

5 avril 2006

Proposition du Conseil administratif du 5 avril 2006 en vue de l'ouverture d'un crédit de 200 000 francs, complémentaire au crédit accordé par le Conseil municipal le 28 juin 2005 d'un montant de 1 000 000 de francs et destiné à la transformation de locaux afin de permettre l'accueil du Service des écoles et institutions pour l'enfance et de la Délégation à la jeunesse au 100, rue de la Servette, parcelle N° 3123, feuille N° 29, section Genève-Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule du Service des bâtiments

Lors de la séance du 28 juin 2005, le Conseil municipal a pris la décision d'affecter les locaux du 100, rue de la Servette au Service des écoles et institutions pour l'enfance et à la Délégation à la jeunesse, et a voté, sur préavis de la commission des travaux (rapport PR-357 A), un crédit d'un montant de 1 000 000 de francs.

Ce montant, inférieur de 470 000 francs au crédit demandé, ne permet pas d'entreprendre les travaux d'aménagement minimaux nécessaires à l'installation des deux services demandeurs.

En collaboration avec les services utilisateurs, des recherches d'économies ont été effectuées notamment sur les postes principaux suivants:

- renoncement au remplacement des menuiseries extérieures (les fenêtres seront révisées ou réparées, remplacées ponctuellement si trop dégradées. Le changement général sera réalisé lors des futurs travaux de refecton de l'immeuble) (économie environ 60 000 francs);
- simplification des aménagements de mobiliers fixes (bibliothèques, rayonnages, armoires) (économie environ 20 000 francs);
- diverses simplifications chauffage, ventilation, sanitaire (économie environ 60 000 francs);
- économies d'aménagements intérieurs (cloisons, portes, faux plafonds) (économie environ 30 000 francs),

soit un total d'environ 170 000 francs.

La reprise de l'analyse des coûts nous amène aujourd'hui à présenter une demande de crédit complémentaire de 200 000 francs afin de répondre aux besoins nécessaires à la réalisation du programme.

Le Service des bâtiments a collaboré étroitement avec le Service des écoles et institutions pour l'enfance ainsi que la Délégation à la jeunesse pour rechercher les solutions les plus économiques. Malgré un tri très sélectif des dépenses à engager, la présente demande de crédit complémentaire est indispensable à la réalisation de locaux fonctionnels.

Préambule du Service des écoles et institutions pour l'enfance

Depuis le printemps 1980, les bureaux du Service des écoles et institutions pour l'enfance, ainsi que ceux de la Direction du département des affaires sociales, des écoles et de l'environnement, sont installés au 7, rue de l'Athénée, dans un hôtel particulier loué à un propriétaire privé.

Le service compte une direction de 5 membres (une cheffe de service, une administratrice et 3 adjoints de direction), 24 collaborateurs fixes, 5 collaborateurs engagés sous contrat de durée déterminée, ainsi qu'un stagiaire.

La proposition de relogement du Service des écoles et institutions pour l'enfance dans les locaux du 100, rue de la Servette permettra non seulement d'économiser une location onéreuse, mais aussi de regrouper tout le personnel administratif et technique sur un seul lieu, dans des locaux correspondant à l'accueil adéquat de l'effectif actuel.

Préambule de la Délégation à la jeunesse

La Délégation à la jeunesse a été créée en mai 2000 sans disposer de locaux administratifs. Elle était alors composée de 3 personnes. Ce n'est qu'en janvier 2001 qu'elle a pu emménager dans les locaux actuels au 15, rue des Vieux-Grenadiers. Ces locaux, un de 45 m² et l'autre de 55 m² (sans fenêtres), correspondaient alors parfaitement aux besoins de la délégation.

Dès 2003, le personnel de la Délégation à la jeunesse s'est passablement étoffé pour compter aujourd'hui 17 fonctionnaires et 2 employés temporaires.

Les locaux du 100, rue de la Servette permettront d'offrir à l'actuelle équipe de la Délégation à la jeunesse de bonnes conditions de travail. De plus, la proximité avec le Service des écoles et institutions pour l'enfance ne fera qu'accroître les collaborations et synergies déjà développées.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Idem proposition PR-357.

Conception énergétique

Dans le cadre des économies demandées, seule une révision générale des menuiseries est prévue dans l'enveloppe financière des travaux.

Programme et surfaces

Idem proposition PR-357.

Répartition des surfaces utiles

– Surface attribuée au Service des écoles et institutions pour l'enfance	422 m ²
– Surface attribuée à la Délégation à la jeunesse	<u>210 m²</u>
Total	632 m ²

100, Servette, 6^e et 7^e étages

Estimation des coûts selon codes CFE

<i>Position</i>		<i>Unités</i>	<i>Quantités</i>	<i>Prix</i>	<i>Montants</i>
<i>CFE</i>					
B	Travaux préparatoires				74 350
B0	Démolitions, démontages	p.	1		74 350
C	Installations de chantier				31 275
C0	Protections, échafaudages	p.	1		31 275
E	Gros œuvre				140 819
E0	Carbonatation/révision étanchéité terrasse	m ²	85	361	30 670
E5	Fenêtres extérieures révision vitrages et volets roulants	gl	1		98 997
E6	Parois intérieures, couvertes	gl	1		3 717
E7	Travaux maçonnerie pour installation technique	gl	1		7 435
I	Installations techniques				267 655
I0	Courant fort	m ²	632	117,5	74 260
I1	Télécoms, sécurité, défense incendie	m ²	632	97	61 304
I2	Chauffage, adaptation, révision	m ²	632	22	13 904
I3	Ventilation, extraction	gl	1		6 505
I4	Sanitaires, nouveaux appareils, Colonnes et alimentations	gl	1		69 540

I5	Installations spéciales câble Raccordement fibre optique SIS	gl	1		18 587
I6	Transports Révision/adaptation des ascenseurs	p	1		23 235
M	Aménagements intérieurs				392 901
M1	Cloisons, portes intérieures	m ²	470	198	93 137
M2	Eléments de protection	gl	1		21 375
M3	Revêtements de sols Carrelages, chapes rattrap. niveaux	m ²	749	110	82 703
M4	Revêtements de parois	m ²	1005	63	63 307
M5	Plafonds, faux plafonds	m ²	763	91,3	69 700
M6	Mobilier fixe, réception, armoires	gl	1		53 385
M7	Cuisine, coin café	p.	2		9 294
B-M	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)				<u>907 000</u>
V	Frais secondaires et comptes d'attente				6 000
V0	Reproduction documents	%	907 000	0,66	6 000
W	Honoraires tous mandataires				47 000
W1	Honoraires architecte,	gl	1		32 000
W2	Honoraires Ing. CVSE et Ing. civil	gl	1		15 000
B-W	Sous-total 2				<u>960 000</u>
X	Compte d'attente, divers et imprévus				81 600
X2	Divers et imprévus (rénovation)	%	960 000	8,50	81 600
B-X	Coût total de la construction (HT)				<u>1 041 600</u>
Z	Taxe à la valeur ajoutée (TVA)				79 160
	TVA 7,60%	%	7,6		79 160
B-Z	Coût total de la construction (TTC)				<u>1 120 760</u>
ZZ	Frais administratifs et financiers (TTC)				79 941
ZZ1	Prestation du maître de l'ouvrage Honoraires de promotion	%	1 120 760	5,0	56 040
ZZ2	Intérêts intercalaires <u>3,50 x 1 176 800 x 7</u> 100 x 2 x 12				12 013
ZZ3	Fonds d'art contemporain	%	1	1 188 813	<u>11 888</u>
B-ZZ	Coût général de l'opération				<u>1 200 701</u>
	A déduire: crédit voté le 28 juin 2005				<u>1 000 000</u>
	Total du crédit demandé				<u>200 701</u>
	Arrondi à				<u>200 000</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués sont ceux du mois de janvier 2006 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques selon norme SIA 416

Le volume transformé est de 2623 m³ (SIA 416), ce qui rapporté au coût général de l'opération (1 200 000 francs) donne un rapport de 457,50 francs le m³.

Rapporté à la surface utile qui est de 632 m², le rapport est de 1898,75 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° APA 25899-6, délivrée le 1^{er} février 2006.

Délais

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

Référence au programme financier d'investissement

Cet objet est inscrit dans le 1^{er} programme financier d'investissement 2004-2015, sous le numéro 060.007, pour un montant de 1 000 000 de francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Il n'est pas prévu de frais de fonctionnement, hormis les frais d'entretien immobilier, et les charges annuelles (eau, gaz, électricité) seront à la charge des futurs utilisateurs.

Le loyer théorique annuel de ces locaux est de 210 600 francs.

Frais de chauffage, eau et électricité idem PR-357	17 500
Charge financière annuelle sur 200 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 10 annuités	<u>23 446</u>
Soit au total	40 946

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 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'ARRÊTÉ 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 de 200 000 francs, complémentaire au crédit accordé par le Conseil municipal le 28 juin 2005 d'un montant de 1 000 000 de francs et destiné à la transformation de locaux afin de permettre l'accueil du Service des écoles et institutions pour l'enfance et de la Délégation à la jeunesse 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 200 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 1988 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 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie avec le crédit initial voté le 28 juin 2005.