

**Proposition du Conseil administratif du 27 août 2008 en vue de l'ouverture:**

- **d'un crédit de 1 209 800 francs destiné à l'aménagement du 7<sup>e</sup> étage situé à la rue du Stand 25, parcelle N° 3186, feuille N° 4, section de Plainpalais;**
- **d'un crédit de 163 300 francs destiné à acquérir le mobilier complémentaire pour le déménagement du Service d'urbanisme, ainsi que pour l'aménagement d'une salle de conférence commune au département des constructions et de l'aménagement au 7<sup>e</sup> étage situé à la rue du Stand 25, parcelle N° 3186, feuille N° 4, section de Plainpalais;**
- **d'un crédit de 98 000 francs destiné à la distribution informatique et à la téléphonie du Service d'urbanisme, ainsi qu'à l'équipement informatique de la salle de conférence au 7<sup>e</sup> étage situé à la rue du Stand 25, parcelle N 3186, feuille N° 4, section de Plainpalais.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

La présente proposition de crédit est indissociable de celle présentée simultanément pour la réaffectation en logements des locaux actuellement occupés par le Service d'urbanisme à la rue de Jargonnant (proposition PR-645). Cette réaffectation compensatoire est une condition impérative à la réalisation des travaux décrits ci-après. Les travaux de transformation de l'immeuble de la rue du Stand 25 entre 2004 et 2005 avaient dû laisser en retrait l'aménagement du 7<sup>e</sup> étage pour des raisons de compensation de surfaces locatives puisque cet étage avait été affecté historiquement à du logement de conciergerie.

Actuellement, seule une partie des surfaces du 7<sup>e</sup> étage de la rue du Stand 25 a trouvé une compensation par la conversion en logements des étages de l'immeuble de la rue du Perron 10. Grâce à la compensation supplémentaire offerte par les locaux de la rue de Jargonnant, toute la surface du 7<sup>e</sup> étage peut enfin être aménagée.

### **Exposé des motifs**

La présente demande de crédit est donc liée à celle concernant la remise en logements des locaux de la rue de Jargonnant. Conformément aux dispositions

requis par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, les autorités cantonales exigent que le traitement du dossier d'aménagement du 7<sup>e</sup> étage de la rue du Stand 25 soit simultané à celui des surfaces de compensation remise en logements. Cette opération se fait mètre pour mètre. Il résultera de cette opération un solde de surfaces administratives ou commerciales de 267 m<sup>2</sup> à la rue de Jargonnant. Pour information, le 7<sup>e</sup> étage est vide de toute occupation depuis trois ans.

### **Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux**

Le bâtiment administratif de la rue du Stand 25 se compose de sept niveaux de bureaux, sur un sous-sol partiel.

La structure se compose d'un radier, de piliers et de dalles en béton. La cage d'escalier est en plot de ciment. Le mur mitoyen, côté rue de la Coulouvrenière, est en béton non armé.

Les façades rideau métalliques sont rattachées aux dalles. Le système d'accrochage présente des déformations qui varient selon les étages sans toutefois présenter de danger.

Les deux façades principales sont vitrées, la façade pignon sur rue partiellement vitrée. L'autre pignon est borgne. La cage d'escalier est située au centre du bâtiment et ne bénéficie donc pas d'éclairage naturel.

Cette construction a fait l'objet d'aménagements en deux étapes: la première comprenait les étages 1, 2 et 3, dont les travaux ont été exécutés en 2004, la deuxième comprenait les étages 4, 5 et 6, dont les travaux ont été exécutés en 2005.

#### *Travaux projetés*

Aménagement du 7<sup>e</sup> étage en bureaux, avec une salle de conférence et un groupe sanitaire.

Mise en place d'un faux plancher technique.

Création d'un groupe sanitaire femmes et hommes, avec accès pour personnes handicapées.

Correction partielle des défauts des façades rideau (sans changements), remplacement ponctuel des vitrages (au niveau du 7<sup>e</sup> étage).

Isolation des contrecœurs, et création d'une nouvelle distribution de chauffage.

Montage de cloisons pour la création de bureaux.

### *Sécurité*

Mise en place de portes palières T30.

Installation de détection incendie.

Eclairage de secours.

### **Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève**

Les mêmes principes retenus pour les premières étapes sont appliqués à cette dernière étape.

### **Conception énergétique**

Les concepts techniques et énergétiques sont identiques à ceux du reste du bâtiment (plafonds froids, ventilation par pulsion diffuse en faux plancher, radiateurs existants pour le chauffage).

### **Programme et surfaces**

Aménagement du 7<sup>e</sup> étage

Bureau	509 m <sup>2</sup>
Groupe sanitaire	17 m <sup>2</sup>
Zone circulations (existant)	<u>34 m<sup>2</sup></u>
Total	560 m <sup>2</sup>

### **Estimation des coûts selon code CFE**

*Position*

<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Montants HT</i>
B	<u>Travaux préparatoires</u> Installations communes de chantier, démolitions	23 500
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u> Remise en état des fenêtres Pièces métalliques de fermeture en dessus des fenêtres Révision des stores	91 500
I	<u>Installations techniques</u> Courant fort, sécurité Chauffage, ventilation, traitement d'air Sanitaire	310 500

M	<u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u>	551 900
	Faux plancher technique	
	Cloisons, portes intérieures	
	Revêtements de sols, revêtements de parois, plafonds	
	Equipements fixes, armoires, rayonnages, tablettes, cuisinette	
	Création d'un groupe sanitaire	
	Signalétique, isolation coupe-feu	
	Nettoyages	
B-M	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)	<u>977 400</u>
W	<u>Honoraires</u>	40 000
	Honoraires ingénieur CVSE	
B-W	Sous-total 2 (avant comptes d'attente)	<u>1 017 400</u>
X	<u>Comptes d'attente et marge d'évolution du projet</u>	30 000
	Frais de renchérissement	
B-X	Coût total de la construction (HT)	<u>1 047 400</u>
Z	<u>Taxe à la valeur ajoutée (TVA)</u>	79 600
B-Z	Coût total de la construction (TTC)	<u>1 127 000</u>
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>	82 800
ZZ1	Honoraires de promotion	56 000
ZZ2	Intérêts intercalaires	
	<u>3,75 x 1 183 000 x 8</u>	14 800
	100 x 2 x 12	
ZZ3	Fonds d'art contemporain	12 000
B-ZZ	Coût général de l'opération	<u><u>1 209 800</u></u>

### Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juin 2008. Ils ne comprennent aucune variation.

### Valeurs statistiques

La surface aménagée est de 560 m<sup>2</sup>, rapporté au coût général de l'opération, cela représente 1900 francs le m<sup>2</sup>.

Le projet comprend une salle de réunion d'environ 45 m<sup>2</sup> qui sera à disposition de tout le département des constructions et de l'aménagement. Ce sera la seule salle à même de recevoir une quarantaine de personnes pour des séances de travail.

## **Autorisation de construire**

Pour la première moitié, ce projet de transformation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 101432-1 délivrée le 23 octobre 2007 (correspondant aux surfaces remises en logements à la rue du Perron 10).

La requête en autorisation de construire pour la seconde moitié du 7<sup>e</sup> étage est déposée au Département des constructions et des technologies de l'information conjointement à celle concernant Jargonnant (mesures compensatoires de surfaces habitables pour des surfaces administratives; voir dossier de demande de crédit liée concernant la reconversion des locaux du Service d'urbanisme de la rue de Jargonnant 4-6-8).

## **Mobilier**

Domicilié depuis la fin de 1988 à la rue de Jargonnant 4, le Service d'urbanisme occupe le deuxième étage de trois allées d'immeuble (N<sup>os</sup> 4, 6 et 8) ainsi que quatre caves situées dans les sous-sols.

L'ensemble de ses activités regroupées à l'étage comprennent une entrée-accueil-sécrétariat, 12 locaux administratifs, un atelier-maquette, une salle de conférence, un parloir, un centre de documentation, un réduit, une petite cafétéria et trois blocs sanitaires.

Lors de l'agencement de ces locaux, pratiquement tous les meubles de classement, bibliothèques, armoires de rangement (modules de la maquette) et comptoir d'accueil ont été réalisés sur mesure et intégrés aux parois et/ou fixés au sol.

Malgré cet état de fait, la direction du Service d'urbanisme a privilégié dans un souci d'économie la possibilité de récupérer tout le mobilier «mobile» encore adéquat. Elle a ainsi réalisé avec l'appui de la Centrale municipale d'achat et d'impression un inventaire exhaustif de tous les meubles existants, en écartant les bibliothèques et armoires encastrées et de fait irrécupérables, les meubles en trop mauvais état, les meubles inutilisables vu la configuration des futurs locaux ainsi que les meubles dont les critères ergonomiques ne sont plus respectés.

Sur cette base et en fonction de la répartition des locaux de la rue du Stand 25, où une salle de conférence de 46 m<sup>2</sup> sera commune au département des constructions et de l'aménagement, une liste du mobilier à acquérir, dont un petit nombre devra être exécuté sur mesure (notamment pour la maquette Ville de Genève), a été établie pour les deux entités suivantes:

### Service d'urbanisme

- 4 armoires à modules (sur mesure)
- 3 armoires standards

148 220

- 32 armoires standards à rideaux
  - 1 grande armoire à rideaux
  - 2 étagères à matériels (sur mesure)
  - 1 grand plateau (sur mesure)
  - 1 plateau (sur mesure)
  - 4 tréteaux
- 33 bibliothèques hautes
  - 1 bibliothèque basse
  - 7 demi-bibliothèques basses
  - 1 comptoir
- 12 bureaux à 4 pieds
- 16 corps à roulettes (sous bureaux) avec tiroirs à dossiers suspendus
- 3 corps à roulettes (sous bureaux) avec 3 tiroirs A6 et plaques de séparation
- 3 meubles à dossiers suspendus
- 4 tables pour parloir
- 3 tables
- 6 chaises pour bureau cheffe de service

<u>Salle de conférence commune du département des constructions et de l'aménagement</u>	15 142
4 tables standards (140 x 80 cm)	
14 tables pliables (120 x 60 cm)	
45 chaises empilables	

### **Récapitulatif**

Service d'urbanisme	148 220
Salle de conférence commune au département	<u>15 142</u>
Total	163 362
Total du crédit demandé	<u>163 300</u>

### **Installation du mobilier**

La planification pour la mise en place du mobilier sera réalisée conjointement par la Centrale municipale d'achat et d'impression, le Service des bâtiments et l'adjudicataire.

### **Installations de la téléphonie et de l'informatique**

Il est prévu d'équiper le 7<sup>e</sup> étage avec la même technologie que les six premiers étages.

Une fibre optique partira du local informatique (rez) pour alimenter une armoire technique équipée de racks et d'éléments actifs qui permettra de relier l'étage au réseau informatique et téléphonique de la Ville de Genève.

L'installation d'un câblage universel sous le faux plancher (système de pieuvres) permettra une grande souplesse de connections pour tous les bureaux. Ce câblage permettra de connecter aussi bien l'informatique, les téléphones que les antennes wi-fi.

Installation du courant faible	53 000
Installation de nouveaux téléphones	14 000
Installation d'antennes wi-fi	6 000
Installation du matériel audiovisuel pour la salle de conférence	<u>25 000</u>
Soit au total	98 000

### **Délais**

Sous réserve de l'obtention des autorisations de construire, les travaux pourront démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal pour autant que l'arrêté du Conseil d'Etat soit délivré dans ces délais. Le chantier durera huit mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est l'hiver 2009.

### **Régime foncier**

L'immeuble rue du Stand 25 a été acheté par la Ville de Genève en date du 18 décembre 2003 suite à l'arrêté du Conseil municipal du 7 octobre 2003.

L'immeuble se situe sur le droit de superficie distinct et permanent (DDP) inscrit au Registre foncier comme immeuble sous PjA 1737, le 31 août 1955, au feuillet N° 2551, feuille N° 4 de Genève/Plainpalais. Il a une contenance de 1776 m<sup>2</sup> et grève la parcelle N° 3186, même feuille et section, propriété de la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation.

### **Référence au troisième plan financier d'investissement**

Cet objet est prévu sous le numéro 112.025.02 du troisième plan financier d'investissement 2008-2019 pour un montant de 950 000 francs.

### **Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière**

Ce crédit n'entraînera aucune augmentation du budget ordinaire de fonctionnement.

Charge financière annuelle sur 1 209 800 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 10 annuités	143 640
Charge financière annuelle sur 163 362 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 8 annuités	23 500
(DSIC) Charge financière annuelle sur 98 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 5 annuités	21 550

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

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service des bâtiments. La Gérance immobilière municipale est le bénéficiaire du crédit.

Le service gestionnaire est la Centrale municipale d'achat et d'impression, compétent en matière d'acquisition de mobilier et en marché public pour fournitures et prestations. Le Service d'urbanisme et le département des constructions et de l'aménagement sont les bénéficiaires pour le mobilier destiné à l'aménagement respectivement des futurs locaux du Service d'urbanisme et de la salle de conférence commune du département.

Le service gestionnaire du crédit informatique et téléphonique est la Direction des systèmes d'information et de communication. Le Service d'urbanisme et le département des constructions et de l'aménagement sont les bénéficiaires pour le crédit informatique et téléphonique destiné à l'aménagement respectivement des futurs locaux du Service d'urbanisme et de la salle de conférence commune du département.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d'arrêtés suivants:

#### *PROJET D'ARRÊTÉ I*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), 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 1 209 800 francs destiné à l'aménagement du 7<sup>e</sup> étage situé à 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 1 209 800 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 12 000 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 la délibération 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 2010 à 2019.

### *PROJET D'ARRÊTÉ II*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), 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 163 300 francs destiné à acquérir le mobilier complémentaire pour le déménagement du Service d'urbanisme, ainsi que pour l'aménagement d'une salle de conférence commune au département des constructions et de l'aménagement au 7<sup>e</sup> étage situé à 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 163 300 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 administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2010 à 2017.

### *PROJET D'ARRÊTÉ III*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), 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 98 000 francs destiné à la distribution informatique et à la téléphonie du Service d'urbanisme, ainsi qu'à l'équipement informatique de la salle de conférence au 7<sup>e</sup> étage situé à 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 98 000 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 administratif, et amortie au moyen de 5 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2010 à 2014.