

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 27 août 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 600 000 francs destiné à la transformation des bureaux du Service d'urbanisme en logements dans les immeubles mitoyens situés à rue de Jargonnant 6 et à la rue du Vieux-Marché 8, parcelle N° 2693, feuille N° 18, commune de Genève, section Eaux-Vives, en compensation des surfaces de logement à la rue du Stand 25 transformées en bureaux.

Rapport de M^{me} Maria Pérez.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des travaux lors de la séance du Conseil municipal du 14 octobre 2008. La commission a débattu de cet objet, sous la présidence de M^{me} Linda de Coulon, les 12 et 19 novembre ainsi que le 3 décembre 2008.

Les notes de séances ont été prises avec beaucoup de soin par M. Jorge Gajardo Muñoz; qu'il en soit remercié.

Préambule

La proposition PR-645 s'inscrit dans l'obligation légale de compenser simultanément par du logement des surfaces transformées en bureaux (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation – LDTR).

S'agissant de la compensation d'une surface de logements, les propositions PR-645 et PR-646 sont indissociables et ont été traitées simultanément en commission.

Lors de son audition, le Service des bâtiments a remis aux commissaires deux nouvelles versions des propositions contenant des précisions et des compléments d'information. Celles-ci ont bien sûr été validées par le Conseil administratif.

(Note de la rapporteuse: Les seuls changements qui interviennent concernent les exposés des motifs, les arrêtés n'ayant pas du tout été modifiés.)

Après quelques discussions à propos de la procédure, la commission des travaux a néanmoins accepté de poursuivre l'examen des propositions PR-645 et PR-646.

Pour plus de clarté, le texte des deux propositions modifiées sont jointes aux rapports respectifs.

Séance du 12 novembre 2008

Audition de MM. Meylan et Marchini

Le projet prévoit de transformer en logements une partie de la surface actuellement occupée par les urbanistes de la Ville, dans les immeubles mitoyens des rues de Jargonant 6 et du Vieux-Marché 8. Le projet prévoit l'aménagement de trois appartements de quatre pièces au deuxième étage de ces immeubles construits au milieu des années 1980 et qui accueillent principalement des logements. Le Service d'urbanisme devra emménager au 7^e étage de la rue du Stand 25 et finaliser ainsi le regroupement des services du département des constructions et de l'aménagement sur un seul site.

Une première étape de compensation est actuellement en cours à la rue du Perron 10. Un solde de 267 m² restera pour l'instant affecté aux activités commerciales ou administratives et constituera une réserve pour de futures négociations avec le Canton.

La durée pour réaliser le projet est de huit mois, dès le vote du crédit par le Conseil municipal.

Le loyer de ces trois logements est fixé par la Gérance immobilière municipale (GIM), en conformité avec la LDTR et prend en considération le nombre de pièces et non leur surface.

Les désagréments que les travaux pourraient occasionner aux locataires actuels du complexe ont été estimés. Le montant de 53 000 francs devisé par la GIM ne sera pas forcément dépensé, mais il constituera une réserve qui sera, le cas échéant, répartie équitablement.

Séance du 19 novembre 2008

La présidente signale qu'elle a reçu dans l'après-midi les réponses aux questions qui ont été posées par la commission. Plusieurs commissaires n'ayant pas eu le temps de les étudier, le traitement des propositions PR-645 et PR-646 est donc reporté à la séance prochaine.

Séance du 3 décembre 2008

La présidente rappelle que les réponses aux questions de la commission des travaux ont été envoyées par courriel, le 19 novembre.

Un commissaire socialiste signale le manque de luminosité dont souffriront les appartements du 1^{er} étage à cause des balcons de l'étage supérieur et de la

marquise épaisse des commerces du rez-de-chaussée. A son avis, le Service des bâtiments devrait présenter une proposition pour y remédier.

Un autre commissaire socialiste se réjouit que ce projet donne du travail aux entreprises locales.

Un commissaire radical annonce qu'il interviendra en séance plénière au sujet du reliquat de 267 m² de surface administrative qui devrait servir à une compensation ultérieure. Il estime qu'on aurait pu aménager six appartements en une fois. Au lieu de cela, l'installation du chantier va être payée deux fois et on fera subir de nouveaux désagréments aux occupants de l'immeuble.

Il estime également le prix des travaux pour chaque appartement trop élevé.

Les Verts soutiendront la proposition et se disent satisfaits des réponses reçues. Ils trouvent le prix à l'appartement tout à fait raisonnable.

Le Parti démocrate-chrétien approuvera la proposition PR-645 à contrecœur, car il estime que la somme de 600 000 francs pour trois logements est abusive. Le commissaire, qui parle en son nom, se demande si le déménagement du Service d'urbanisme vers la rue du Stand 25 est inclus dans ce prix.

Un commissaire libéral pense que ces trois nouveaux appartements répondent simplement à l'obligation légale de compenser la perte des logements de la rue du Stand 25. Il trouve le prix exorbitant, mais c'est toujours moins cher que le prix des conteneurs de Vessy...

Un commissaire annonce qu'A gauche toute! votera évidemment cette proposition et il salue la transparence dont ont fait preuve les services du magistrat.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre annonce qu'il votera cette proposition malgré le prix certes élevé.

La présidente soumet au vote la proposition PR-645. Celle-ci est approuvée à l'unanimité.

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 600 000 francs destiné à la transformation des bureaux du Service d’urbanisme en logements dans les immeubles situés à la rue de Jargonnant 6 et à la rue du Vieux-Marché 8, parcelle N° 2693, feuille N° 18, 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 600 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 5936 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 financier.

Annexes: – lettre de M. Pagani et son annexe
– nouvelle version de la proposition PR-645 telle qu’elle a été présentée à la commission



DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT
LE CONSEILLER ADMINISTRATIF

Madame Linda De Coulon
Présidente de la commission des travaux
Palais Eynard
Rue de la Croix-Rouge 4
1204 Genève

Genève, le 19 novembre 2008

Objet

PR-645 – « Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 600'000 francs destiné à la transformation des bureaux du service d'urbanisme en logements ».

Madame la présidente,

Je me réfère à la séance de la commission des travaux du 12 novembre dernier, au cours de laquelle vous avez procédé à l'audition de mes collaborateurs(-trices) concernant l'objet mentionné en titre.

La commission a souhaité obtenir des compléments d'information concernant les sujets suivants :

Poste V3 : Indemnisation des voisins Frs 53'000.-

Il s'agit d'un montant inscrit par la gérance immobilière municipale. Il concerne une réserve pour baisse de loyer en faveur des locataires de l'immeuble durant la période prévue pour la réalisation des travaux, destinée à compenser les nuisances sonores et poussières selon les dispositions prévues par l'art.259d CO.

Le montant correspond à un taux de réduction de loyer de 10% pendant 6 mois, calculé sur l'état locatif de l'ensemble de l'immeuble.

Poste ZZ1 Honoraires de promotion 5% de Frs 560'064.-

Le principe de transférer à l'investissement les prestations des services municipaux pour le suivi des travaux de construction et de rénovation fait l'objet d'une directive de gestion administrative, consécutive à une décision du Conseil administratif qui date de 1999.

Il s'agit de la directive DGA 03.0061.00, dont vous trouverez copie en annexe. Elle apporte la réponse aux questions posées s'agissant de la méthode de calcul. A la vue de la confusion d'intitulé que cette dénomination entretient avec la notion d'honoraires d'architectes ou d'ingénieurs, nous avons décidé d'une nouvelle appellation pour les futurs PR, à savoir :
« Prestation des services pour les investissements »

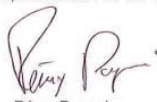
J.

Plan financier d'investissement

Comme mentionné dans le texte de la proposition, cet objet ne figurait pas au 3^{ème} plan financier d'investissement (PFI), cette option de compensation aux travaux d'aménagement du 7^{ème} étage de l'immeuble 25 rue du Stand n'ayant alors pas encore été évoquée.

En revanche, ce projet est inscrit dans la liste des projets actifs du 4^{ème} PFI, où il figure sous rubrique 011.009.04 pour un montant de Frs 600'000.-.

Je vous prie de recevoir, Madame la présidente, l'assurance de ma considération distinguée.



Rémy Pagani

Annexe mentionnée

Copies : M. Meylan, chef du service des bâtiments
Mme Charollais et M. Macherel, codirecteurs du département des constructions et de l'aménagement

DGA 03.0061.00

CONSTRUCTION, RENOVATION: FRAIS DE PROMOTION

Teneur dès le : 19.05.2000

Responsable(s) des mises à jour : SEG

Dès le 7 juillet 1999, les frais de promotion sont supportés par les investissements eux-mêmes, et non plus par le budget de fonctionnement. Ce qui, par conséquent, entraîne un réajustement du coût des travaux (entretien, construction, etc.) de chacun des objets concernés mentionnés dans les demandes de crédit au Conseil administratif.

1. METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE PROMOTION

Selon l'usage, la formule est la suivante :

Montant de l'investissement¹ x taux spécifique de frais de promotion² (4% pour les constructions et 5%³ pour les rénovations).

Ce calcul doit figurer dans la proposition de crédit, et doit avoir été prévu dans le Plan financier quadriennal.

2. CALCUL DES FRAIS REELS

Les frais de promotion d'un objet donné sont calculés et comptabilisés, chaque année par la Comptabilité générale, sur le cumul de la dépense annuelle des objets en cours au 31.12. de l'année concernée, et sur les objets annoncés terminés dans l'année.

A. Informations nécessaires

a) Généralités

Le calcul prévisionnel des frais de promotion doit être incorporé dans la proposition de crédit au Conseil administratif (coût des travaux avant calcul des intérêts intercalaires et de l'attribution au Fonds municipal d'art contemporain).

b) Responsabilité des services chargés d'opérations

En fin d'année lors du bouclage annuel des comptes, les services chargés d'opérations⁴ doivent communiquer à la Comptabilité générale une liste de tous les objets concernés par les intérêts intercalaires (selon DGA 03.0060.00) et complétée pour les opérations concernées par les frais de promotion.

B. Cas particuliers

a) Frais d'études et de préétudes

Les frais d'études et de préétudes ne donnent pas lieu à la calculation des frais de promotion. Cependant en cas de réalisation, le cumul des frais d'études et de préétudes concernés est reporté comme dépense d'investissement du crédit de réalisation voté.

b) Mobilier scolaire, aménagement de places de jeux d'école

En raison du très court délai entre l'achat et la mise en exploitation des objets cités en titres, ceux-ci ne supportent pas les frais de promotion.

c) Attribution au Fonds municipal d'art contemporain

Etant donné qu'il n'y a pas de corrélation entre l'attribution au Fonds municipal d'art contemporain et les dépenses effectuées sur ce dernier (achat d'oeuvres), aucun frais de promotion, sur la charge que représente l'attribution au Fonds, ne sera calculé ni imputé à l'investissement.

d) Mode de financement

Les objets financés, complètement ou partiellement, par le fonds d'équipement ou par le fonds énergie des collectivités publiques, supportent également la charge de frais de promotion sur le coût des travaux.

La participation à ces derniers par une entité tierce à la Ville ne dispense pas de calculer les frais de promotion sur l'ensemble du coût des travaux.

e) Compte rendu annuel

Lors du bouclage annuel, la Comptabilité générale comptabilisera la part de frais de promotion à charge des investissements.

3. PRESENTATION DANS LA PROPOSITION DE CREDIT

Les frais de promotion doivent figurer dans la proposition après le total du coût de l'opération et doivent être basés sur ce dernier montant.

Les intérêts intercalaires sont calculés sur le sous-total obtenu avec le précédent calcul.

¹ Ce montant doit comprendre l'ensemble du coût de l'opération, à savoir : tous les frais d'études, de préétudes et de réalisation (à l'exception du Fonds municipal d'art contemporain et des intérêts intercalaires).

² Tous les investissements de Voirie sont assimilés à de la construction.

³ Ce taux est valable pour le domaine d'aménagement urbain et d'éclairage public.

⁴ Est considéré comme chargé d'opération le service qui maîtrise l'opération (surveillance).

ANNEXE

PR-645 nouvelle version

Pour la séance du 27 août 2008

Proposition du Conseil administratif, du 27 août 2008, en vue de l'ouverture d'un crédit de 600'000 francs destiné à la transformation des bureaux du service de l'urbanisme en logements dans les immeubles mitoyens situés à la rue de Jargonnant n° 6 et à la rue du Vieux-Marché n° 8, parcelle N° 2693, feuille N° 18, commune de Genève, section Eaux-Vives, en compensation des surfaces de logement à la rue du Stand n° 25 transformés en bureaux.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Depuis de nombreux mois, les services de la Ville de Genève sont à la recherche de surfaces administratives pouvant être aisément converties en logements, de manière à apporter la compensation LDTR nécessaire à l'affectation du 7^{ème} étage de l'immeuble de la rue du Stand n° 25 pour l'administration. L'une des options envisagées est la réaffectation des locaux actuellement occupés par le service d'urbanisme à la rue de Jargonnant n° 6 en logements. Cette option a le double avantage de permettre de regrouper les services du département 2 sur un seul site (au 7^{ème} étage de la rue du Stand n° 25 pour le service d'urbanisme) et de remettre sur le marché des surfaces de logements adéquates.

Le service de bâtiments a étudié cette option et a conclu à la possibilité de créer 3 appartements de 4 pièces au 2^{ème} étage des immeubles susnommés dans une partie des locaux actuellement occupés par le service de l'urbanisme. Pour information, ces immeubles sont principalement occupés par des logements.

Cette étude confirme la possibilité de transformer ces locaux en logements. Seuls les mètres carrés nécessaires seront transformés en logements. Le solde de 267 m² sera maintenu en surface administrative ou commerciale pouvant être remise en location ou octroyée à des usages de l'administration municipale.

Le dossier de requête en autorisation de construire a été déposé au début du mois de juillet 2008 auprès du DCTI, simultanément à la requête relative aux locaux du 7^{ème} étage de l'immeuble de la rue du Stand 25.

Ces nouveaux logements restitués au centre-ville compensent une partie des logements transformés en bureaux pour l'administration municipale au 7^{ème} étage de la rue du Stand n° 25. Cette mesure compensatoire, associée à la création de logements à la rue du Perron n° 10, permet de restituer sur le marché genevois la totalité des surfaces de logements demandées par la LDTR.

Les plans financiers de ces trois nouveaux logements répondent aux réglementations en vigueur et viendront compléter l'offre de la Ville de Genève en logements sociaux en périmètre urbain. Ils sont considérés comme de nouveaux logements qui viennent s'additionner au patrimoine financier de la Ville, les surfaces équivalentes étant soustraites du patrimoine administratif.

Actuellement, l'autorisation déposée pour la rue du Perron n° 10 (DD-100027-1) est en force, au même titre que l'autorisation partielle de la rue du Stand n° 25 (DD-101432). Ces deux dossiers sont liés du point de vue administratif, en raison des compensations demandées par la LDTR.

Cette demande de crédit est présentée dans le but de permettre également la transformation en bureaux de la totalité de la surface du 7^{ème} étage de la rue du Stand n° 25 et donc d'occuper à terme la totalité de l'immeuble.

Notice historique sur les immeubles 4-6, rue de Jargonnant / 8, rue du Marché

Dès les années soixante, la Ville souhaite aménager les terrains compris entre la rue de Jargonnant, la place de Jargonnant, la rue du Vieux-Marché et l'avenue de Frontenex, en vue d'assainir un secteur considéré comme vétuste. Plusieurs plans d'aménagements sont étudiés mais des problèmes fonciers ainsi qu'une dénivellation des terrains retardèrent leur application. L'autorisation pour 4 immeubles locatifs, commerciaux et administratifs sera finalement accordée en 1983 aux architectes A. Gaillard et J. Cerutti qui réaliseront leur projet entre 1985 et 1987. La Ville possède 40 % de cet ensemble (2-4, rue de Jargonnant / 8, rue du Vieux-Marché), comprenant des logements, des bureaux, des arcades commerciales et des services administratifs. Cette réalisation représente l'une des importantes opérations immobilières des années quatre-vingt à Genève du point de vue de l'engagement financier.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Le projet comprendra 3 appartements de 4 pièces au 2^{ème} étage. Chaque logement comportera un WC et une salle de bains séparée.

Descriptif des travaux

B Travaux préparatoires

Démolition partielle au 2^{ème} niveau, démontage partiel des installations, démontage partiel des aménagements intérieurs, évacuation des matériaux.

C Installation de chantier

Protection des ascenseurs, clôtures et signalisation.

Installation de bennes pour démolition.

Installations provisoires d'eau et d'électricité.

E Gros œuvre

Parois portantes

Les passages actuels entre les immeubles dans les murs porteurs intérieurs seront condamnés.

Fenêtres, portes extérieures

Les menuiseries des fenêtres alu/bois relativement récentes, comportant déjà des doubles vitrages, seront contrôlées et révisées si nécessaire.

Les stores à lamelles existants seront contrôlés et réparés si nécessaire.

I Installations

Courant fort

Démontage partiel et établissement de nouvelles lignes électriques.

Installation d'un tableau de distribution intérieure et de compteurs séparés pour les logements.

Nouvelles installations électriques selon aménagement logements.

Télécommunication

Reprise des installations téléphoniques et TV.

Reprise des installations d'interphone.

Production de chaleur

La chaufferie alimentant l'immeuble est située au 8, rue du Vieux-Marché.

La chaudière est récente et répond aux normes en vigueur.

Distribution de chaleur

Petites modifications de la distribution de chaleur et adjonction de radiateurs supplémentaires placés devant les fenêtres et dans les locaux sanitaires.

Ventilation

Ventilation simple flux des locaux humides au sens de la RALCI. Réseaux et ventilateurs séparés par type d'affectation (cuisines, wc et bains).

Sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire pour les logements est assurée via la chaudière existante.

Afin de limiter les consommations d'eau, les robinetteries et les chasses d'eau seront équipées et réglées selon les principes de l'agenda 21 (limiteurs de débits).

Les cuisines et les sanitaires seront créés dans les logements. Un appartement sera équipé d'un WC et d'une salle de bains séparée. Les deux autres comporteront un WC douche et une salle de bains séparée.

Création d'alimentations EC/EF et d'écoulements eaux usée pour les cuisines.

Fourniture et pose d'appareils sanitaires avec reprise des alimentations EC et des colonnes EU existantes pour les nouvelles installations sanitaires.

Gaz

Raccordement au réseau du gaz déjà existant dans les immeubles.

M Aménagements intérieurs

Cloisons, portes intérieures

Pour les pièces sèches :

Cloisons en carreau de plâtre 8-10 cm, type Alba ou similaire, enduisage prêt à recevoir une finition.

Paille d'avoine avec dispersion.

Pour les pièces humides :

Cloisons en carreau Alba hydrofuge, prêtes à recevoir les faïences.

Une porte d'entrée d'appartement sera créée et les deux autres portes d'entrée existantes seront maintenues.

Portes de communication pleines mi-lourdes à peindre avec cadre type aisseliers entre murs.

Portes coulissantes en bois à peindre entre cuisines et séjours.

Revêtement de sols

Fourniture et pose de carrelage en grès dans les sanitaires et les cuisines.

Dans le hall, séjour et chambres, pose d'un parquet collé en chêne, finition avec plinthes bois.

Revêtement de parois

Pose de faïences dans les sanitaires et les cuisines.

Pose de papier type paille d'avoine sur les nouvelles cloisons et sur les parois existantes.

Deux couches de dispersion sur la paille d'avoine.

Plafonds

Plafond plâtre à peindre dans les pièces sèches.

Faux plafond à peindre en panneau plâtre dans les pièces humides et les dégagements.

Equipements fixes

Armoires en mélaminé blanc pour parties intérieures et rayons, portes et parties extérieures visibles mélaminées.

Cuisines domestiques

Pose d'agencements de cuisine avec évier inox sans appareils électroménagers.

Nettoyage

Nettoyage général de fin de chantier.

Conception énergétique

L'intervention se limite à se raccorder sur des installations techniques existantes. Toutefois, les principes de gestion rationnelle de l'énergie sont appliqués en fonction des périmètres d'intervention.

Programme et surfaces

Projet de logements au 2^{ème} étage :

Surface du 1 ^{er} appartement (A) :	84.6m2
Surface du 2 ^{ème} appartement (B) :	105.9 m2
Surface du 3 ^{ème} appartement (C) :	105.2 m2

Estimation des coûts selon code CFE

Position
CFE Intitulé

Montants HT

B	Travaux préparatoires	38'102
B0	Installations communes de chantier	5'647
B1	Démolition, démontage	30'955
B5	Protections ouvrages existants	1'500

C	Installations de chantier	3'000
C0	Installations de chantier des entreprises	3'000

E	Gros œuvre (bâtiment)	19'998
E1	Maçonnerie	13'998
E5	Fenêtres, portes extérieures	6'000

I	Installations techniques CVSE	116'353
I0	Courant fort	32'117
I1	Télécommunication sécurité	9'544
I2	Chauffage	9'900
I3	Ventilation, condition	10'500
I4	Sanitaire	54'292

M	Aménagements intérieurs	242'499
M1	Cloisons, portes intérieures	61'834
M2	Eléments de protection	29'800
M3	Revêtements des sols	31'590
M4	Revêtements de parois	36'992
M5	Faux plafonds, peinture	42'283
M7	Cuisines domestiques	34'000
M8	Nettoyage fin de chantier	6'000

B-M SOUS-TOTAL 1 (avant honoraires et frais secondaires) 419'952

V	Frais secondaires	73'997
V0	Frais secondaires généraux 3.5 % sur 419'952	14'698
V2	Autorisations, taxes 1.5 % sur 419'952	6'299
V3	Indemnisation des voisins	53'000

B-V SOUS-TOTAL 2 (avant comptes d'attente) 493'949

X	Comptes d'attente	24'697
X2	Divers et imprévus 5 % sur 493'949	24'697

B-X COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)	518'646
---	----------------

Z	TAXE A LA VALEUR AJOUTEE (TVA)	39'418
Z1	Travaux préparatoires 7.6 % sur 38'102	2'896
Z2	Bâtiment / ouvrage 7.6 % sur 381'850	29'021
Z7	Frais secondaires 7.6 % sur 73'997	5'624
Z9	Comptes attente et imprévus 7.6 % sur 24'697	1'877

B-Z COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (TTC)	558'064
--	----------------

ZZ	FRAIS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS	41'452
-----------	---	---------------

ZZ0	Information, concertation	2'000
-----	---------------------------	-------

ZZ1	Honoraires de promotion Prestation du maître de l'ouvrage Honoraires de promotion 5 % sur 560'064	28'003
-----	---	--------

ZZ2	Intérêts intercalaires $\frac{3.75 \times 588'067 \times 6}{100 \times 2 \times 12}$	5'513
-----	---	-------

ZZ3	Fonds d'art contemporain 1 % de 593'580	5'936
-----	--	-------

B-ZZ	COUT GENERAL DE L'OPERATION	599'516
-------------	------------------------------------	----------------

Total du crédit demandé :	600'000
----------------------------------	----------------

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre "Estimation du coût" sont ceux du mois de mai 2008 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques

La surface brute des appartements (surface de plancher) est de 296 m². Rapporté au coût de la construction, le prix par m² est de 1'388.10 francs. Le calcul comprend les postes CFE C + E + I + M, selon la formule suivante :

$$\frac{(C + E + I + M) \times 1.076 \text{ (TVA)}}{\text{surface brute plancher}}$$

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de transformation et d'aménagement d'appartements fait l'objet d'une requête en autorisation de construire qui a été déposée au DCTI au début du mois de juillet 2008 simultanément à celle relative aux locaux du 7^{ème} étage de la rue du Stand 25.

Fixation des loyers après travaux

Les loyers des logements, respectivement de 4 pièces, seront fixés à CHF 3'363.- la pièce par an dès la mise en location, et ceci conformément au loyer LDTR depuis l'arrêté du 21 juin 2006 du Conseil d'Etat.

Délais

Le délai référendaire écoulé et sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire en force, les travaux pourront démarrer dès l'occupation des locaux du 7^{ème} étage de la rue du Stand 25 par le service d'urbanisme qui libérera de ce fait les locaux de la rue de Jargonnant. Ils dureront 6 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est subordonnée à la réalisation des travaux du 7^{ème} étage du 25, rue du Stand, soit au plus tôt été 2010.

Référence au 3^{ème} programme financier d'investissement

Cet objet ne figure pas au 3^{ème} PFI, cette option de compensation n'ayant alors pas encore été évoquée.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Charge financière annuelle sur 600'000 de francs
comprenant les intérêts au taux de 3.25 %
et l'amortissement au moyen de 10 annuités 71'240

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.