

Proposition du Conseil administratif du 11 décembre 2002 en vue de l'ouverture d'un crédit complémentaire au crédit de 5 800 000 francs voté le 16 janvier 2002, de 3 309 000 francs destiné à la suite de la mise en conformité d'une partie des locaux du bâtiment principal de la zone industrielle, située avenue de Châtelaine 43, parcelle 3121, feuille 48, sur la commune du Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

C'est en janvier 1998 que la Ville de Genève, sur décision du Conseil municipal, a acheté la parcelle appartenant à la Société genevoise des Instruments de Physiques "S.I.P." à Châtelaine pour un prix d'acquisition de 14 060 000 francs.

Aucun montant n'a été voté, lors de cet achat, pour des 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, occupe le terrain.

Hangars, bâtiments préfabriqués, bâtiments industriels et une villa sont implantés sur une surface d'environ 15 010 m², ainsi que 72 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 tous véhicules.

Exposé des motifs

Le 16 janvier 2002, le Conseil municipal a accepté un crédit de 5 800 000 francs pour les travaux de remise en état de l'enveloppe et l'aménagement des locaux existants pour le relogement notamment des artisans occupant actuellement les anciens locaux de Sécheron.

Dans cette proposition, il n'était pas prévu de modification de gabarit, ni de structure, de façades, seules exceptions création 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.

Lors de la présentation du dossier et le vote de la proposition PR 173 par le Conseil municipal, les locataires potentiels n'étaient pas formellement connus.

De nombreuses séances en présence des instances et partenaire suivants : le Département de l'Economie, de l'Emploi et des affaires Extérieures, le Département de l'Aménagement, l'Equipement et le Logement; la Fondation de valorisation, la CPDF, la Fondation pour les Terrains Industriels, l'AEASIS, représentant les locataires de Sécheron, l'ASLOCA, et les représentants des services de la Ville de Genève, ont été nécessaires pour retenir des locataires ayant la qualité sine qua non d'artisan, trouver des solutions de relogement et définir les besoins inhérents.

Les négociations avec les partenaires précités et les représentants des locataires, ainsi que les décisions cantonales D.A.E.L., O.C.I.R.T. et C.M.N.S. nous ont conduit à affiner et modifier, voire revoir notre projet, tant pour les problèmes d'installations techniques des ateliers (chauffage, ventilation) ou de sécurité, que pour les problèmes de cohabitation, d'aménagements particuliers, de création de rampes, de création complémentaire d'ouvertures en façade, de besoins électriques, sanitaires, de qualité des revêtements de sol, etc.

Au vu de ce qui précède, le Conseil administratif décide de vous présenter cette demande de crédit complémentaire afin de débloquer la situation et permettre la terminaison des travaux d'aménagement des ateliers dans ledit bâtiment afin de recevoir les artisans qui occupent actuellement les ateliers de Sécheron.

Il est précisé que les travaux suivant sont en cours d'exécution, voire de terminaison, pour la réfection des toitures, ferblanteries et réfection des bétons suite aux problèmes de carbonatation.

Obligation de sécurité

Les locaux appelés à être loués exclusivement à des artisans doivent répondre à différentes normes de sécurité supplémentaires à celles envisagées au départ du projet.

Caractéristiques de l'ouvrage et descriptif des travaux supplémentaires

Descriptif des travaux supplémentaires

Remarques :

Ce descriptif concerne les travaux supplémentaires par rapport au descriptif de la PR 173 du 16 novembre 2001.

Il s'agit de travaux supplémentaires destinés à répondre aux demandes des locataires et destinés à satisfaire les exigences formulées d'une part par l'O.C.I.R.T., et d'autre part par le service Sécurité-Salubrité du D.A.E.L. et par la C.M.N.S.

Démolitions, maçonnerie, échafaudages

Chapes ciment en remplacement des pavés de bois, y compris façon de pentes.

Grilles de sol et écoulements en système séparatif, y compris fouilles dans le dallage.

Ouvertures en façades pour accès directs depuis l'extérieur.

Construction des murs de séparations jusqu'au plafond.

Fouille pour câble électrique pour ré alimentation des autres bâtiments du site.

Dalle en béton sur local technique et éléments porteurs pour la nouvelle installation de chauffage à air chaud.

Rampes en béton pour accès carrossables aux locaux 9-10-11.

Dépose et évacuation des palans sur pivots.

Platelages et filets selon la demande du Service de la Sécurité des Chantiers du D.A.E.L.

Menuiseries extérieures, vitreries

Portes en verre et métal pour accès directs depuis l'extérieur.
Cylindres pour portes supplémentaires.

Ferblanteries, couverture, étanchéités, isolation

Isolation et barrière de vapeur sur les sheds.
Isolation et barrière de vapeur sous chéneaux.
Réfection de ferblanteries.
Isolation en laine de roche et étanchéité en ardoisé sur toiture plate axes 4-5.

Installations électriques

Installations et appareillages électriques spécifiques des équipements des locataires (installations fixes).
Déplacement de la cabine MT/BT pour répondre aux problèmes de vétusté, de sécurité d'approvisionnement de l'énergie et éventuellement de l'O.R.N.I.
Véhicule nacelle léger pour entretien des installations hautes.
Installations électriques liées à l'augmentation du nombre de locataires et des surfaces occupées.

Installations de chauffage et de ventilation

Nouvelle installation de chauffage à air chaud en remplacement de la réutilisation des aérothermes initialement prévue, suite à l'obligation de monter les murs de séparation sur toute la hauteur.
Gaines de pulsion et de reprise dans chaque local et clapets coupe-feu suite au cloisonnement jusqu'au plafond de chaque local.
Exutoires de fumée sur les compartiments coupe-feu.
Ventilation des WC séparés pour 3 locataires.
Installations liées à l'augmentation du nombre de locataires et des surfaces occupées.

Installations sanitaires

Mise en séparatif des eaux pluviales par réseau en traînage.
Installations liées à l'augmentation du nombre de locataires et des surfaces occupées.
Installation de points d'eau dans tous les locaux occupés pour des ateliers.
Les dépôts ne seront pas équipés d'alimentation d'eau.

Plâtrerie

Cloisonnement locaux sanitaires et vestiaires communs.

Constructions métalliques

Voir menuiseries extérieures.

Portes anti-feu intérieures.

Remplacement des vitrages de jours zénithaux dans la cathédrale.

Structures porteuses pour les faux plafonds anti-feu.

Menuiseries intérieures

Voir construction métallique.

Panneaux et lambourrages pour plafonds anti-feu.

Réparation des cloisons en bois de la partie en étage.

Aménagements fixes dans les vestiaires.

Fermeture du shed sur local ventilation.

Cylindres pour portes supplémentaires.

Cylindres

Voir menuiseries extérieures et intérieures.

Revêtements de sols et murs

Carrelages et faïences dans les locaux destinés aux boulangers et dans les vestiaires et locaux sanitaires supplémentaires.

Faux-Plafonds

Faux plafond sur le local N° 3.

Faux plafonds anti-feu sur les circulations formant compartiments coupe-feu.

Faux plafonds sur les locaux sanitaires.

Nettoyages et évacuations

Evacuation d'objets et de matériaux divers laissés par les locataires précédents.

Aménagements extérieurs

Aménagement de 17 parkings et d'un accès carrossable devant les accès extérieurs. Réfection des abords.

Honoraires d'architectes

Honoraires supplémentaires suite aux travaux supplémentaires.

Honoraires mandataires spécialisés

Honoraires supplémentaires suite aux mandats d'étude étendus.

Autorisations et taxes

Taxes SIG plus importantes.

Frais financiers et fonds municipal d'art contemporain

Montants plus importants en raison de l'augmentation du budget.

Remarque générale :

Le projet de base pour les installations de chauffage, ventilation, sanitaire et électricité ne prévoyait pas l'utilisation des surfaces sous la cathédrale. De plus, le projet de base prévoyait moins de locataires.

Conception énergétique

Le projet de base ne prévoyait pas l'utilisation des surfaces sous la cathédrale. De plus, le projet prévoyait environ dix locataires alors qu'aujourd'hui on en dénombre plus de vingt.

Electricité :

Installations électriques liées à l'augmentation du nombre de locataires et des surfaces occupées.

Installations et appareillages électriques des équipements des locataires.

Déplacement de la cabine MT/BT pour répondre aux problèmes de vétusté, de sécurité d'approvisionnement de l'énergie et éventuellement de l'O.R.N.I.

Sanitaire :

Installations sanitaires liées à l'augmentation du nombre de locataires et des surfaces occupées.

Chauffage – ventilation :

Installations chauffage ventilation liées à l'augmentation du nombre de locataires et des surfaces occupées.

Changement du concept de ventilation suite à la décision de monter les murs de séparation entre locataires sur toute la hauteur.

Estimation du coût

	Francs	Francs
1 <u>Travaux préparatoires</u>		132 000
10 Relevés, études géotechniques, etc.	132 000	
2 Bâtiment		2769 500
211 Maçonnerie	856 600	
221 Menuiserie	216 000	
222 Ferblanterie	-548 500	
230 Electricité	227 000	
240 Chauffage ventilation	815 400	
250 Sanitaire	101 300	
271 Plâtrerie	57 700	
272 Construction métallique	270 000	
273 Menuiserie	139 000	
275 Mise en passe	-16 200	
281 Revêtement sols	73 200	
283 Faux plafonds	112 000	
285 Peinture intérieure	3 500	
287 Nettoyage évacuation	36 900	
29 Honoraires	690 800	
299 Divers imprévus	-265 200	
420 Aménagements extérieurs	141 000	141 000
51 Autorisations et taxes	17 000	17 000
		<hr/>
Sous-total I :		3059 500

55	Prestation du maître de l'ouvrage Honoraires de promotion construction - (5 % du sous-total I)	153 000
	Sous-total II :	3212 500
54	Intérêts intercalaires sur le crédit de construction**	
	$\frac{3\,059\,500 \times 12 \times 4.25}{2 \times 12 \times 100}$	65 000
	Fonds d'art contemporain 1 % du sous-total II	32 100
	Sous-total III	3309 000
	Total du crédit demandé :	3309 000 =====

Explication des montants négatifs

Trois postes sont marqués par une différence de prix négatif dans cette demande de crédit complémentaire, à savoir :

- a.- la mise en passe (16 200 francs)
- b.- les ferblanteries (548 500 francs)
- c.- divers et imprévus (265 200 francs)

Ces différences peuvent être expliquées de la façon suivante :

a.- Lors de l'étude préalable, il avait été prévu de réaliser une mise en passe de tous les locaux du site transformé, ce qui s'avère effectivement inutile pour des locaux industriels loués à des utilisateurs privés.

b.- Quant à la différence dans les travaux de ferblanterie, celle-ci provient de la différence de prix à la suite de la mise en soumission et des prix exceptionnellement bas offerts par les entreprises adjudicatrices. Estimation des coûts à 1 291 500 francs et adjudications à 742 970 francs, soit une différence de 548 530 francs.

c.- Le montant pour les divers et imprévus de la première demande de crédit s'avère surévalué et peut être diminué de 265 200 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués sont ceux du mois d'octobre 2002 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 64 francs le m³ SIA.

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° APA 19912/2-6 déposée le 29 mars 2002 et délivrée le 28 août 2002.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer de suite après le vote du Conseil municipal et dureront six mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est prévue au plus vite pour la libéralisation des locaux du site de Sécheron.

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 n'est pas prévu dans le 20^{ème} programme d'investissement quadriennal 2002 - 2005.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Charge financière annuelle sur 3 309 000 francs
comprenant les intérêts au taux de 4.25 % et
l'amortissement au moyen de 10 annuités

Soit au total :

413 000

Gestion financière

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'oeuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le service des bâtiments. Le service bénéficiaire du crédit est 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 complémentaire au crédit de 5 800 000 francs voté le 16 janvier 2002, de 3 309 000 francs destiné à la suite de la mise en conformité d'une partie des locaux du bâtiment principal de la zone industrielle, située avenue de Châtelaine 43, parcelle 3121, feuille 48, sur la commune du Petit-Saconnex.

Article 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 3 309 000 francs.

Article 3 - Un montant de 32 100 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 10 février 1950.

Article 4 - La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de Ville de Genève, dans le patrimoine financier et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2004 à 2013.