

**Proposition du Conseil administratif du 6 avril 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit, complémentaire à la délibération votée le 23 mars 2011 (PR-735), de 594 000 francs destiné à des travaux de transformation de la zone parking en sous-sol du centre artisanal situé au 2, rue du Vélodrome et liés à la sécurité incendie, parcelle N° 366, feuilles N° 22 et 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

L'Association Le Vélodrome a déposé une demande d'autorisation de construire N° DD 103663-1 auprès du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI). Ce dernier a préavisé favorablement, sous condition que les travaux répondent au concept de sécurité globale lié à la requête en autorisation N° DD 98207-5 déposée par le service des bâtiments dans le cadre de la PR-735 (travaux de mise en conformité et d'entretien du centre artisanal du Vélodrome de CHF 9.5 millions). C'est ce qui justifie la présente demande de crédit complémentaire à la PR-735 pour transformer les dépôts destinés aux artistes en locaux de musique.

Par ailleurs, l'association Le Vélodrome dispose des ressources pour financer une partie des travaux de construction des murs, la modification de la récolte des eaux pluviales, des gaines de ventilation, et l'étude pour la mise aux normes acoustiques.

### **Description de l'ouvrage**

Le centre artisanal de la Jonction se compose d'un seul niveau semi enterré, comprenant des ateliers d'artisans, un parking pour véhicules et des locaux de service.

L'accès au centre se fait par deux entrées côté rue du Vélodrome, donnant sur une voie de circulation centrale, distribuant les ateliers et le parking à véhicules.

### **Exposé des motifs**

Travaux liés à la sécurité :

- voies d'évacuation de secours
- désenfumage / ventilation
- éclairage de secours
- extinction incendie
- transmissions alarmes
- renvoi sur tableaux de rappels extérieurs

Ventilation

Prolongement de la ventilation du centre artisanal à la zone parking, mise en place de clapets coupe-feu afin de respecter les réglementations en vigueur (OCIRT).

### Estimation des coûts selon code CFE pour la plus-value liée à la zone du parking

Position CFE		Quant./éléments m <sup>2</sup> / ml. / p.	Prix HT	Montants HT
B	Travaux préparatoires	1'120 m <sup>2</sup>	29.46	33'000
	Démontage et évacuation cloisons			3'000
	Démontage de l'ascenseur et mise en sécurité			30'000
C	Installations de chantier	1'120 m <sup>2</sup>	10.71	12'000
	Installations de chantier			12'000
E	Gros oeuvre	1'120 m <sup>2</sup>	106.07	118'800
	Maçonnerie			118'800
I	Installations techniques	1'120 m <sup>2</sup>	123.21	138'000
	Electricité			19'000
	Ventilation			112'000
	Sanitaire			1'000
	Coupe-feu			6'000
M	Aménagements intérieurs	1'120 m <sup>2</sup>	87.05	97'500
	Serrurerie			97'500
Q	Equipement d'exploitation	1'120 m <sup>2</sup>	5.35	6'000
	Extincteurs			6'000
<b>B-T</b>	<b>SOUS-TOTAL 1 (avant honoraires et frais secondaires)</b>			<b>405'300</b>
V	Frais secondaires			18'000
	Autorisation			1'000
	Reproductions			12'000
	Information et concertation			5'000
W	Honoraires			58'000
	Architecte			30'000
	Ingénieur électricien			7'000
	Ingénieur chauffage / ventilation			17'000
	Ingénieur sanitaire			4'000
<b>B-W</b>	<b>SOUS-TOTAL 2</b>			<b>481'300</b>
X	Divers et imprévus			23'700
<b>B-X</b>	<b>COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION LIE A LA SECURITE DU PARKING (HT)</b>			<b>505'000</b>
Z	TAXE A LA VALEUR AJOUTEE (TVA 8%)			40'400
<b>B-Z</b>	<b>COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (TTC)</b>			<b>545'400</b>

<b>ZZ</b>	<b>FRAIS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS</b>	<b>48'215</b>
ZZ1	Prestation du personnel pour les investissements	
	5 % de 545'400, soit	27'270
ZZ2	Intérêts intercalaires	
	$\frac{3.25 \times 572'670 \times 12}{100 \times 2 \times 12}$	9'305
ZZ3	Fonds d'art contemporain	
	2 % de 581'975 soit	11'640
<b>B-ZZ COUT GENERAL DE L'OPERATION</b>		<b>593'615</b>
<b>TOTAL DU CREDIT DEMANDE</b>		<b>594'000</b>

#### **Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre "Estimation des coûts" sont ceux du mois de février 2011. Ils ne comprennent aucune variation.

#### **Valeurs statistiques (m<sup>2</sup>-m<sup>3</sup>-occupants, selon norme SIA 416)**

Le volume construit est de 4'169 m<sup>3</sup>, ce qui rapporté au coût général de l'opération donne un rapport de 142.50 francs le m<sup>3</sup> SIA. La surface rénovée est de 1'120 m<sup>2</sup>, rapporté au coût général de l'opération le rapport est de 530.35 francs le m<sup>2</sup>.

#### **Autorisation de construire**

Le projet du centre artisanal pour la sécurité, l'entretien et l'amélioration a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 98207-5, délivrée le 18 mars 2004. L'autorisation a été prorogée. Elle devra faire l'objet d'une demande complémentaire. L'autorisation de construire pour le parking N° DD 103663-1, déposée le 22 juin 2010 par l'Association du Vélodrome, est en instruction.

#### **Délais**

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 6 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 8 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est hiver 2013.

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

Cet objet n'est pas prévu sous le sixième plan financier d'investissement.

### Fixation des loyers après travaux

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés à 65.71 % et amortis sur 20 ans.

#### A. Locaux contenus dans le bâtiment (avant travaux)

Dépôts existants 1'120 m<sup>2</sup>.

#### B. Investissement

Coût de la construction ou transformations	594'000	
(Intérêts intercalaires coût construction/2x12/12x2.75 %)	13'613	
Dont le 65.71 % représente		399'287
		<hr/>
Montant à prendre en considération pour le calcul de rendement		399'287
C. Exploitation		
	%	
Taux de rendement (2.75 %)/2	1.38	1.38
Amortissement sur 20 ans		5.00
Charges d'exploitation (taux rend. + amort. *10 %)		0.64
		<hr/>
Rendement total des travaux sur 399'287	7.01	28'000
Etat locatif actuel		0
D. Etat locatif après travaux		<u>28'000</u>
Prix moyen du m <sup>2</sup> après travaux		25
Charge financière annuelle sur 594'000 francs comprenant les intérêts au taux de 2.75 % et l'amortissement au moyen de 20 annuités		
		39'010

### 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 de la gérance immobilière municipale est le bénéficiaire du crédit.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant :

## PROJET D'ARRETE

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,

### arrête :

**Article premier** - Il est ouvert au Conseil administratif un crédit complémentaire à la délibération votée le 23 mars 2011 (PR-735A) de 594'000 francs destiné à des travaux de transformation de la zone parking en sous-sol du centre artisanal situé au 2, rue du vélodrome et liés à la sécurité incendie, parcelle N° 366, feuilles N° 22 et 23 du cadastre de la commune de Genève, section 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 594'000 francs.

**Art. 3** - Un montant de 11'640 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

**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 et amortie avec le crédit ouvert par la délibération PR-735A du 23 mars 2011.