PR-137
5 juin 2001

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 340 000 francs destiné au montage de pavillons commerciaux provisoires situés à la rue du Cendrier 1-3, sur les parcelles 5764, 5765, 5766 et 5768, section Genève - Cité, feuille cadastrale 43, propriétés de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

En prévision des travaux de restauration des bâtiments propriétés de la Ville de Genève, dans le quartier de Saint-Gervais, le Conseil administratif propose d'installer des pavillons commerciaux provisoires. Ceux-ci permettront de reloger temporairement certains commerçants, actuellement locataires des arcades des bâtiments, pendant la période des travaux.

Concertations avec la population

Les commerçants concernés se montrent intéressés à occuper les pavillons pendant la durée des travaux. En effet, cette installation provisoire leur permet de garder leur commerce ouvert et par la même occasion de conserver leur clientèle du quartier.

Exposé des motifs

Etant donné la manque d'arcades libres dans le quartier, les commerçants du quartier de Saint-Gervais, dont les bâtiments vont être restaurés par la Ville de Genève, seraient contraints soit de « fermer boutique », soit de trouver une arcade dans un autre quartier de la ville, ce qui pourrait, de toute évidence, impliquer une perte d'une partie de leur clientèle.

L'installation provisoire de pavillons à la rue du Cendrier 1-3, où les nuisances dues aux travaux sont réduites au minimum, permet donc de maintenir les commerces ouverts et contribue ainsi à l'animation du quartier de Saint-Gervais.

Les parcelles sur lesquelles seront implantés les pavillons sont libres de toute construction. Le terrain est actuellement occupé par un parking pour voitures géré par l'Etat.

Description de l'ouvrage

Les pavillons provisoires sont constitués de huit conteneurs à un niveau (modules de 2.50 m de largeur et de 7.20 m de profondeur).

Le projet propose le programme suivant : un café-bar (ou commerce) de trois modules, deux commerces de deux modules, ainsi qu'un pavillon d'information de la Ville de Genève, concernant les chantiers de restauration des bâtiments dans le quartier de Saint-Gervais.

Chaque commerce dispose d'un WC et d'un point d'eau. Ce programme peut être éventuellement modifié, selon les exigences des utilisateurs, vu la modulabilité du système.

L'aménagement intérieur nécessaire se mettra en place en collaboration avec les commerçants concernés. Un montant de 120'000 francs est prévu pour aménager les trois arcades à deux reprises.

Il est prévu d'acheter les conteneurs. L'hypothèse de les louer a été écartée en raison du coût qu'elle impliquait, compte tenu de la durée prévisible des différents chantiers concernés. En effet, l'opération de rénovation des 14 bâtiments devrait s'étendre sur une dizaine d'années.

Caractéristiques de l'ouvrage et descriptif des travaux

Les éléments modulaires ont une structure métallique et des parois thermolaquées et isolées. La toiture est isolée et doublée. Les menuiseries extérieures sont en aluminium anodisé.

Les pavillons sont posés sur des longrines en béton posées sur le sol, les canalisations pour les eaux claires et les eaux usées devront être réalisées et conduites jusqu'au collecteur dans la rue du Cendrier. Les raccordements d'eau, d'électricité et de téléphone sont également prévus.

Programme et surfaces

	m^2
- 1 local avec un w.-c. (café - bar)	52
- 2 locaux commerciaux avec un w.-c. (2 x 34,56 m^2)	69
- 1 local info ville	17
Total	**138**

Estimation du coût

Position CFC ↓		Francs TTC	Francs TTC
1	Travaux préparatoires		51 400
10	Relevés, études géotechniques, etc.		
	Raccordement eau	8 700	
	Raccordement électrique	16 200	
	Canalisations eaux pluviales et eaux usées	26 500	

2	Bâtiment		126 200
20	Excavation, etc.		
	Installation chantier, fondations	9 000	
	Fourniture et pose de huit conteneurs	117 200	
3	Equipement d'exploitation		
37	Frais d'installation pour les commerces :		
	trois arcades x deux changements		120 000
5	Frais secondaires et comptes d'attente		
51	Taxes d'écoulement		1 900
			299 500
58	Compte d'attente pour provisions et réserves		
	Réserve pour imprévus et divers		
	(5 % de 299 500)		14 975
Sous-total 1 :			**314 475**
55	Prestations du maître de l'ouvrage		
	Honoraires de promotion construction		
	pour les constructions neuves et les aménagements		
	(4% du sous-total 1)		12 579
Sous-total 2 :			**327 054**
54.	Intérêts intercalaires sur le crédit de construction *		
	(sur sous-total 2)		
	$\frac{327\,054}{2} \times \frac{14}{12} \times 5\,\%$		9 539

Fonds municipal d'art contemporain

* Pour des raisons techniques liées au programme Eurozoom, l'intervalle de temps sur lequel se fonde le calcul effectif des intérêts intercalaires est le suivant : du 1er janvier de l'année au cours de laquelle le crédit est voté à la date de la mise en exploitation des locaux. L'estimation ci-dessus a été faite sur cette base.

1% du sous-total 2	3 270
Sous-total 3 :	339 863
Total du crédit demandé :	**340 000**

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre « Estimation du coût » sont ceux du mois d'octobre 2000. Ils ne comprennent aucune réserve pour les hausses éventuelles.

Prix du m^3 SIA

Le volume construit est de 603 m^3, ce qui, rapporté aux 126 000 francs du chapitre CFC 2 Bâtiment, donne 209 francs le m^3 S.I.A..

Autorisation de construire

Ce projet d'installation de pavillons provisoires fait l'objet d'une requête en autorisation de construire n° DC 95576/2, déposée le 6 juillet 2000 et délivrée le 11 septembre 2000.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal et dureront deux mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est février 2002.

Régime foncier

Les parcelles No 5764, 5765, 5766 et 5768, feuille 43, de la commune de Genève, section Cité sont toutes propriété privée de la Ville de Genève.

Plan financier quadriennal (PFQ)

Cet objet n'est pas prévu dans le 19e programme d'investissements quadriennal 2001-2004, mais il est à mettre en relation avec le programme général d'assainissement et de restauration des bâtiments de Saint-Gervais, soit au total 14 projets prévus au 19ème PFQ.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

- Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.). A charge des locataires.

	Francs TTC
Charge financière annuelle sur 340 000 francs comprenant les intérêts au taux de 5 %	17 000

Il n'est pas prévu d'amortissement bien que ces installations soient provisoires - les locaux seront loués - A la fin de leur exploitation les conteneurs seront revendus.

Un loyer de l'ordre de 200 francs le m^2, par année, sera perçu auprès des locataires des pavillons.

Gestion financière
Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le service d'architecture. Le service bénéficiaire est la gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ces explications, 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, 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 de 340 000 francs destiné au montage de pavillons commerciaux provisoires situés à la rue du Cendrier 1-3, sur les parcelles 5764, 5765, 5766 et 5768, section Genève - Cité, feuille cadastrale 43, propriétés de la Ville de Genève.

Art. 2. – Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen de rescriptions, d'avances, ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 340 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 3 270 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds municipal d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 10 février 1950.

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.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles comprises dans cette opération.

Annexe : - Plan de situation au 1 : 2500e