

Date de dépôt: 4 janvier 2005

Messagerie

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit d'investissement de 1 900 850 F pour l'équipement, le mobilier et le déménagement du CTI dans le bâtiment sis aux 64 et 66 rue du Grand-Pré

Rapport de M. Hugues Hiltpold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux du Grand Conseil a examiné le projet de loi 9335 lors de ses séances du 26 octobre et des 2, 23 et 30 novembre 2004 sous l'admirable présidence de M. Rémy Pagani.

Ont pris part aux travaux de la commission : M^{me} Martine Brunshwig Graf, conseillère d'Etat chargée du Département des finances (ci-après DF), et MM. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement, de l'équipement, de l'équipement et du logement (ci-après DAEL), François Reinhard, directeur des bâtiments du DAEL, Marc Andrié, chef de la division des études et constructions du DAEL, Juan Boada, adjoint au chef de la division des études et construction du DAEL, Béat Vuagniaux, chef de la division de la gérance et conciergerie du DAEL, Salvador Rocamora, service entretien et transformations du DAEL, Jean-Claude Mercier, directeur opérationnel du Centre des technologies de l'information (ci-après CTI), Dominique Anklin, directeur administratif et financier du CTI, Paul Mayenzet, organisation et projet au CTI, Alain Bachmann, responsable du secrétariat et administration de la division réseau et télécommunication-RT du CTI.

Les procès-verbaux des séances ont été tenus par M^{me} Anne-Marie Fiore à qui vont nos remerciements.

I. Préambule

Le Conseil d'Etat a décidé de louer 3 étages sur rez, d'une surface totale de 8 467 m², 64 et 66, rue du Grand-Pré, pour y loger le CTI, et ce dès le 1^{er} janvier 2005.

Il convient de rappeler que le CTI est actuellement réparti sur plusieurs sites, à savoir, 72, rue du Grand-Pré en ce qui concerne une partie de la Division développement, ou dans le bâtiment des Acacias pour la Division production ou encore sur d'autres sites disséminés sur le canton.

Le CTI compte actuellement près de 550 collaborateurs qui travaillent principalement sur les deux sites des Acacias et du Grand-Pré.

II. Organisation du CTI – investissement prévu

Le CTI sera alors réparti sur un site principal 64 et 66, rue du Grand-Pré, et la production sera conservée pour des raisons techniques dans le bâtiment des Acacias.

L'investissement prévu permet d'équiper 350 places de travail dans les nouveaux locaux, à savoir avec du mobilier récupéré sur les sites existants pour 230 collaborateurs et le solde équipé à neuf. Un système de cloisonnement permettra de séparer les locaux loués type « open space » ; des équipements spécifiques, tels qu'une salle de conférence extensible, des salles de réunions, des salles de cours et ateliers du CIT, un centre de documentation, les installations techniques idoines, etc., garantiront un bon fonctionnement du CTI.

Récapitulation des coûts :

<i>Mobilier places de travail (standard CCA 120 x 3 000 F)</i>	<i>360 000 F</i>
<i>Système de cloisonnement</i>	<i>264 000 F</i>
<i>Equipements spécifiques</i>	
<i>Salles de conférence</i>	<i>30 800 F</i>
<i>Salles de réunion</i>	<i>46 000 F</i>
<i>Salle de cours</i>	<i>3 800 F</i>
<i>Petits équipements supplémentaires</i>	<i>22 350 F</i>
<i>Centre de documentation</i>	<i>11 600 F</i>
<i>Zones fumeurs</i>	<i>15 900 F</i>
<i>Cafétérias</i>	<i>30 000 F</i>
<i>Zones d'attente visiteurs</i>	<i>10 500 F</i>

<i>Signalétique</i>	25 000 F
<i>Déménagement – montage – démontage</i>	92 500 F
<i>Installations techniques/réseaux/téléphonie</i>	
<i>Téléphonie</i>	200 000 F
<i>Liaison fibre optique</i>	47 000 F
<i>Appareils réseau</i>	295 000 F
<i>Câblage</i>	280 000 F
<i>Accès</i>	120 000 F
<i>Fonds d'art contemporain</i>	18 560 F
<i>Renchérissement</i>	27 840 F
Total	1 900 850 F

III. Discussions au sein de la commission

Les commissaires ont estimé pour le moins surprenant que les baux aient déjà été signés par le Conseil d'Etat avant que la Commission ait traité du présent crédit d'investissement, rendant par là même l'examen de ce projet de loi quelque peu biaisé. Il a été spécifié que le bail a été signé en avril 2003 par M. Moutinot, avant la construction du bâtiment, et ce pour une durée de quinze ans et que celui-ci peut être résilié après six ans moyennant des indemnités au propriétaire pour les aménagements consentis. Le loyer annuel s'élève à 3 553 000 F, soit près de 420 F par m² par an et plus de 53 millions pour quinze ans. Il n'en demeure pas moins nécessaire qu'un débat ait lieu s'agissant de la problématique de la signature des baux en adéquation avec le travail parlementaire, sans quoi un excès de mauvaise humeur du Parlement pourrait avoir un jour des conséquences néfastes pour l'intérêt général de notre canton ! Ce débat dépasse toutefois largement le cadre de ce projet de loi...

Certains commissaires ont souhaité connaître la raison qui a poussé le CTI à ne pas se regrouper sur le site des Acacias, conformément à ce qui était initialement prévu. Il a été répondu que les effectifs du CTI ont doublé de 1999 à 2004 et qu'une telle croissance ne pouvait pas être intégrée dans le bâtiment des Acacias, ce d'autant que l'Office cantonal de la statistique (ci-après OCSTAT) avait pris possession des locaux ce qui avait contraint le CTI à déménager dans leurs locaux actuels à la rue du Grand-Pré. Il a été confirmé aux commissaires que près des deux tiers du CTI seront regroupés dans les nouveaux locaux de la rue du Grand-Pré et que le solde restera dans les locaux actuels aux Acacias (division de la production), ce qui ne pose pas de problèmes de fonctionnement pour le CTI.

Des précisions quant à l'aménagement intérieur des bureaux qui prévoit une cafétéria et des douches sur chaque étage ont été apportées par le CTI. Aucune cafétéria d'entreprise n'est prévue, mais des petites cuisines – *kitchenettes* – qui sont destinées aux pauses et repas pris sur place par les collaborateurs. Quant aux douches, elles ont été proposées par le promoteur et sont comprises dans le bail, ce qui permet d'encourager les déplacements en vélo et des pauses sportives.

Des commissaires ont souhaité également connaître le nombre de places de parking loués aux collaborateurs. Les places de parking ont été attribuées par le promoteur au prorata de la surface louée, à savoir 10 places pour les voitures de service du CTI et 60 places à destination des collaborateurs, louées au prix coûtant.

IV. Conclusion

La très grande majorité de la Commission est arrivée à la conclusion que le crédit d'investissement correspond à un réel besoin compte tenu des nouveaux locaux que le CTI a à disposition dès le 1^{er} janvier 2005 sis 64 et 66, rue du Grand-Pré et qu'il n'était pas concevable que le CTI ait de nouveaux locaux à disposition sans équipement ni mobilier !

La Commission unanime déplore toutefois le fait que, mise devant le fait accompli par la signature d'un bail préalablement au dépôt du présent projet de loi, son travail parlementaire ne put avoir qu'une portée symbolique !

V. 1. Vote : entrée en matière

Le président met aux voix l'entrée en matière du projet de loi 9335 :

*L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité par **9 oui** (2 L, 1 R, 2 PDC, 2 Ve, 2 S).*

2. Vote : article par article

Art. 1 à 5

Le président met aux voix les articles 1 à 5 du projet de loi 9335 :

*Les articles 1 à 5 sont acceptés à l'unanimité par **9 oui** (2 L, 1 R, 2 PDC, 2 Ve, 2 S).*

3. Vote : ensemble

Le président met aux voix le projet de loi 9335 dans son ensemble :

*Le projet de loi dans son ensemble est accepté par **7 oui** (2 L, 1 R, 2 PDC, 2 Ve) et 2 abstentions (2 S).*

Au vu de ce qui précède, la très grande majorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à voter ce projet de loi.

Annexes

1. *Préavis technique*
2. *Présentation du projet par le CTI – 26 octobre 2004*
3. *Présentation du projet par le CTI – 2 novembre 2004*

Projet de loi (9335)

ouvrant un crédit d'investissement de 1 900 850 F pour l'équipement, le mobilier et le déménagement du CTI dans le bâtiment sis 64 et 66, rue du Grand-Pré

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global de 1 900 850 F (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'équipement, le mobilier et le déménagement du CTI dans le bâtiment sis 64 et 66, rue du Grand-Pré.

Art. 2 Budget d'investissement

Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2004 sous la rubrique 17.00.00.506.63.

Art. 3 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt dans le cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts et en amortissements sont à couvrir par l'impôt.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 5 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.



Département des finances
Administration des finances de l'Etat

Republique et
Canton de Genève



PREAVIS TECHNIQUE

fonctionnement boucllement
 investissement autre

rubriques n° 17.00.00.506.63

1. Objet

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 1 900 850 F pour l'équipement, le mobilier et le déménagement du CTI dans le bâtiment sis aux 64 et 66 rue du Grand-Pré.

2. Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet

(en millions de francs)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
Charges financières [32+33]	0.05	0.05	0.41	0.41	0.41	0.41	0.17
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestations [36]	-	-	-	-	-	-	-
Total des charges de fonctionnement	0.05	0.05	0.45	0.45	0.45	0.45	0.20
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46]	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	-	-	-	-	-	-	-
Total des revenus de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-

NB : Les données ci-dessus reflètent la situation initiale du crédit prévu en tranche unique en 2004 pour un montant de 1 900 850 F (tableaux financiers du 16 juillet 2004).

3. Financement

Ce crédit d'investissement, réparti en tranches annuelles, devra être inscrit au budget d'investissement dès 2004. Il devra entrer dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2004, sous réserve de la réduction technique globale à opérer. Dans ce cadre, ce préavis ne garantit pas que les tranches annuelles du crédit d'investissement pourront être automatiquement versées.

4. Remarques

Selon les informations du CTI, le crédit initialement prévu en une tranche unique en 2004 pour un montant de 2 150 000 F, revu à la baisse pour un total de 1 900 850 F, sera réparti en tranches annuelles en 2004 (400 850 F) et en 2005 (1 500 000 F). Dans ce cadre, le projet de budget 2005 devra intégrer la deuxième tranche de cet investissement de 1 500 000 F. Les tableaux financiers annexés au projet de loi devront également refléter la situation décrite ci-avant.

Le CTI a indiqué que le bail des nouveaux locaux loués a déjà été signé par le DAEL. Il a précisé qu'en cas de retard dans les travaux d'aménagement des nouveaux locaux, "il y aurait certainement un double loyer pendant quelques mois" (paiement du loyer des nouvelles et anciennes locations). Dans la situation où le présent projet de loi ne serait pas voté, le CTI a expliqué que "les collaborateurs de l'ancien Gd pré pourront déménager avec leur matériel actuel (libérant l'ancien bâtiment Gd pré). Par contre le déménagement de tous les autres collaborateurs venant de n endroits différents (Hofin, rue des bains, route de Chêne, Acacias 6^{ème} étage) ne pourra pas se faire faute de bureau, mobilier pour les accueillir. De plus le bâtiment ne pourra pas être aménagé complètement en réseau télécom, téléphone car le PL prévoit une partie de ces installations."

Dans la mesure où le bail des nouveaux locaux est signé et entrera en vigueur dès le 1^{er} janvier 2005, les frais de location idoines devront être prévus au projet de budget 2005.

D'après l'exposé des motifs, "le contrat avec le promoteur prévoit que le preneur prend à sa charge ce type d'installations". Les installations dont il est question (942 000 F) sont amorties selon le Règlement sur les taux et catégories d'amortissement (D 1 05.03) sur 4 ans. D'après les informations fournies par le CTI, le bail a été négocié pour 5 ans minimum. En cas de dénonciation éventuelle du bail durant les 6 premières années et compte tenu de la pratique en matière d'amortissements effective à l'Etat (N+2), le bilan ferait état d'un actif sans valeur.

Le CTI a indiqué qu'il n'établit pas de fiche technique pour des projets où il assure uniquement des prestations en matière de réseau et télécoms (ex: rénovation de bâtiment).

Mape Gioria

Eve Vaissade

Genève, le 27 juillet 2004

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL, son exposé des motifs et les tableaux financiers transmis le 16 juillet 2004. L'Administration des Finances de l'Etat n'est plus engagée en cas de modifications ultérieures à la date du préavis technique.

Pris connaissance le : 29.7.04

Signature du responsable financier :




Grand-Pré

64-66 rue du Grand-Pré



Présentation du
Projet de loi 9335
-
Commission des
Travaux
du
26 octobre 2004



Présentation

1. Contexte du projet
2. Situation du bâtiment
3. Caractéristiques des locaux
4. Répartition des surfaces
5. Concepts d'aménagement des locaux
6. Planification et déroulement du projet
7. Budget
8. Conclusions
9. Questions / réponses

Projet Grand-Pré / PL 9335 - Présentation à la commission des travaux 20102004 - 2


 Contacts du projet

☒ **Décision du Conseil d'Etat de conclure un bail pour louer un bâtiment destiné au CTI compte tenu des éléments suivants:**

- fin du bail pour le bâtiment actuellement occupé au Grand-Pré par env. 150 pers.
- répartition sur une quinzaine de sites des effectifs du CTI
- manque de places pour les quelques 550 collaborateurs internes/ externes ainsi que la quarantaine d'apprentis et stagiaires du CTI
- opportunité de restituer aux départements et services les surfaces utilisées par le CTI

Projet Grand-Pré - PL 9335 - Présentation à la commission des investissements

20.10.2004 - 4


 Situation du bâtiment


La maison « bleue »

Symbole de l'Europe & de la technologie

Projet Grand-Pré - PL 9335 - Présentation à la commission des investissements

20.10.2004 - 4

Caractéristiques des locaux

- Surface d'environ 8'500 M2 (sous-sol compris)
- Capacité d'environ 350 à 380 places de travail équipées
- Trois étages + une aile du rez-de-chaussée
- Un tiers de locaux fermés / deux tiers de surfaces ouvertes
- Deux entrées principales
- Etages desservis par 2 x 3 ascenseurs + 1 monte-charge entre rez et sous-sol
- Parking souterrain et accès pour livraisons

Décomposition des surfaces

4/5/6e	Autres locataires (Organisations internationales + Missions & délégations diplomatiques)	
3e	Dir. Gén. + DAF	
2e	Développement	
1er	Développement	
Rez	Réception + CIT Salles conf/cours	Commerces

350 places de travail pour le CITI

Conception de l'aménagement (1)

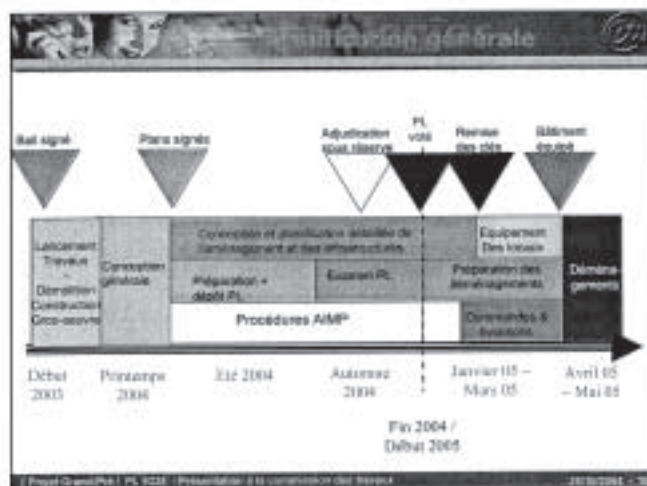
- Bureaux individuels pour les responsables hiérarchiques
- « Open space » pour les collaborateurs
- Deux entrées séparées: l'une publique pour les visiteurs
l'autre de service réservée au personnel
- Accès au bâtiment et aux étages sécurisés
- Réception principale au rez
+ secrétariat-réception sur chaque étage
- Douches F/H sur chaque étage
- Zones "détente" fumeurs et non fumeurs distinctes
- CIT sur place (rez-de-chaussée)

Projet Grand-Pôle PL 9335 - Présentation à la commission des travaux 26/10/2004 - 2

Conception de l'aménagement (2)

- Toutes les directions au 3ème étage
- Salles de conférences et salle de cours au rez
- Utilisation maximum des zones centrales :
 - salles de réunions
 - locaux « copies »
 - locaux « archives semi-vivantes »
 - locaux techniques (R/T)
 - cuisinettes et distributeurs de boissons
 - douches et sanitaires

Projet Grand-Pôle PL 9335 - Présentation à la commission des travaux 26/10/2004 - 3



Budget des dépenses	
AMENAGEMENT	820'000.-
Mobilier pour 120 nouvelles places de travail	350'000.-
Equipements mobiles	265'000.-
Locaux communs :	195'000.-
DEMENAGEMENT	95'000.-
INSTALLATIONS TECHNIQUES	940'000.-
Système d'accès / sécurité	120'000.-
Réseau informatique	620'000.-
Téléphone	200'000.-
DIVERS	45'000.-
TOTAL PROJET	1'900'000.-

(Projet Grand-Pôle) - PL 9335 - Présentation à la commission des Finances 06/03/04 - 41

Conclusions	
<ul style="list-style-type: none"> • Ce projet permettra au CTI de rassembler en un seul lieu toutes ses équipes de développement informatique ainsi que ses services administratifs et sa direction. Ce regroupement sur deux pôles principaux (Gd-Pré + Acacias pour la production) apportera plusieurs avantages: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Renforcement des synergies entre les équipes <ul style="list-style-type: none"> => mutualisation des ressources ➢ Locaux adaptés / amélioration des conditions de travail <ul style="list-style-type: none"> => gains potentiels de productivité & flexibilité accrue ➢ Restitution de surfaces occupées dans les autres départements et services de l'administration <ul style="list-style-type: none"> => meilleure allocation des surfaces 	

(Projet Grand-Pôle) - PL 9335 - Présentation à la commission des Finances 06/03/04 - 41



Merci

Photos: iStockPhoto / PL 9335 - Illustration: 3 de communication and design 20/02/2004 - 17

64-66 Rue du Grand-Pré
(PL 9339)



**Réponses aux
questions posées
par la commission
des travaux le
26.10.2004**

CTI & DAEL
02.11.2004

Présentation

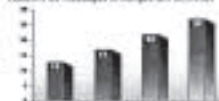
1.	Préambule: CTI aujourd'hui	JML
2.	Historique et perspectives: évolution des effectifs et des surfaces de 2000 à 2007	DOA / PMA
3.	Rappel des décisions clés au sujet des Acacias et De Grand-Pré	DOA / DAEL
4.	Localisation du CTI au 64-66 Grand-Pré	DOA / DAEL
5.	Surfaces octroyées & libérées / loyers	DOA / PMA / DAEL
6.	Aménagement des locaux	PMA / DAEL
7.	Parkings / concept énergétique	PMA / DAEL
8.	Equipements informatiques & Télécom	DOA / PMA
9.	Conclusion	JML / DOA

Chiffres clés

- 14'500 PC
- 600 serveurs, dont 75 dédiés à des fonctions de sécurité
- 60'000 km de câbles
- 200 centraux téléphoniques
- 20'000 téléphones, 1'000 fax
- 576 applications et projets
- 300 réseaux locaux, 50'000 prises
- 20'000 boîtes aux lettres et 3 millions de messages échangés par mois
- 7'900 demandes de support par an
- 10'000 demandes d'assistance par an
- 4'500 fichiers sauvegardés par jour
- 12 millions de fichiers contrôlés (anti-virus) chaque week-end

Croissance continue...

Nombre de messages échangés (en millions)



En janvier 2001
23 275 SPAM
19 188 virus



En août 2004
28 954 SPAM
28 954 virus

Nombre d'appels à la Centrale

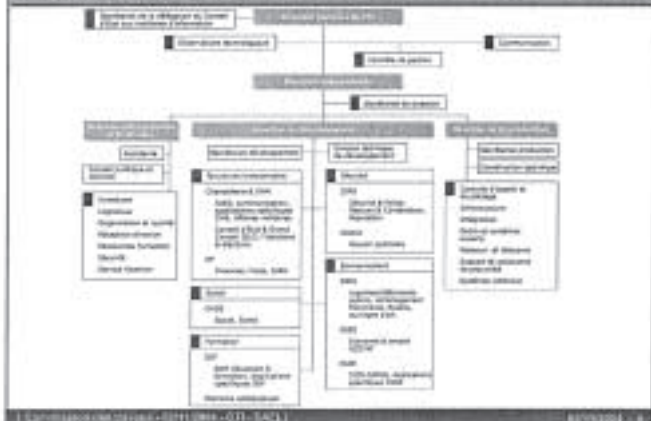


Total projets en cours à
fin 2004 = 75

[Carte postale des Suisse - 0211 0004 - CH - DAB]

0211 0004 - 1

Organisation



[Carte postale des Suisse - 0211 0004 - CH - DAB]

0211 0004 - 2

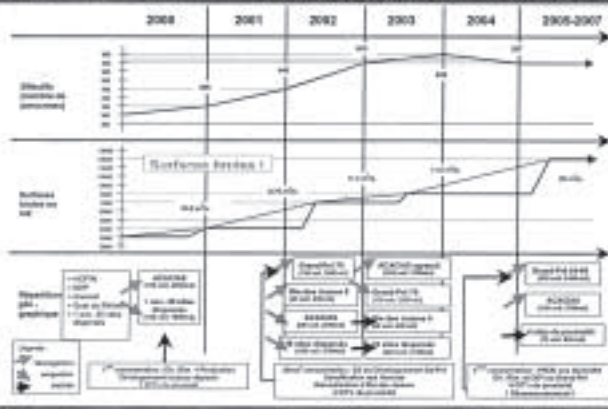
Responsabilité & suivi des prestations

- Partenaire avec les départements
- Responsabilité partagée des projets informatiques
- Information régulière et suivi des activités et projets informatiques par les instances parlementaires:

- Sous-commission informatique
- Commission des finances
- Commission de contrôle de gestion
- Commission des affaires sociales
- Commission des travaux

⇒ Le CTI rend régulièrement compte au législatif

Historique & perspectives : évolution des effectifs et des surfaces



Rappel des décisions clés

☐ Acacias (2000)

Regroupement de la direction, des services de soutien et des collaborateurs de la Production à l'exception de :

- 4 Centres d'intervention technique (CIT) → proximité des utilisateurs
- des 2 salles machines HOFN & NHP → contraintes d'exploitation

☐ Grand-Pré 70 (2002)

Regroupement d'une partie des collaborateurs du Développement, à l'exception de ceux qui travaillent pour :

- Département des Finances
- OCPA
- Palais de Justice
- Chancellerie & département militaire

☐ Grand-Pré 54-55 (2004/2005)

Regroupement de la Direction Générale, Direction opérationnelle, Direction Administrative et Financière et Développement.

Localisation du CIT au Grand-Pré

☐ Constats :

- Localisation optimale
- => Opportunité de répondre aux besoins en surfaces du CIT 1

☐ Inconvénients :

- Déplacements plus difficiles sur l'autre rive
- CIT installé sur deux sites principaux
- Loyers supplémentaires

☐ Avantages :

- Regroupement de l'ensemble des forces de développement et des services de soutien sur un seul site favorisant les synergies entre les équipes
- Locaux disponibles adaptés aux activités administratives et de développement
- Aménagement partiellement au gré du preneur
- Loyers compensativement intéressants pour un immeuble neuf
- Réalisation rapide du projet de construction par le promoteur
- Solution au problème de Grand-Pré 70 (fin de bail / 150 collaborateurs)
- Réalisation d'environ 3700 m² de surfaces occupées dans plusieurs bâtiments

Surfaces octroyées

- 8467 m² (+ 400 m² en sous-sol) de surface totale brute
- dont 4400 m² dévolus aux zones de :
 - circulation (autour du noyau central), cages d'escaliers et ascenseurs
 - locaux techniques et de maintenance du bâtiment
 - sanitaires, cuisinette, zones détente (fumeurs et non-fumeurs)
 - archivage semi-vivant, photocopieurs, imprimantes partagées (copieurs)
 - salles de réunion et local serveur DEV (labo), salle de formation et de conférence
 - lieux d'attente visiteurs, déchargements et accès
- 4050 m² surface nette pour les zones réservées aux collaborateurs
- 3440 m² en zone collective de travail (80%)
- 910 m² en zone individuelle (20%)
- 300 places de travail (PT) (301 en zones collectives et 49 en bureaux individuels)
 - ↳ Surface moyenne brute/PT = 28,1 m²
 - ↳ Surface moyenne nette/PT = 11,6 m²
 - collaborateur en zone collective = 10,5 m²
 - cadre en bureau individuel = 18,2 m²

Typologie des surfaces

Schéma d'étage type – Grand-Prix 64-95



Surfaces libérées

Localisation actuelle	Nb. coll.	Détention du CTE	Surf. m ²	Destination du résiduel	Statut administratif
1. rue Henry Fery - Sans parcelle 104 - 104 ^e Genève		COOPÉRATIVE SA	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
12. avenue de Montebello - 108 ^e Genève		UNION ROMA	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
13. rue du Salet - Sans parcelle 107 - 107 ^e Genève 3		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
16. rue de la Ferrière - Sans parcelle 109 ^e - 109 ^e Genève 3		UNION ROMA	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
17. L. place de Bourg de Four - 124 ^e Genève		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
18. rue des Bains - 108 ^e Genève		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
19. Avenue de la République - 109 ^e Lausanne		COOPÉRATIVE & SA	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
24. rue de Chêne - Sans parcelle 214 - 124 ^e Genève 2		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
25. rue des Bains - 108 ^e Genève		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
26. rue des Bains - Sans parcelle 108 - 108 ^e Lausanne		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
28. rue de la Ferrière - 107 ^e Genève		COOPÉRATIVE & SA	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
Place de France 12 - 12 ^e Genève		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
Place de France 10 - 10 ^e Genève		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
Place de France 12 - 12 ^e Genève		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
Place de France 10 - 10 ^e Genève		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
Place de France 12 - 12 ^e Genève		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
Place de France 10 - 10 ^e Genève		COOPÉRATIVE	non répertorié	habitat social en place	lib. de Genève
surfaces brutes			4406 m²		
surfaces conservées			-870 m²		
surfaces restituées			3536 m²		
économie de loyers		(16 de coll.)	2066 m² / 115		310'985.-

Location du nouveau bâtiment

□ Loyers annuels

- Etages + rez = Frs. 384,50 / m²
- Sous-sols = Frs. 167,70 / m²
- Places de parc = Frs. 3'098 / place

Aménagement des locaux – Règles du jeu

□ L'Etat n'est pas propriétaire, mais locataire !

- Le bail fixe le cadre en matière de répartition des surfaces et de qualité des locaux
- Le promoteur décide des options fondamentales en matière d'aménagement des surfaces et de standing du bâtiment
- Le locataire (DAEL & CTI) exprime des souhaits d'aménagements partiels qui sont ou non pris en compte par le promoteur
- La structure du bâtiment, les choix d'architecture, les contraintes techniques et les normes en vigueur influencent et limitent les possibilités d'aménagement intérieur du bâtiment
 - *Un aménagement fonctionnel et flexible des locaux a été privilégié tant par le promoteur que par le locataire !*

Aménagement des locaux – Fumeurs

□ Bâtiment non-fumeur

« un Etat sans fumée, mais pas sans fumeurs ! »

- une estimation donne environ 15 % de fumeurs parmi les personnes travaillant pour le CTI, soit un total d'environ 90 personnes.
- transposé au Grand-Pré, ce chiffre donnerait 15 fumeurs par étage.
- le gain potentiel de surface, si l'on supprimait les zones fumeurs, serait de seulement 60 m² ! Mais il faudrait agrandir les zones non fumeurs !
- il faut tenir compte de la perte de productivité avec des fumeurs « en ballade » ou fumant dans des zones non prévues à cet effet (ventilation en surpression)...
- Aménagement de 3 petites zones réservées aux fumeurs (moins de 1% de la surface totale), soit une par étage, pour préserver la santé des non-fumeurs tout en respectant la liberté des amateurs d'herbe à Nicot
- *La fumée sera interdite dans le reste du bâtiment !*

Aménagement des locaux – Salles de réunion

Salles de réunion et de formation

- 1 grande salle de conférence divisible en 2 parties
- 1 salle de formation informatique utilisée par le CTI et les utilisateurs des autres départements
- 3 zones de réception et 3 zones de dégagement pour les visiteurs dans les étages + 1 réception principale située au rez-de-chaussée
- 4 salles de réunion par étage, de 10-12 places chacune.
 - > A l'heure actuelle, le taux d'utilisation des salles de réunion du CTI est de l'ordre des 80 % (11 salles à disposition pour tout le CTI).
 - > Le solde net après déménagement sera de 6 salles de réunion supplémentaires.
 - > Le concept de « bureaux paysagers » implique, pour les zones collectives dont la densité est plus élevée, de disposer d'espaces de réunion pour les équipes de projet.
 - > La configuration du bâtiment, avec son important noyau central, incite à utiliser de manière optimale des surfaces qui resteraient inutilisées sinon.
 - > **Il ne s'agit pas d'un luxe inutile, mais d'un aménagement rationnel de l'espace correspondant à de réels besoins ainsi qu'à des impératifs de sécurité (accès + dessertes) !**

Aménagement des locaux – Zones de détente

Zones de détente (Cafétérias) :

- Le choix initial était entre une seule salle de grande surface pour l'ensemble des collaborateurs ou plusieurs petites zones mieux réparties occasionnant de moins longs déplacements et offrant plus de convivialité.
- La surface totale dédiée aux zones de détente est d'environ 144 m² (soit 1,7% de la surface totale).
- L'aménagement de ces deux zones de détente « fumeurs/non fumeurs » par étage reste rudimentaire, car il ne comporte que des tables carrées avec sièges de cafétéria.
- Une kitchenette est prévue à chaque étage pour que les collaborateurs puissent réchauffer leurs repas.
 - > **Il ne s'agit pas de véritables « cafétérias », mais de zones de détente pour les pauses obligatoires et les repas pris sur place par les collaborateurs !**

Aménagement des locaux - Sanitaires

WC

- Normes respectées par le promoteur quant au nombre et au type (Hommes / Femmes / Handicapés)
- Proportions conformes aux bâtiments de l'Etat pour les sanitaires : 6H et 6F pour 120 personnes (A titre d'exemple, aux Acacias : 3H et 3F pour 50 pers.)

Douches

- 1 douche H + 1 douche F par étage
- Proposition du promoteur (comprise dans le loyer)
- Le CTI veut encourager les déplacements avec les transports publics et les deux-roues, notamment en vélo, afin de minimiser les problèmes de déplacement en ville et de s'inscrire dans le cadre du plan de mobilité de l'Etat.
- Le CTI souhaite soutenir l'engagement sportif de ses collaborateurs (ex: course de l'escalade - équipe CTI)
 - > *il s'agit d'un aménagement fonctionnel et conforme au standing de l'immeuble !*

Parkings

Situation

- > 67 places de part-en-sous-sol mises à disposition de l'Etat de Genève au pro rata des surfaces louées
- > loyer mensuel = 250.- TTC

Besoins du CTI

- > 4 places pour les bénéficiaires de l'indemnité forfaitaire kilométrique, à tarif réduit
- > 1 place pour le véhicule du coursier CTI
- > 1 place pour la voiture de service de l'antenne CIT (centre d'intervention technique de proximité)
- > 2 places pour les autres voitures de service du CTI (10) ainsi que pour les collaborateurs « production » du CTI devant fréquemment se déplacer au G6-Pré.
- > 2 places visiteurs (fournisseurs, partenaires, autres services de l'Etat...)

Politique d'affectation

- > 10 places à l'usage du CTI (voitures de service, visiteurs, livraisons)
- > 57 places proposées aux collaborateurs CTI à prix coûtant

Concept énergétique

Préavis favorable du SCANE

- ✓ Enveloppe du bâtiment
- ✓ Ventilation à double flux / récupération d'énergie

Equipements informatiques et Télécom - 1

Liaison fibre optique :

- Nouvelle introduction de la fibre existante pour le Grand-Pré 70 (CTI) ainsi que pour le 68 Grand-Pré (DIP).
- ces modifications sont dues au fait que l'état quitte le bâtiment existant de même qu'à la réalisation du plan localisé de quartier où toutes les canalisations sont refaites (les travaux sont en cours ...).
- Coût net = 47 KF

Locaux techniques :

- Un local principal au sous-sol pour l'introduction de la F.O. ainsi que des locaux pour la répartition au niveau des étages (3 par niveau).

Téléphonie :

- En technologie voix/IP (coût brut = 336 KF).
- Utilise la même infrastructure réseau
- Estimation de la reprise de l'ancienne infrastructure téléphonie dont la capacité ne correspond pas aux nouveaux besoins (139KF)
- Cette infrastructure sera remplacée dans un autre site
- Coût net = 200 KF

Equipements informatiques et telecom -2

☐ Réseau :

- Equipements actifs du local principal au sous-sol et des locaux pour la répartition dans les étages (3 par niveau)
- Réaffectation de 7KF d'équipement repris des actuels locaux Gd-Pré car le matériel actuel arrive en fin de cycle de vie
- Coût net = 295 KF

☐ Câblage

- Installation complémentaire par rapport au bail pour des besoins techniques spécifiques du CTI et en raison du nombre d'équipements à alimenter et connecter
- Coût net = 280 KF

☐ Système d'accès sécurisé et contrôle horaire :

- Chaque étage doit être sécurisé (contrainte de desserte de l'immeuble) avec un système compatible avec ceux installés sur les autres sites du CTI.
- Contrôle horaire aux entrées des 64 et 68 Gd-Pré
- Coût net = 120 KF

Conclusion

- ☐ En espérant avoir répondu complètement et de manière satisfaisante à vos questions, nous vous remercions de votre attention et vous invitons à donner un préavis favorable à ce projet qui permettra au CTI de disposer des locaux nécessaires à la poursuite de ses activités.

Merci !