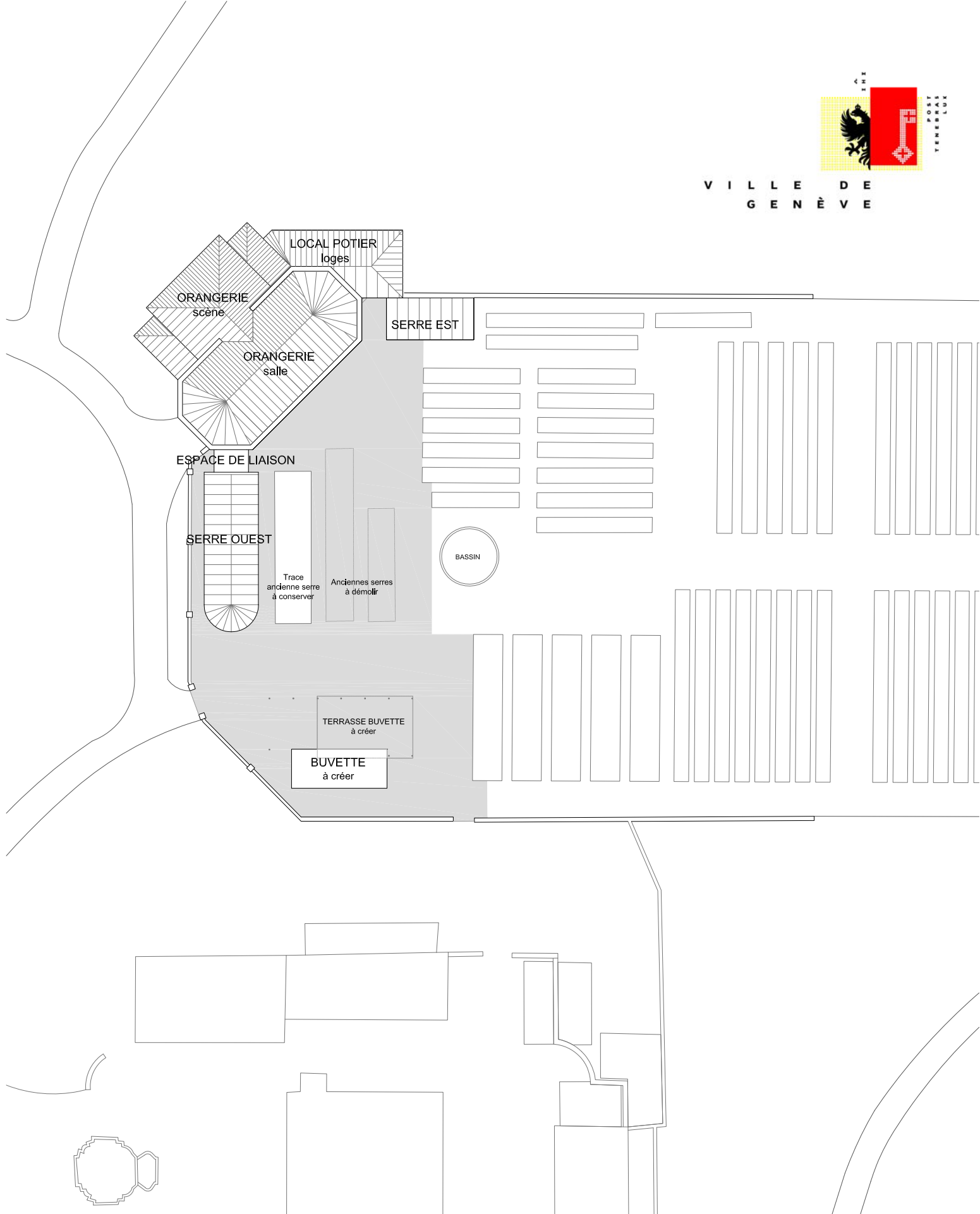
t. 022 786 01 69 f. 022 786 59 27
email info@loprenoarchitectes.ch

Plan cadastral
Ech : 1/2500
le 18 août 2009

ORA



VILLE DE
GENÈVE



Parc de La Grange

**Restauration de l'Orangerie-Théâtre
et des serres attenantes avec
création d'une buvette saisonnière**

71, route de frontenex - 1208 Genève

Ville de Genève

Département des constructions et de l'aménagement
Service d'architecture

bureau d'architectes massimo lopreno

26 ter, ch. frank-thomas

786 59 27

1208

Genève

t.022 786 01 69 f. 022

email info@loprenoarchitectes.ch

Orangerie Théâtre
Aménagements extérieurs

Ech : 1/500

le 13 août 2009

ORA

T - 01 Indice genevois des prix de la construction, en avril 2009 (avril 2003 = 100)

Chiffres en avril et en octobre (1)

Canton de Genève

Catégorie de frais de construction (2)		Pondération, en %	Indice			Variation semestrielle, en %	Variation annuelle, en %
N° CFC	Poste de dépenses		Avril 2008	Oct. 2008	Avril 2009		
	Indice général	100	112,6	113,2	112,4	- 0,7	- 0,2
	Indice bâtiment	76	115,2	116,0	114,7	- 1,2	- 0,5
1, 2, 4, 5	Construction d'immeubles administratifs	11	116,9	117,1	115,7	- 1,2	- 1,0
1, 2, 4, 5	Construction d'immeubles d'habitation de plusieurs logements	38	113,1	114,4	112,4	- 1,8	- 0,7
1, 2, 4, 5	Construction d'immeubles d'habitation en bois de plusieurs logements (3)	-	115,2	116,3	114,8	- 1,4	- 0,4
2, 4	Rénovation d'immeubles d'habitation de plusieurs logements	27	117,4	117,8	117,5	- 0,3	0,0
	Indice génie civil	24	104,2	104,4	105,2	0,8	1,0
1, 4	Construction de routes	12	103,8	103,1	104,0	0,8	0,2
1, 4	Construction de passages inférieurs en béton armé	12	104,5	105,6	106,3	0,7	1,7

(1) TVA comprise.

(2) Catégorie de frais de construction (CFC), selon le code de frais de construction du Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB).

(3) Ce type de construction n'est pas intégré dans le calcul de l'indice «bâtiment» ni dans le calcul de l'indice «général».

Source : Office cantonal de la statistique / Office fédéral de la statistique - Indice des prix de la construction

T - 02 Indice genevois des prix de la construction, depuis avril 2003 (avril 2003 = 100)

Chiffres en avril et en octobre (1)

Canton de Genève

	Indice général			Indice bâtiment (2)			Indice génie civil (3)		
	Indice	Variation semestrielle, en %	Variation annuelle, en %	Indice	Variation semestrielle, en %	Variation annuelle, en %	Indice	Variation semestrielle, en %	Variation annuelle, en %
Avril 2003	100,0	100,0	100,0
Oct. 2003	100,1	0,1	...	100,5	0,5	...	98,7	- 1,3	...
Avril 2004	101,3	1,3	1,3	101,1	0,7	1,1	102,0	3,3	2,0
Oct. 2004	103,1	1,7	3,0	102,9	1,7	2,4	103,9	1,8	5,2
Avril 2005	102,7	- 0,4	1,3	103,5	0,6	2,4	99,9	- 3,8	- 2,0
Oct. 2005	102,1	- 0,5	- 0,9	103,5	0,0	0,7	97,7	- 2,2	- 5,9
Avril 2006	104,3	2,1	1,6	105,9	2,2	2,3	99,3	1,6	- 0,6
Oct. 2006	107,1	2,7	4,8	107,8	1,9	4,2	104,6	5,4	7,1
Avril 2007	108,5	1,3	4,0	109,5	1,6	3,5	105,1	0,4	5,8
Oct. 2007	111,6	2,9	4,2	112,5	2,7	4,4	108,5	3,3	3,7
Avril 2008	112,6	0,9	3,8	115,2	2,4	5,2	104,2	- 4,0	- 0,9
Oct. 2008	113,2	0,6	1,5	116,0	0,7	3,1	104,4	0,2	- 3,8
Avril 2009	112,4	- 0,7	- 0,2	114,7	- 1,2	- 0,5	105,2	0,8	1,0

(1) TVA comprise. (2) Cet indice entre pour 76 % dans l'indice général. (3) Cet indice entre pour 24 % dans l'indice général.

Source : Office cantonal de la statistique / Office fédéral de la statistique - Indice des prix de la construction