

Proposition du Conseil administratif du 9 décembre 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit complémentaire à la délibération votée le 23 mars 2011 (PR-735) de 2 306 000 francs destiné à la réalisation de travaux supplémentaires demandés par la police du feu dans le cadre du projet de mise en conformité du centre artisanal de la Jonction, situé 2, rue du Vélodrome à Genève, parcelle N° 366, feuilles N° 22 et 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La présente demande de crédit complémentaire répond à des exigences supplémentaires formulées par la police du feu.

En effet, c'est en cours de réalisation des travaux de mise en conformité du centre artisanal que la Direction du patrimoine bâti (DPBA) a été informée qu'un oubli s'était glissé lors du traitement du dossier de demande d'autorisation DD 98207 relative à la réhabilitation du centre artisanal de la Jonction. La police du feu a invoqué que la directive N° 15-03f n'avait pas été appliquée lors du traitement du dossier de requête par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) en 2004. Aucune exigence concernant les parois existantes dans le couloir de distribution des ateliers du centre n'avait été imposée dans le préavis favorable obtenu, ni dans l'autorisation délivrée.

Ayant constaté cette omission, et afin de répondre à la directive en vigueur, la police du feu a donc demandé de revoir et compléter le projet et de prévoir des résistances au feu pour les éléments de compartimentage de la voie de fuite, à savoir:

- parois, résistance EI 60 (icb);
- vitrages, résistance E 30 (icb);
- portes, résistance EI 30.

E: étanchéité au feu

I: isolation thermique

icb: matériaux incombustibles

Ces travaux n'ayant bien évidemment pas été prévus dans le crédit initial (PR-735), un crédit complémentaire doit donc être octroyé afin de pouvoir répondre à cette demande et garantir la sécurité des locataires en cas d'incendie.

Les travaux de mise en conformité étant actuellement en cours et devant s'achever à mi-2015, il serait opportun de pouvoir enchaîner avec ceux objet de la présente demande de crédit.

Contexte et historique de l'opération

En 1999, l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT) demande de créer une ventilation pour l'évacuation des solvants utilisés par les locataires du centre artisanal.

En 2000, le DALE demande à la Ville de présenter un concept de sécurité et d'appliquer les articles 121 et 122 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI).

La Ville mandate alors des spécialistes et, sur la base de leur rapport, planifie la mise en conformité du centre artisanal.

En mars 2011, la proposition du crédit d'investissement (PR-735) d'un montant de 9 734 700 francs est votée par le Conseil municipal.

Le projet prévoit:

- l'installation d'une ventilation de confort dans les ateliers;
- l'étanchéité de la dalle de la toiture plate du centre artisanal;
- les aménagements extérieurs provisoires;
- le remplacement des menuiseries extérieures;
- l'installation d'un réseau de sprinklers;
- le remplacement des corps de chauffe dans les ateliers.

L'ensemble de ces travaux a commencé en juillet 2011 et la fin du chantier est prévue au printemps 2015.

Exposé des motifs

Afin de répondre aux nouvelles exigences de la police du feu, il est nécessaire de modifier les 1200 m² de façades intérieures en renforçant la résistance feu des parois (EI60). Il faut remplacer les menuiseries bois par des éléments de serrurerie, les vitrages simples par des verres d'une résistance feu E30 et les portes actuelles par des portes EI30.

Adéquation à l'Agenda 21

Les critères Agenda 21 sont identiques à ceux énoncés dans la PR-735.

Conception énergétique

Les exigences énergétiques sont identiques à celles validées dans l'autorisation de construire de 2004.

Estimation des coûts

CFC	Libellé		Fr.
1	Travaux préparatoires		180 330
12	Protections, aménagements provisoires		180 330
120	Protections, aménagements provisoires	58 880	
123	Installation de chantier	5 000	
123	Echafaudages	30 000	
123	Démolitions	86 450	
2	Bâtiment		1 513 645
21	Gros œuvre 1		167 990
211	Travaux de maçonnerie	167 990	
22	Gros œuvre 2		1 287 030
221	Fenêtres, portes EI 30	1 287 030	
23	Installations électriques		21 050
230	Installations électriques	21 050	
27	Aménagements intérieurs 1		7 875
275	Systèmes de verrouillage	7 875	
28	Aménagements intérieurs 2		29 700
285	Traitement des surfaces intérieures	22 100	
287	Nettoyage du bâtiment	7 600	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		339 699
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		12 000
521	Echantillons, essais de matériaux	10 000	
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	2 000	
56	Autres frais secondaires		3 000
568	Panneaux de chantier	3 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves		104 699
581	Provisions pour frais probables	20 000	
583	Réserves pour imprévus 5%	84 699	
59	Comptes d'attente pour honoraires		220 000
591	Architecte	205 000	
592	Ingénieur civil	15 000	
	Coût total de la construction HT		<u>2 033 600</u>

Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur 2 033 600	162 600	<u>162 600</u>
Coût total de la construction TTC		2 196 200
61 Frais administratifs et financiers		
Prestations du personnel en faveur des investissements		
5% de 2 196 200	109 800	<u>109 800</u>
Coût général de la construction TTC		<u>2 306 000</u>
Total du crédit demandé		2 306 000

Délais de réalisation

Le chantier débutera dès la votation du crédit complémentaire demandé.

La durée du chantier sera de moins de six mois.

Les travaux seront organisés de manière à ne pas perturber l'occupation des ateliers et ne nécessitent pas le déménagement des locataires.

Référence au 10^e plan financier d'investissement

Ce montant est prévu dans le 10^e PFI 2015-2026 sous le numéro 020.005.06 pour un montant de 2 500 000 francs (p. 51).

Budget de fonctionnement

Ces travaux complémentaires n'entraîneront aucune variation sur le budget de fonctionnement.

Charges financières annuelles

La charge financière annuelle sur 2 306 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 2% et l'amortissement au moyen de 20 annuités (comme pour la PR-735A) sera de 141 030 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués sont ceux du mois de février 2014 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques

Le prix au mètre carré des façades est de 1500 francs TTC.

Le prix au mètre linéaire des façades est de 6300 francs TTC.

Autorisation de construire

Aucun complément n'est à apporter à l'autorisation de construire DD 98207 obtenue en 2004, étant donné qu'il s'agit d'une demande de la police du feu.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la Direction du patrimoine bâti et le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)

Objet: rue du Vélodrome 2, centre artisanal de la Jonction

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Honoraires	237 600	10%
Gros œuvre	376 185	16%
Second œuvre	1 453 308	63%
Frais financiers	109 818	5%
Frais secondaires	129 275	6%
Coût total du projet TTC arrondi	2 306 000	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: Gérance immobilière municipale

CHARGES

30 - Charges de personnel		Postes en ETP
31 - Dépenses générales		
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	141 030	
36 - Subventions accordées		
Total des nouvelles charges induites	141 030	

REVENUS

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
Total des nouveaux revenus induits	0

Impact sur le résultat du budget de fonctionnement	141 030
---	----------------

C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2015	1 500 000	0	1 500 000
2016	806 000	0	806 000
Totaux	2 306 000	0	2 306 000

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit complémentaire à la délibération votée le 23 mars 2011 (PR-735) de 2 306 000 francs destiné à la réalisation de travaux supplémentaires demandés par la police du feu dans le cadre du projet de mise en conformité du centre artisanal de la Jonction, situé 2, rue du Vélodrome à Genève, 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 2 306 000 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 financier et amortie avec le crédit ouvert par la délibération PR-735 du 23 mars 2011.