

PR-357

14 juillet 2004

Proposition du Conseil administratif du 14 juillet 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 470 000 francs, destiné à la transformation et la réorganisation de locaux aux 6^e et 7^e étages, pour accueillir la direction et l'administration du Service social, situés au 100, rue de la Servette, parcelle 3123, feuille 29, section Genève Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

A la suite de la révision du dispositif socio-sanitaire cantonal et pour mieux faire face à l'évolution des besoins des populations les plus fragilisées, le Service social de la Ville de Genève (SSVG) a dû se réorganiser en profondeur. Cette réorganisation a notamment eu pour conséquence, d'une part, de regrouper, par équipes pluridisciplinaires, de nombreux/ses collaborateurs/trices du SSVG dans les huit centres d'action sociale et de santé (CASS) situés sur le territoire de la Ville de Genève et, d'autre part, de centraliser une autre partie du personnel dans une direction par ailleurs renforcée. Les locaux occupés par cette dernière, situés sur trois sites différents (rue Dizerens 25, rue Dancet 22 et rue Chandieu 8) rendent difficiles la coordination et la gestion de l'ensemble du service.

Après trois ans de discussions et de préparation, la réorganisation du SSVG est entrée aujourd'hui dans une phase de mise en œuvre. Le regroupement de certaines activités sur un seul site et l'installation de son siège administratif dans des locaux adaptés apparaissent désormais comme une nécessité.

Cette opération permettra de revoir l'utilisation des locaux actuellement occupés par la direction du SSVG. Ainsi, les locaux de la rue Dancet serviront à installer l'unité d'action communautaire de proximité du CASS de Plainpalais et à installer le personnel communal. Les locaux de la rue Chandieu (180 m²) pourront servir à loger des institutions oeuvrant dans le social et les locaux de la rue Dizerens (400 m²) pourront être affectés aux besoins de l'administration de la Ville de Genève.

Exposé des motifs

La direction

La direction du SSVG s'est renforcée et compte actuellement trois adjoints de direction chargés de développer les actions de la Ville de Genève en matière

d'exclusion et de mettre en place la nouvelle mission d'action sociale communautaire de proximité dévolue aux communes par la loi cantonale. Un secrétariat composé de deux collaboratrices a dû être mis sur pied pour accompagner ces nouvelles missions.

Le développement des prestations financières

L'évolution du nombre de bénéficiaires des prestations financières du SSVG a rendu nécessaire l'engagement d'un collaborateur supplémentaire chargé du traitement des demandes et de leur gestion comptable.

Le secteur patrimoine et logistique

L'augmentation des surfaces placées sous la responsabilité du SSVG et les changements du programme-cadre des locaux des CASS ont modifié le travail du secteur patrimoine et logistique et rendent nécessaire le rapprochement de ce secteur de l'administrateur, de la comptabilité générale du SSVG et du correspondant informatique.

La direction du secteur d'animation

La réorganisation du SSVG a permis de décentraliser les animateurs/trices dans les CASS, libérant ainsi une partie des locaux du secteur d'animation. Pour mieux coordonner sa direction avec l'ensemble des actions du SSVG en faveur des aîné-e-s, il est prévu de centraliser son responsable et ses deux collaboratrices administratives sur le même site que la direction du SSVG.

La mise en place d'une équipe d'assistant-e-s sociaux/ales centralisé-e-s

La réforme de la loi sur les CASS a permis de clarifier l'action communale en confiant aux communes le développement d'une action sociale communautaire de proximité. Dans ce sens, les assistant-e-s sociaux/ales du SSVG ont transféré leurs dossiers individuels à l'Hospice général et ont changé de missions. Pour poursuivre une action sociale de type individuelle, par exemple en faveur des personnes sans papiers, dans la gestion des demandes des bénéficiaires des prestations financières du SSVG et des locataires de la Gérance immobilière municipale en difficulté ou dans l'accueil des personnes se présentant directement à la direction du service, une équipe de cinq assistant-e-s sociaux/ales a été constituée. Les missions de cette équipe rendent nécessaire son rapprochement du centre administratif et de la direction du SSVG.

La permanence chômage

L'augmentation du nombre de personnes bénéficiant des prestations de la permanence chômage pousse la Ville de Genève à revoir et à développer cette

unité basée actuellement dans un CASS. Sa localisation proche de la direction du SSVG et de l'équipe des assistant-e-s sociaux/ales centralisé-e-s favorisera les synergies des actions et facilitera sa gestion.

Conclusion

Les locaux actuels ne permettent pas une gestion cohérente de l'ensemble des activités du SSVG, dont certaines nécessitent une étroite et permanente collaboration avec les fonctions rattachées à la direction (comptabilité, patrimoine et logistique, informatique, gestion des prestations, etc.).

Par ailleurs, la surface de ces locaux est actuellement insuffisante pour accueillir les différents collaborateurs/trices dont la réorganisation a nécessité la centralisation, ainsi que le personnel supplémentaire engagé ces dernières années.

Enfin, la réception des bénéficiaires et des personnes se présentant directement à la direction du SSVG n'est pas optimale dans les locaux actuels, par exemple en termes de confidentialité.

Le 100, rue de la Servette permettra le regroupement de toutes les fonctions de direction, facilitera la coordination de certaines activités et favorisera un meilleur accueil des personnes externes.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

L'état des lieux:

Ces locaux constituent la totalité des deux derniers niveaux de l'immeuble construit à la fin des années 1960 et sis au 100, rue de la Servette.

Le 7^e et dernier étage est doté d'une terrasse de 85 m².

Ces locaux bénéficient d'un ascenseur supplémentaire, ne desservant que le 7^e étage et débouchant au niveau de la rue sur une entrée d'immeuble particulière. Ainsi, ce dernier étage se prête très bien à l'usage qui lui est destiné.

Les affectations précédentes de ces locaux ont laissé les lieux dans un état très médiocre. Il est dès lors à relever que des travaux importants sont à entreprendre quelle que soit l'affectation des locaux.

La rénovation des lieux exige la mise à nu de quasiment tous les supports, la remise en état des fenêtres, des vitrages et des menuiseries. Il faut aussi compter sur la suppression d'une cuisine scolaire et de quelques équipements attenants.

La distribution électrique, à refaire en grande partie, sera accompagnée d'un réseau informatique jusqu'ici inexistant. Les travaux d'acheminement de la fibre optique intègrent quelques interventions importantes hors de l'immeuble.

Le chauffage et la ventilation sont aussi concernés par le constat de vétusté des installations.

Les sanitaires, dont les faïences, carrelages et appareils sont très vétustes, doivent être complètement refaits.

Le niveau de finition des futures surfaces de bureaux reste dans les standards appliqués par la Ville pour ce type d'utilisation. Les matériaux prévus, notamment les linoléums, sont garants d'un entretien facile et économique.

Il en sera de même pour les menuiseries et revêtements muraux.

La surface importante des locaux à rénover, les impératifs récents liés au développement durable et à l'économie d'énergie en liaison avec les lois en application depuis le 1^{er} février 2003, obligent à une attention particulière portée à ces questions.

Conception énergétique

Le standard d'origine des menuiseries extérieures tant phonique que thermique, ainsi que leur état actuel, exigent le remplacement des verres et de certaines menuiseries, notamment pour des questions de dépenses énergétiques.

Les appareils et installations sont conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4. Il est notamment prévu d'optimiser l'éclairage par un dispositif d'automatisation gérant l'extinction de la lumière des locaux en fonction de la non-présence.

Programme et surfaces

<i>6^e étage</i>	n°	m ²
Bureau	603	20.50
Réception	605	20.00
Bureau	608	15.00
Economat	609	18.00
Bureau	610	10.00
Bureau	611	10.00
Salle polyvalente I	612	74.75
Salle polyvalente II	614	49.00

Salle polyvalente III	615	32.00
Salle polyvalente IV	616	73.50
Bureau	623	20.50
Sanitaires		7.00
Surface utile		350.25
Réserve 6 ^e	604	9.00
<i>7^e étage</i>	n ^o	m ²
Bureau	703	16.50
Bureau	704	21.00
Bureau	705	30.00
Bureau	706	18.00
Bureau	707	13.00
Bureau	708	10.00
Bureau	709	19.91
Bureau	710	20.00
Halls et dégagements	711	16.00
Cafétéria	712	23.50
Bureau	715	32.00
Bureau	717	9.50
Bureau	718	16.00
Sanitaires	713/14	4.50
Bureau	721	21.00
Sanitaires	720	2.00
Surface utile		273.10
Surface totale 6^e et 7^e étages		632.35
		Arrondi à 632.00
Terrasse	-	86.12

Estimation des coûts selon codes CFE

Position				
CFE		Unités /Quantités	Prix	Montants
B Travaux préparatoires				83000
B0 Sapine, dévaloir,	%	1074500	2.5	27500
B1 Démolitions, démontages	p.1			55500
C Installations de chantier				17000

C0	Protections, échafaudages	m ²	500	34	17000
E	Gros œuvre				211000
E0	Traitement/révision étanchéité terrasse	m ²	85	353	30000
E5	Fenêtres extérieures Changement vitrages et révision volets roulants	m ²	195	825	161000
E6	Parois intérieures, couvertes	m ²	420	7	3000
E7	Travaux maçonnerie pour installation technique	%	271000	6	17000
I	Installations techniques				316000
I0	Courant fort	m ²	632	111	70000
I1	Télécoms, sécurité, défense incendie	m ²	632	87.80	55500
I2	Chauffage, adaptation, révision	m ²	777	54	42000
I3	Ventilation, extraction	m ³	2300	14	32500
I4	Sanitaires, installation nouveaux appareils standards	p	15	2400	36000
I5	Installations spéciales raccordement fibre optique SIS Asters	gl	1		45000
I6	Transports Révision/adaptation des ascenseurs	p	2	17500	35000
M	Aménagements intérieurs				520000
M0	Système tri des déchets Nettoyage régulier + fin travaux	m ²	874	50	44000
M1	Cloisons, portes intérieures	m ²	470	267	126000
M2	Eléments de protection	gl	1		12000
M3	Revêtements de sols Parquets-plinthes, carrelages rattrapages niveaux	m ²	763	111	85000
M4	Revêtements de parois	m ²	1272	63	80000
M5	Plafonds, faux plafonds	m ²	763	103	80000
M6	Mobilier fixe	gl	1		75000
M7	Cuisine, coin café	p.	1		4500
M8	Prestations complémentaires Retouches diverses	%	271 000	5	13500
B-M	Sous-Total 1 (Avant honoraires et frais secondaires)				1147000

V	Frais secondaires et comptes d'attente			6000
V0	Reproduction documents	% 1147000	0.5	6000
W	Honoraires tous mandataires			23000
W2	Honoraires CVSE	% 1147000		23000
B-W Sous-Total 2				1176000
X	Compte d'attente, divers et imprévus			100000
X2	Divers et imprévus (rénovation) %		8.50	100000
B-X Coût total de la construction (HT)				1276000
Z	Taxe à la valeur ajoutée (TVA)			97000
	TVA 7,60%	%	7.6	97000
B-Z Coût total de la construction (TTC)				1373000
ZZ Frais administratifs et financiers (TTC)				104220
ZZ1	Prestation du maître de l'ouvrage			
	Honoraires de promotion	% 1373 000	5.0	68650
ZZ2	Intérêts intercalaires			13650
	$\frac{3.25 \times 1\,441\,650 \times 7}{100 \times 2 \times 12}$			
ZZ3	Fonds d'art contemporain	% 1455 300	1	14 550
B-ZZ Coût général de l'opération				1 469 850
			Arrondi à	1 470 000

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation du coût» sont ceux du mois de janvier 2004 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (m²-m³-occupants, selon norme SIA 416)

Le volume transformé est de 2623 m³ (SIA 416), ce qui, rapporté au coût général de l'opération, donne un rapport de 560,45 francs le m³.

Rapporté à la surface utile qui est de 632 m², le rapport est de 2326 francs le m².

Autorisation de construire

Ce projet de transformation et aménagement de bureaux fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° APAT 2866-6, délivrée le 1^{er} mars 2002.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal et dureront six mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle aura lieu environ douze mois après le vote du Conseil municipal.

Référence au programme financier quadriennal

Cet objet n'est pas prévu dans le 20^e programme d'investissement quadriennal 2002 – 2005 présenté au Conseil municipal le 27 août 2001.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Il n'est pas prévu de frais de fonctionnement, hormis les frais d'entretien immobiliers.

Les charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.) seront à la charge du futur utilisateur.

Le loyer théorique annuel de ces locaux est de 210600 francs.

– Frais de chauffage:	
montant annuel estimé à	10000
– Achat d'eau:	
montant annuel estimé à	500
– Achat d'électricité:	
montant annuel estimé à	7000

Charge financière annuelle sur 1470000 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25 % et l'amortissement au moyen de 10 annuités	169000
Soit au total :	186500

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

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service des bâtiments.
Le service bénéficiaire est le Service social.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

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 1470000 francs, destiné à la transformation et la réorganisation de locaux aux 6^e et 7^e étages, pour accueillir la direction et l'administration du Service social, situés au 100, rue de la Servette, parcelle N° 3123, feuille N° 29, section 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 1470000 francs.

Art. 3. – Un montant de 14550 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 14 novembre 2001.

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 au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2007 à 2016.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.