

10 mai 2017

Proposition du Conseil administratif du 10 mai 2017 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 1 210 200 francs, soit:

- 1 176 100 francs destinés à l'aménagement d'un poste de police municipale au rez-de-chaussée du bâtiment administratif de la rue du Stand 25, parcelle N° 3186, feuille N° 4, section de Plainpalais;**
- 34 100 francs destinés au mobilier d'exploitation du poste de police municipale au rez-de-chaussée du bâtiment administratif de la rue du Stand 25, parcelle N° 3186, feuille N° 4, section de Plainpalais.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La présente proposition de crédit est liée à la future échéance du bail des locaux actuellement occupés par les agents de la police municipale Jonction à la rue du Tir 3, qui devront quitter leurs locaux d'ici le 31 août 2018. Ce dernier délai donne suite à un arrêt de la Cour de justice de la chambre des baux et loyers daté du 10 février 2014. Leur futur emménagement est prévu dans l'immeuble de la rue du Stand 25 avec une réaffectation complète du rez-de-chaussée.

Ces locaux, destinés à accueillir les agents de police municipale, ont été occupés par le café-restaurant Rehma jusqu'au 1^{er} novembre 2014 et par le Service de l'urbanisme pour l'exposition de la maquette de la Ville de Genève jusqu'au 31 mai 2016. Ils sont actuellement libres de toute occupation.

Exposé des motifs

Pour matérialiser la volonté du maire, M. Guillaume Barazzone, d'avoir une police municipale de proximité, huit postes de quartier sont disséminés en ville de Genève, de manière à être proche de la population.

Ces postes sont répartis de manière à permettre aux habitants de Genève de disposer d'un poste près de chez eux.

Le poste à proximité de la Jonction se trouve à la rue du Tir 3. Le bail de ces locaux a été résilié au 31 août 2013 et le Service de la sécurité et de l'espace publics (SEEP) a obtenu une unique prolongation au 31 août 2018.

Afin de maintenir une présence de la police municipale dans ce quartier, il est impératif qu'au 1^{er} septembre 2018 un nouveau poste soit ouvert à proximité de cette adresse.

La libération des locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble administratif sis à la rue du Stand 25 est une opportunité idéale pour ce transfert de poste de quelques dizaines de mètres seulement. Ce poste correspondra aux besoins d'une police municipale moderne et proche de la population.

Description de l'ouvrage

Le bâtiment administratif de la rue du Stand 25 se compose de sept niveaux de bureaux, sur un sous-sol partiel. Il est exclusivement occupé par les services de l'administration municipale.

La structure se compose d'un radier, de piliers et de dalles en béton. Les façades rideau métalliques sont rattachées aux têtes de dalles.

De plain-pied avec le domaine public et d'une grande visibilité pour la population, les nouveaux locaux seront aménagés dans un grand espace d'environ 15 × 21 m, cumulant une surface totale de 320 m² avec une hauteur de plafond de 3,05 m.

L'apport de lumière se fera principalement par la façade vitrée sur toute la longueur de la rue du Stand. Pour les espaces intérieurs, des puits de lumière existants compléteront l'apport en lumière naturelle.

Le poste de police municipale comprendra une entrée réservée au public ainsi qu'une entrée séparée et non communicante pour les agents.

Cet espace permet d'intégrer des bureaux, des vestiaires, une cafétéria modulable en salle de réunion, quelques locaux techniques et un grand espace central de 103 m² en bureaux paysagers équipés en postes informatiques, offrant ainsi un espace de travail adéquat pour les agents.

Programme et descriptif des travaux

Travaux projetés

Aménagement du rez-de-chaussée:

- création d'une entrée principale et d'une réception pour le public;
- création d'une entrée de service;
- aménagement d'un espace agents, de trois bureaux et d'une salle d'audition;

- construction d’une cellule de détention;
- aménagement d’une salle d’appel et de cafétéria;
- création d’un espace de rangement;
- construction de vestiaires femmes et hommes avec douches;
- construction de groupes WC femmes et hommes;
- aménagement d’un local nettoyage et séchoir.

Suite aux travaux pour l’aménagement du poste, certains travaux devront également être entrepris dans l’espace d’entrée de la partie administrative de la rue du Stand 25:

- transformation de l’ancienne loge d’accueil en espace d’information;
- modification du groupe sanitaire pour le public avec WC séparés pour hommes, femmes et personnes handicapées.

Surfaces, volumes

Surfaces et volumes des locaux (SIA 416)	surface nette (SN) m ²	volume net (VN) m ³
Entrée immeuble administratif, rue du Stand 25	49,60	181,04
SAS d’entrée	8,20	29,93
Hall d’entrée et information au public	28,50	104,03
Dégagement	5,20	18,98
WC femmes et personnes handicapées	4,50	16,43
WC hommes	3,20	11,68
Poste de police municipale	321,90	932,21
Entrée – espace public	15,00	54,75
Réception	10,00	36,50
Bureau chef de piquet (PIC)	10,00	36,50
Bureau remplaçant chef de poste	10,50	38,33
Bureau chef de poste	19,00	69,35
Dégagement entrée de service	9,00	32,85
Violon	9,50	34,68
Audition	10,50	38,33
Salle d’appel et cafétéria	41,20	150,38
Espace agents	103,00	375,95
Dégagement	2,00	7,30
WC hommes	6,50	23,73
WC femmes	6,20	22,63

Dégagement	3,00	10,95
Séchoir et local nettoyage	7,50	27,38
Local électrique	10,00	36,50
Vestiaire femmes	11,00	40,15
Douches femmes	11,00	40,15
Vestiaire hommes	17,00	62,05
Douches hommes	10,00	36,50
Total	371,50	1 113,25

Valeurs statistiques

CFC2	=	1 001 900 francs
CFC59	=	140 000 francs
Total HT	=	1 141 900 francs
TVA	=	91 352 francs
Total TTC	=	1 233 252 francs

(CFC 2 + 59 HT) / Surface de plancher, selon norme SIA 416.

La surface nette est de 371 m².

Le coût global par mètre carré est de 3078 TTC francs le mètre carré.

(CFC 2 + 59 HT) / Volume, selon norme SIA 416.

Le volume restauré est de 1113 m³, ce qui situe le prix de cette transformation à 1026 francs TTC le mètre cube.

A titre comparatif avec le dernier projet d'aménagement de locaux pour la police municipale à la rue Rotschild 27, on constate que le coût du CFC 2 + 59 HT au mètre carré est un peu plus important pour le poste de la rue du Stand 25, la différence s'expliquant par le fait qu'il sera équipé d'une cellule de détention et que nous devons reprendre l'ensemble des installations techniques qui alimentent le poste actuel à la rue du Tir (ventilation et rafraîchissement) et remettre ce dernier en l'état d'origine (démontage des cloisonnements créés).

Comparatif volumes

- Stand 25 = 1 141 900 HT / 1113 m³ = 1026 francs/m³
- Rothschild 27 = 942 275 HT / 1204 m³ = 783 francs/m³

Comparatif surfaces

- Stand 25 = 1 141 900 HT / 371 m² = 3078 francs/m²
- Rothschild 27 = 942 275 HT / 347 m² = 2715 francs/m²

Et si l'on compare, à titre d'information, le coût total de la construction TTC englobant le CFC 1 à 6 et la TVA:

- Stand 25 = 1 358 200 TTC / 371 m² = 3660 francs/m² TTC
- Rothschild 27 = 3 780 216 TTC / 1088 m² = 3474 francs/m² TTC

Adéquation à l'Agenda 21

Cette transformation respectera les critères d'éco-construction concernant l'origine et la nature des matériaux, ainsi que le tri des déchets de chantier. Elle prendra totalement en compte la liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction, publiée par l'Etat de Genève.

Elle suivra les recommandations publiées par l'association Ecobau (www.eco-bau.ch, chapitre «fiches CFC»).

Description des installations techniques

Chauffage

Adaptation des réseaux de radiateurs aux nouveaux locaux.

Ventilation aération

Nouvelle installation de ventilation, récupération de chaleur à haute performance qui permettra de réduire les consommations d'énergie et d'assurer le confort des utilisateurs.

Ra fraîchissement

Des ventiloconvecteurs raccordés à la production de froid du bâtiment seront installés.

Electricité

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

Il est prévu de réduire les consommations au moyen de détecteurs de présence selon le principe ECO21 et à l'usage systématique de selfs électroniques de classe A2.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances requises en classe AAA+.

Installations sanitaires

Les installations sanitaires seront conçues afin de minimiser les coûts d'exploitation tant du point de vue des frais d'entretien que des consommations.

Estimation des coûts

Crédit I – Aménagements

CFC	Libellé	
1	Travaux préparatoires	53 000
11	Déblaiement, préparation du terrain	45 000
112	Démolitions	20 000
113	Démontages	10 000
119	Travaux de désamiantage	15 000
13	Installations de chantier en commun	8 000
130	Installation de chantier en commun	1 000
131	Clôtures	2 000
138	Gestion des déchets	5 000
2	Bâtiment	1 001 900
21	Gros œuvre 1	30 000
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	30 000
23	Installations électriques	346 900
230	Installations électriques	346 900
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)	220 000
243	Distribution de chaleur	45 000
244	Installations de ventilation	175 000
25	Installations sanitaires	75 000
250	Installations sanitaires	50 000
258	Agencement de cuisine	25 000
27	Aménagements intérieurs 1	140 000
271	Plâtrerie	15 000
272.1	Ouvrages métalliques courants	25 000
273	Menuiserie	30 000
274	Vitrages intérieurs spéciaux	30 000
275	Systèmes de verrouillage	10 000

277	Cloisons en éléments	30 000	
28	Aménagements intérieurs 2		190 000
281.0	Revêtements de sols	50 000	
281.9	Plinthes	5 000	
282.4	Faïence	20 000	
283.2	Plafond en panneau de plâtre	20 000	
285.1	Peinture intérieure	80 000	
287	Nettoyage du bâtiment	5 000	
289	Signalétique	10 000	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		202 700
51	Autorisations, taxes		10 000
511	Autorisations, gabarits, taxes	10 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves		52 700
583	Réserves pour imprévus (5% de CFC 1 + 2)	52 700	
59	Comptes d'attente pour honoraires		140 000
591	Architecte (soumissions)	10 000	
592	Ingénieur civil	5 000	
593	Ingénieur électricien	80 000	
594	Ingénieur en CV et conditionnement d'air	35 000	
595	Ingénieur en installations sanitaires	5 000	
596.4	Acousticien	5 000	
	Coût de la construction HT		1 257 600
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%		100 600
	Coût de la construction TTC		1 358 200
6	Frais administratifs et financiers		67 900
61	Prestations du personnel en faveur des investissements		
	1 358 200 × 5%		67 900
	Coût total de la construction TTC		1 426 100
	A déduire		
	Crédit d'étude voté le 27 avril 2016 (PR-1122/3)		250 000
	Total du crédit demandé		1 176 100

Crédit II – Mobilier

Qt	Descriptif	Détails	Modèle	Prix unitaire	Prix total
8	Tables de conférence	160 × 80	TWC-160	448	3 584
6	Tables de travail	120 × 80	FGM – TM-120-80	605	3 630
18	Chaises de conférence	noir	GO91050	254	4 572
6	Corps de bureau	gris/ hêtre	FGM-TWC 964R	820	4 920
20	Lampes sur pied Level			400	8 000

1	Table salle audition	100 × 80		260	260
1	Banc salle audition	100 × 40		655	655
4	Tableaux blancs magnétiques	200 × 100	Berec	363	1 452
5	Tableaux blancs magnétiques	180 × 120	Berec	393	1 965
3	Tableaux blancs magnétiques	100 × 100	Berec	194	582
2	Bancs pour vestiaires H & F		avec patères	610	1 220
1	Présentoir à prospectus			136	136
2	Chaises d'attente	noir	GO-91060	299	598
	Prix mobilier et accessoires HT				31 574
	+ TVA 8% sur 31 574 francs				2 526
	Total TTC				34 100
	Le reste du mobilier est récupéré dans le poste actuel.				

Référence au 12^e plan financier d'investissement 2017-2028

L'aménagement d'un poste de police municipale au rez-de-chaussée du bâtiment administratif de la rue du Stand 25 est mentionné, en qualité de projet actif, sous le N° 072.007.04 du 12^e plan financier d'investissements PFI 2017-2028, page 53, pour un montant à chiffrer.

Fixation des loyers après travaux

Compte tenu de la finalité de ce projet, les locaux rénovés seront attribués au patrimoine administratif en tant qu'instrument d'une politique publique.

Budget de fonctionnement

La dépense nouvelle, une fois l'investissement mis en exploitation, n'implique ni charges ni revenus budgétaires complémentaires.

Charges financières annuelles

Délibération I

La charge financière annuelle sur 1 176 100 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 129 200 francs.

Délibération II

La charge financière annuelle sur 34 100 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement sur huit ans, se montera à 4600 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du devis général du mois de janvier 2017, lequel a subi une variation à la hausse suite à la rentrée des estimatifs du Service de l'énergie.

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 109176-1 enregistrée au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie le 6 juillet 2016 et délivrée le 18 octobre 2016.

Délai de réalisation

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer trois mois après le vote du Conseil municipal et dureront six mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est le 31 juillet 2018.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire du crédit I est la Direction du patrimoine bâti et le bénéficiaire est le Service de la sécurité et de l'espace publics.

Le service gestionnaire et bénéficiaire du crédit II est le Service de la sécurité et de l'espace publics.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement

Objet: rue du Stand 25 – aménagement d'un poste de police municipale

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS

	Montant	%
Travaux préparatoires	53 000	4%
Honoraires	140 000	9%
Gros œuvre	30 000	2%
Electricité, chauffage, ventilation, sanitaires et rafraichissement	641 900	43%
Aménagements intérieurs 1 et 2	330 000	22%
Mobilier	31 574	2%
Frais secondaires et comptes d'attente	62 700	4%
Frais financiers (TVA, prestations personnel, intérêts, FMAC)	171 026	13%
Coût total du projet TTC	1 460 200	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: Service de la sécurité et de l'espace publics

CHARGES

30 - Charges de personnel		Postes en ETP
31 - Dépenses générales		
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	133 800	
36 - Subventions accordées		
Total des nouvelles charges induites	133 800	

REVENUS

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
Total des nouveaux revenus induits	0

Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement **133 800**

C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2017	60 000		60 000
2018	1 150 200		1 150 200
Totaux	1 210 200	0	1 210 200

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de délibération ci-après :

PROJET DE DÉLIBÉRATION 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,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 176 100 francs, destiné à l'aménagement d'un poste de police municipale au rez-de-chaussée du bâtiment administratif de la rue du Stand 25, parcelle N° 3186, feuille N° 4, section de Plainpalais

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 1 176 100 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude voté le 27 avril 2016 de 250 000 francs (PR-1122/3, N° PFI 072.007.01), soit un total de 1 426 100 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 2018 à 2027.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

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,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 34 100 francs destiné au mobilier d'exploitation du poste de police municipale

au rez-de-chaussée du bâtiment administratif de la rue du Stand 25, parcelle N° 3186, feuille N° 4, section de Plainpalais.

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 34 100 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2018 à 2025.

Annexe: plans (version en couleurs à consulter sur internet)





