

Proposition du Conseil administratif du 10 novembre 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 273 000 francs destiné au concours et à l'étude d'un immeuble de logements et d'ateliers d'artistes, situé rue François-Grast, sur la parcelle N° 1716, feuille 27 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Votre Conseil a accepté la motion M-837 en date du 13 mars 2009, demandant au Conseil administratif de concrétiser le projet de construction d'ateliers d'artistes sur ce site, sur la base d'une étude de faisabilité de 2004.

La présente proposition entend répondre à cette motion.

Exposé des motifs

Il s'agit d'une parcelle actuellement occupée par 39 box et 8 places de stationnement à ouvert. L'état locatif à ce jour représente 96 646 francs par an. A noter qu'à l'heure actuelle, la parcelle sert fréquemment de débarras sauvage et que les box sont très régulièrement vandalisés.

Elle est pourtant idéalement située au cœur d'un quartier d'habitations individuelles et d'immeubles de logements, à proximité immédiate d'une importante artère commerçante bien desservie par les transports publics. Dès lors, à l'heure où l'absence de logements à loyers abordables se fait cruellement sentir, il est apparu nécessaire de reprendre l'étude de faisabilité de 2004 citée plus haut, pour tenter d'adjoindre au programme d'ateliers d'artistes un programme de construction de logements, en exploitant mieux le potentiel constructif de la parcelle.

Cette dernière étude a ainsi mis à jour l'opportunité d'édifier un immeuble mixte qui reprend la surface d'ateliers issue de la première étude et qui comprend une centaine de pièces d'habitation.

Le concours de projet d'architecture et les études qui suivront fixeront le nombre exact de logements possible, en tenant compte, notamment, de l'insertion de la construction dans le site, du respect du cordon boisé qui court sur les limites nord et ouest de la parcelle et des aspects économiques.

Programme

Le programme admis pour l'élaboration de l'estimation du coût de l'opération qui sert de base à la présente demande de crédit d'étude est le suivant :

- environ 720 m² de surface utile pour les ateliers d'artistes, représentant 24 modules de 30m² pouvant être regroupés pour faire varier les tailles des ateliers. (reprise de l'hypothèse de 2004)
- 2 600 m² de surface de plancher de logement représentant environ 115 pièces.

Estimation sommaire du coût de l'opération

Le montant total de l'opération se monte à 14 000 000 francs.

Coût de l'étude

Le coût total inclut le concours, les phases de l'avant-projet, du projet, du devis général, y compris le dépôt de la requête en autorisation de construire, ainsi qu'une partie de la phase d'appels d'offres selon la répartition suivante :

CFC	Francs	Total
2 Bâtiment		960 000
29 Honoraires	960 000	
<i>architectes</i>	<i>605 000</i>	
<i>ingénieurs civils</i>	<i>155 000</i>	
<i>ingénieurs CVSE</i>	<i>170 000</i>	
<i>ingénieurs spécialisés</i>	<i>30 000</i>	
5 Frais secondaires et comptes d'attente		218 000
50 Frais de concours	190 000	
52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents	28 000	
Coût total du crédit d'étude HT		1 178 000
Taxe sur la valeur ajoutée (8%) appliquée sur les CFC 2 à 5 admis à	94 240	95 000
Total TTC du crédit d'étude demandé		1 273 000

Référence 6e Plan Financier d'Investissement 2011 - 2022

Cet objet est prévu sous le n° 020.003.01 du 6^e plan financier d'investissement PFI 2011 - 2022, pour un montant de 700 000 francs.

Charge financière

Si l'étude est suivie de réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée totale d'amortissement de la réalisation.

En l'absence de réalisation, la charge financière annuelle sur 1 273 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 3 annuités, sera de 450 050 francs.

Maîtrise de l'ouvrage et maîtrise d'oeuvre

Le service gestionnaire du crédit d'étude est le service d'architecture.

Le service bénéficiaire est la gérance immobilière municipale.

Régime foncier

Les ateliers d'artistes et l'immeuble de logements seront situés, sur la parcelle n° 1716, feuille 27 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives. Cette parcelle est propriété de la Ville de Genève.

Au bénéfice de ce qui précède, 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, 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 d'étude de 1 273 000 francs, destiné au concours et à l'étude d'un immeuble de logements et d'ateliers d'artistes, situé rue François-Grast, sur la parcelle n° 1716, feuille 27, du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

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 1 273 000 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. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon l'étude sera amortie en 3 annuités.

Annexe : plan de situation

