

28 novembre 2007

Proposition du Conseil administratif du 28 novembre 2007 en vue de l'ouverture d'un crédit de 916 000 francs destiné à des travaux de transformation et d'aménagement d'un dépôt pour le stockage des archives municipales dans les anciens locaux de Swisscom situés au 38, boulevard Georges-Favon, parcelle N° 578-DDP2734, feuille N° 32, commune de Genève-Plainpalais.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 578 de Plainpalais, grevée d'un droit de superficie. Suite à l'entrée en vigueur de la loi sur l'organisation de l'entreprise des télécommunications (LET) au 1^{er} janvier 1998 et aux décisions du Conseil fédéral y relatives, les bénéficiaires du droit de superficie (successeurs de la Confédération suisse Télécom PTT) sont actuellement les suivants:

- Swisscom SA (respectivement Swisscom Fixnet SA dès le 1^{er} juillet 2002), comme propriétaire des installations de télécommunications;
- Swisscom Immeubles SA, comme bénéficiaire du DDP 2734 de Plainpalais qui grève une partie de la parcelle susmentionnée.

Suite aux négociations avec Swisscom Immeubles SA, la Ville de Genève a repris pour son propre usage un local sis au premier sous-sol d'une surface de 795 m². Cet espace se prête particulièrement bien au stockage d'archives.

Les adaptations formelles suivantes ont été nécessaires:

- constitution d'un droit d'usage en faveur de la Ville de Genève pour la surface qui n'est plus utilisée par le superficiaire;
- modification de toutes les clauses tendant à l'indexation ou à la modification de rente, selon calcul de la rente 2005 due par le superficiaire.

Une servitude sur le DDP (droit distinct et permanent de superficie) au profit de la Ville de Genève a été établie par le bureau Heimberg & Cie, Pierre-Yves Heimberg, ingénieur-géomètre, à Genève le 14 mars 2005, soit:

- a) une servitude d'usage exclusif d'un dépôt, en sous-sol, s'exerçant sur le fonds servant sur l'assiette désignée sur le plan N° 3 (F2);
- b) une servitude de passage à pied, s'exerçant sur le fonds servant sur l'assiette désignée sur les plans N°s 1, 2 et 3 (C1);
- c) une servitude d'usage pour monte-charge et trappe, s'exerçant sur le fonds servant sur l'assiette désignée sur les plans N°s 1, 2 et 3 (F2).

Exposé des motifs

Les locaux attribués à ce jour aux Archives de la Ville de Genève pour la conservation des documents sont pleins.

Par ailleurs, seul le local du Palais Eynard (d'une capacité de 743 m de rayonnages) répond aux exigences de la conservation physique des documents. Le local de Château-Bloch (348 m) ne les remplit qu'en partie, tandis que le local situé dans le parking souterrain de l'école primaire de la rue Le-Corbusier (740 m) ne les remplit pas du tout, au point qu'il présente un risque réel pour la conservation des documents.

Parmi l'ensemble des documents produits ou reçus par la Ville de Genève, les Archives de la Ville pratiquent une sélection rigoureuse afin de ne conserver définitivement que les documents de valeur durable, qui représentent environ 5% de l'ensemble.

Ces mesures de sélection sont toutefois insuffisantes par rapport à l'accroissement exponentiel des documents produits ou reçus par la municipalité. Les conséquences ne se font pas seulement sentir dans les dépôts des Archives de la Ville, mais également dans les locaux des services de l'administration municipale, eux aussi souvent encombrés par les documents. Il s'agit là d'un phénomène qui touche tous les organismes publics ou privés dans le monde.

Faute de place, les Archives de la Ville sont déjà contraintes de suspendre des versements de documents que des services de l'administration municipale souhaitent effectuer.

Les Archives de la Ville ont un besoin urgent d'un lieu supplémentaire pour la conservation des documents, afin de pouvoir:

- transférer dans un local offrant des conditions de conservation acceptables les documents conservés à ce jour dans le local Le-Corbusier;
- accueillir les versements des services de l'administration municipale qui n'ont pu l'être à ce jour, ainsi que ceux qui seront proposés par les services dans les années à venir.

Obligations légales

Les documents produits ou reçus par la Ville de Genève sont soumis à la loi cantonale sur les archives publiques (LArch). A ce titre, la municipalité a l'obligation légale de conserver les documents qui ont une valeur durable, ils constituent son patrimoine archivistique.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Le local situé à l'intérieur de l'ouvrage enterré était occupé par des centraux téléphoniques. Il est actuellement libre. Ses dimensions sont d'environ 21 m sur 38 m, soit environ 795 m². La hauteur libre est de 4,15 m.

Un alignement de piliers porteurs en béton armé occupe l'axe central.

Les équipements existants sont:

- un éclairage simple;
- une ventilation dont la distribution se fait à l'intérieur d'une double paroi;
- un réseau de détection incendie.

La structure enterrée est saine et ne présente aucune anomalie.

Les murs de séparation avec les locaux voisins sont composés de briques de terre cuite d'une épaisseur de 12 cm, crépis sur deux faces.

L'accès est aisé tant pour les marchandises que pour les personnes. Une cage d'escalier et un monte-charge (charge utile 2500 kg) de grande dimension assurent les circulations verticales. Pour les travaux et marchandises de très grande dimension ou de poids importants, une trappe au niveau de la plaine de Plainpailais permet d'accéder au 1^{er} sous-sol à l'aide d'une grue.

Les sorties de secours existent, mais devront être localement adaptées à la nouvelle affectation des lieux.

L'installation de ventilation devra être adaptée afin de garantir la stabilité hygrométrique des conditions de conservation des documents.

Swisscom a procédé à la décontamination d'amiante de l'ensemble de ses locaux.

Il n'y a pas d'équipements sanitaires. Le travail dans ce local est occasionnel et de courte durée.

Les travaux prévus sont les suivants:

Démolition

Évacuation de la porte d'entrée vitrée, des murs et des encadrements de portes contiguës au local répartiteur.

Démontage et évacuation des conduites d'eau glacée situées dans le local.

Démontage des installations électriques qui ne sont pas liées à l'exploitation de ce local.

Maçonnerie

Divers rhabillages sur mur répartiteur pour exigence EI90 et obturation de deux portes en plot ciment.

Isolation coupe-feu

Remise en conformité des passages coupe-feu percés par l'entreprise d'électricité et de chauffage-ventilation-climatisation (CVC) (passage de câbles et tuyaux CVC).

Revêtements

Peinture des murs et plafonds.

Chauffage – ventilation – sanitaire – électricité

Adaptation et réglage de l'installation de ventilation existante.

Fourniture et installation de quatre humidificateurs et de quatre absorbeurs d'humidité d'ambiance avec raccordement aux réseaux existants, y compris système de régulation.

Renforcement et adaptation de l'installation électrique, comptage séparé.

Fourniture et pose d'éléments d'éclairages complémentaires.

Sécurité

Vérification de la tenue des matériaux au feu ainsi que doublages ponctuels d'éléments de parois.

Adaptation du système de détection incendie et d'extinction à la nouvelle activité du lieu.

Serrurerie

Remplacement partiel de portes de sortie de secours.

Déplacement du sas de sécurité donnant accès aux installations de Swisscom.

Equipement

Fourniture et installation de rayonnages métalliques servant au dépôt des archives.

Fourniture et installation de mobiliers de stockage de plans (meubles à tiroirs).

Pour mémoire:

Les lieux sont sécurisés et la Ville pourra se connecter sur les installations de contrôle d'accès Swisscom.

Les personnes ayant accès au local ne peuvent y travailler que ponctuellement (exigences de l'OCIRT pour des locaux en sous-sol), soit au maximum quatre heures par jour et vingt heures par semaine.

Conception énergétique

L'ensemble du site est équipé d'une installation CVC unique centralisée, qui assure le chauffage et la ventilation de tous les locaux. Dimensionnée à l'origine

pour évacuer les importantes émissions de chaleur de volumineux centraux téléphoniques, elle assure le contrôle de la température, en évacuant la chaleur des locaux et en les ventilant principalement avec de l'air neuf. En période estivale, un groupe de froid est enclenché.

Toutefois, l'installation actuelle n'assure pas le contrôle de l'hygrométrie des locaux. L'humidité de l'air ambiant varie donc dans d'importantes proportions en fonction des saisons, avec un taux sensiblement plus bas en hiver qu'en été.

Les conditions climatiques actuelles ne permettent pas de répondre intégralement aux besoins de conservation, qui nécessitent la maîtrise de la température et de l'hygrométrie.

Dans le cadre de la présente demande de crédit, il est prévu une occupation des locaux en utilisant les installations actuelles pour ce qui concerne le contrôle de la température. Seule une réduction du débit d'air pulsé du local archives est prévue par un équilibrage aéraulique sur les grilles existantes.

La correction de l'hygrométrie sera effectuée par le biais de quatre humidificateurs d'ambiance muraux ainsi que par quatre déshumidificateurs afin de limiter les variations hygrométriques. L'installation principale de chauffage et ventilation des locaux étant existante et gérée par Swisscom, les conditions d'humidité ne seront pas totalement maîtrisées de manière indépendante par la Ville. Toutefois, elles devraient permettre d'assurer des conditions climatiques tout à fait compatibles avec l'archivage prévu.

Sécurité

Les installations de sécurité comportent:

Pour l'entrée principale, l'adjonction d'un contrôle d'accès à celui de Swisscom, la modification et une programmation hiérarchique adaptée aux exigences de la Ville de Genève.

Le déplacement des portes d'accès sécurisées du sas d'entrée de Swisscom.

La modification et l'adaptation de la détection incendie existante aux besoins des archives et la mise en conformité aux normes en vigueur.

La création des éclairages de secours et le balisage des voies d'évacuation.

La mise en place de bips «Totmann» (homme mort) qui autorisent la fréquentation du local par une personne seule, avertissant une centrale d'alarme en cas de malaise ou d'accident.

Le remplacement et la mise aux normes de toutes les portes de sortie de secours nécessaires et la suppression des portes inutiles. Les portes donnant

directement sur des locaux Swisscom sont munies d'électro-aimants raccordés sur le système d'alarme de Swisscom.

Programme et surfaces

La typologie générale de l'aménagement du local est déterminée par les voies d'accès et les sorties de secours, ainsi que par l'aération du local.

L'accès au sous-sol se fait par l'escalier ou le monte-charge, et éventuellement par une trémie permettant le transport d'éléments lourds ou volumineux à l'aide d'un treuil sur une hauteur de 7,80 m.

Un contrôle d'accès est installé au rez-de-chaussée et à l'entrée du local. Le monte-charge est actionné uniquement depuis l'intérieur.

Pour assurer une bonne ventilation et une circulation claire pour les sorties de secours, un espace de circulation de plus de 1,20 m est réservé sur tout le pourtour du local.

L'espace d'un seul tenant est aménagé de la manière suivante:

A l'entrée du local, un espace de réception des marchandises permet d'entreposer provisoirement et de trier les documents en entrée et en sortie.

Dans le corps principal, des étagères fixes doivent permettre de stocker environ 4000 m de cartons d'archives de documents A4, cela sur une hauteur de 3,5 m maximum.

Les documents à formats spéciaux (environ 200 m pour les registres, les livres comptables et autres gros volumes) ainsi que les armoires à plans seront placés au fond du local.

Estimation des coûts selon code CFE

<i>Position</i>		<i>Quantité</i>	<i>Prix/</i>	<i>Montants</i>
<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>		<i>éléments</i>	<i>HT</i>
B	<u>Travaux préparatoires</u>			23 500
B1	Démolition, démontage			19 600
B2	Démontage des anciennes installations			3 900
C	<u>Installation de chantier</u>			3 200
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u>			14 800
E6	Maçonnerie	m ² 795	18,61	14 800
I	<u>Installations techniques CVSE</u>			208 800
I0	Courant fort	m ² 795	52,45	41 700
I1	Télécommunication, sécurité	m ² 795	85,91	68 300
I2	Ventilation, conditionnement d'air	m ² 795	124,27	98 800

M	<u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u>			167 900
M1	Cloisons, portes intérieures			134 000
M3	Revêtements de parois	m ² 426	19,95	8 500
M4	Revêtements de plafonds	m ² 980	25,91	25 400
P	<u>Installations d'exploitation</u>			9 100
P2	Installations de télécommunication	m ² 795	11,44	9 100
Q	<u>Equipements d'exploitation</u>			328 000
Q1	Etagères à archives			303 000
Q2	Equipements mobiles			25 000
B-Q	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)			755 300
V	<u>Frais secondaires (de la construction)</u>			10 000
V0	Reproduction documents, surveillance etc.			
B-V	Sous-total 2 (avant comptes d'attente)			765 300
X	<u>Comptes d'attente et marge d'évolution du projet</u>			38 265
X2	Divers et imprévus	% 5	765 300	38 265
B-X	Coût total de la construction (HT)			803 565
Z	<u>Taxe à la valeur ajoutée (TVA)</u>			61 071
Z	TVA 7,6%	% 7,6	803 565	61 071
B-Z	Coût total de la construction (TTC)			864 636
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>			51 743
ZZ1	Honoraires de promotion	% 5	864 636	43 232
ZZ2	Intérêts intercalaires $\frac{3,75 \times 907\,868 \times 6}{100 \times 2 \times 12} =$			8 511
B-ZZ	Coût total de l'opération			916 379
	Total du crédit demandé			<u>916 000</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juillet 2007 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques selon norme SIA 416

Surface nette utilisable des locaux	795 m ²
Surface brute des locaux, environ	810 m ²
Volume utilisable	3300 m ³
Coût global par m ² brut	1 130 francs TTC
Coût global par m ² utilisable	1 152 francs TTC
Coût global par m d'archives utilisable	218 francs TTC
Coût global par m ³ utilisable	278 francs TTC

Autorisation de construire

Ce projet de transformation et d'aménagement d'un dépôt pour le stockage des archives municipales dans les anciens locaux de Swisscom fait l'objet d'une requête en autorisation de construire (APA) qui a été déposée le 3 septembre 2007.

Délais

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

Référence au 3^e plan financier d'investissement

Cet objet est retenu sous le numéro 112.058.00 du 3^e plan financier d'investissement 2008-2019 pour un montant de 950 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

– Charges annuelles en électricité	15 000
– Charges annuelles en eau	500
– Charges annuelles en chauffage et ventilation	<u>2 350</u>
Total	17 750

Charge financière annuelle sur 916 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 10 annuités 108 760

D'autre part, la mise à disposition des locaux par Swisscom à la Ville de Genève implique une diminution proportionnelle de la rente foncière perçue par la Ville de Genève, en contrepartie du droit de superficie accordé à Swisscom. La diminution de la rente représente aujourd'hui environ 36 000 francs.

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 l'Administration centrale.

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, 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 916 000 francs destiné à des travaux de transformation et d'aménagement d'un dépôt pour le stockage des archives municipales dans les anciens locaux de Swisscom situés 38, boulevard Georges-Favon, parcelle N° 578-DDP2734, feuille N° 32, commune de Genève-Plainpalais.

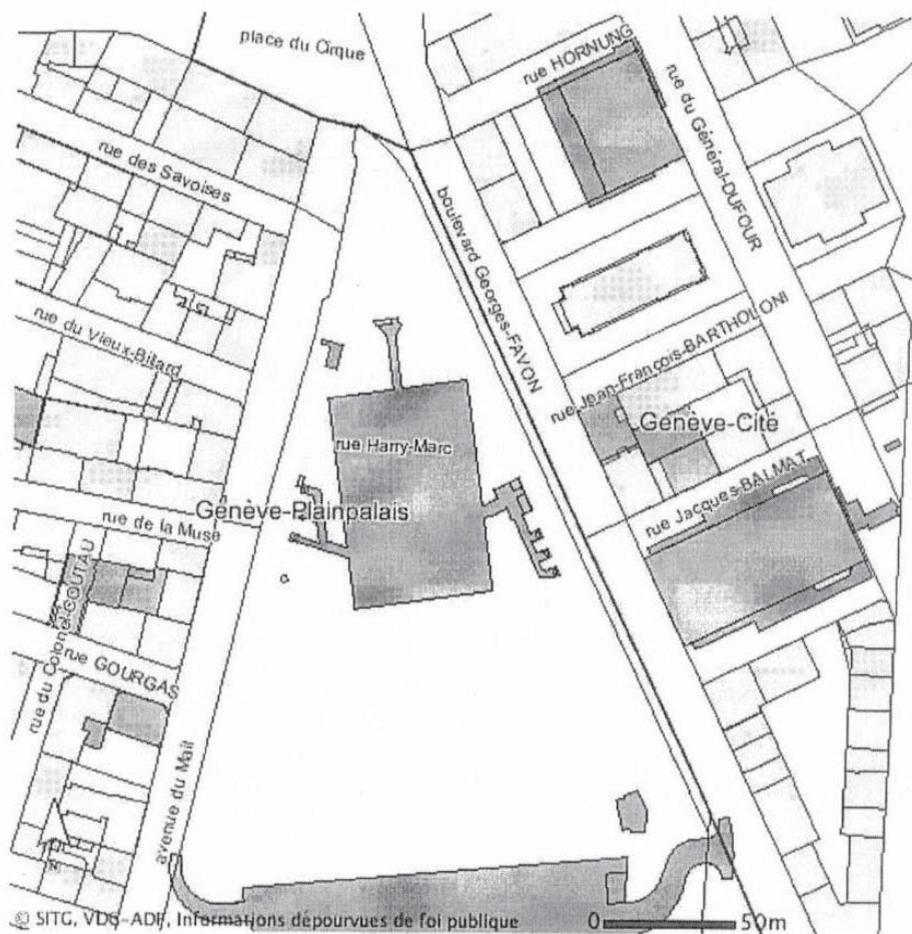
Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 916 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, soit un montant de 916 000 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 2010 à 2019.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

Annexe: plan de situation

PLAN DE SITUATION



Entrée en face de la rue J.-François Bartholoni