

Date de dépôt: 5 avril 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 2 631 997 F pour l'équipement des bâtiments loués à la rue du Stand 46-48 et à la rue de l'Arquebuse 6 pour l'Office des poursuites et la Direction générale des Offices des poursuites et des faillites

Rapport de M^{me} Loly Bolay

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux a examiné le projet de loi 9473 le 15 mars 2005, sous la présidence de notre collègue René Koechlin et en présence de M^{mes} et MM. Laurent Moutinot, Micheline Spoerri, Bernard Duport, secrétaire adjoint DJPS, Félicia Schumacher, directrice générale des OPF, Liên Nguyen-Tang, directrice des finances DJPS, Salvador Rocamora, adjoint à la division de la maintenance du DAEL, José Aubareda, adjoint au chef de la division de la gérance du DAEL.

Le procès-verbal a été tenu par M^{me} Anne-Marie Fiore.

Que toutes ces personnes soient remerciées pour leur collaboration.

Présentation du projet de loi

Dans le courant de l'été 2005, les services de l'Office des poursuites, actuellement répartis sur deux sites éloignés l'un de l'autre (rue François-Dussaud/rue de l'Hôtel-de-Ville) seront tous regroupés dans un immeuble

situé 46-48, rue du Stand et 6, rue de l'Arquebuse, qui accueillera également la Direction générale des Offices des poursuites et faillites (OPF).

Ce regroupement découle de la réforme voulue par notre Grand Conseil et concrétisée par le vote, le 21 février 2002, de la loi 8658 qui a remplacé les trois anciens OPF par un seul Office des faillites et un seul Office des poursuites, compétents pour l'ensemble du territoire cantonal et placés sous l'autorité administrative d'une Direction générale.

Faute d'un bâtiment suffisamment grand pour accueillir le nouvel Office des poursuites lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle organisation, le 1^{er} novembre 2002, les services de cet office ont dû être répartis dans les locaux à disposition, soit ceux des anciens OPF Arve-Lac (11, rue de l'Hôtel-de-Ville) et Rive-Droite (20, rue François-Dussaud), le nouvel Office des faillites emménageant dans les anciens locaux de l'OPF Rhône-Arve (13, chemin de la Marbrerie, à Carouge).

L'installation sur un même site des divers services de l'Office des poursuites répond à des impératifs de rationalisation, de coordination et d'organisation du travail. Non seulement le fonctionnement de l'office, mais également l'accueil du public s'en trouveront améliorés.

Audition des représentants de l'administration

La directrice générale des OPF distribue un document daté du 15 mars 2005 (cf. annexe 1) et présente le projet de loi en précisant que les nouveaux locaux hébergeront 259 collaboratrices et collaborateurs et que le concept d'aménagement prévoit trois grandes zones : publique (45%), administrative (35%) et annexe (20%, pour les services généraux et les archives). Une grande attention a été portée à la réception du public, qui occupera tout le rez du 46, rue du Stand.

L'espace étant légèrement insuffisant par rapport aux besoins du service (-10%), le mobilier a dû être adapté en conséquence et des écrans plats ont été prévus.

Les travaux d'aménagement ont débuté en mai 2004 et le déménagement est prévu pour juillet 2005. Une moyenne de 300 personnes passent quotidiennement aux guichets de l'Office des poursuites, insiste la directrice du service.

– le nouveau mobilier sera essentiellement mobile, il n'est pas prévu de déménager le mobilier existant, obsolète, trop volumineux et dont les opérations de démontage et remontage seraient coûteuses;

- 280 postes seront équipés pour 259 personnes : la différence est due aux salles de conférence, salle des ventes immobilières, services généraux, etc. ;
- le déficit de surface a été établi en fonction des critères en vigueur à l'Etat, qui ont été communiqués à l'architecte qui a effectué l'étude de faisabilité. La surface disponible a été divisée en surfaces principales et secondaires;
- les montants indiqués dans l'annexe I du projet de loi correspondent à des estimations établies par la centrale d'achat, avant appel d'offres. La baisse du prix des écrans plats (estimés à plus de 700 F) se vérifiera certainement après l'appel d'offres;
- les locaux libérés appartiennent à l'Etat et seront occupés par d'autres services;
- les nouveaux locaux abritaient le siège de la banque Ferrier-Lullin. L'UBS les a revendus à la société Rovim SA, avec qui l'Etat a conclu un bail de quinze ans pour un loyer annuel de 2,4 millions. Pour 5130 m² de surface locative nette, y compris le sous-sol, le loyer annuel au mètre carré sera de 467 F.

Discussion au sein de la commission

Certains députés estiment qu'il aurait été plus avantageux d'acheter ; de plus, des critiques sont émises par un député de l'AdG sur le fonctionnement des offices. En revanche, il se félicite du travail de l'autorité de surveillance.

A certaines de ces critiques, le chef du DAEL, M. Laurent Moutinot, rappelle que le Grand Conseil a exigé du Conseil d'Etat qu'il pourvoie en priorité les OPF de locaux adéquats, dans le cadre de la loi votée. Dans son dernier rapport (**RD 568**) du 21 février 2005, l'autorité de surveillance a elle-même relevé que (...) *Nonobstant les progrès réalisés au sein des deux offices respectivement des poursuites et des faillites – progrès encourageants que notre commission se plaît aussi à relever –, force est d'indiquer d'emblée que la remise à flot desdits Offices n'est de loin pas achevée et ne le sera sans doute pas avant la fin 2006, après que l'Office des poursuites et – espérons-nous – aussi l'Office des faillites auront déménagé dans des locaux appropriés et que les réorganisations sectorielles et les synergies nouvelles que ces déménagements permettront de réaliser seront devenues pleinement opérationnelles.*(...)

Le chef du DAEL rappelle que la signature des baux est de la compétence du Conseil d'Etat, les demandes sont étudiées par une commission interdépartementale, présidée par son secrétaire général. Comme la question

des OPF est souvent revenue au Grand Conseil, il était normal que le Conseil d'Etat fasse diligence pour trouver des locaux adéquats. Le prix de la location est correct, compte tenu de l'emplacement et de la qualité des locaux.

En ce qui concerne, les critiques concernant la location, il sied de rappeler que notre commission a souvent débattu de l'opportunité d'achat d'un immeuble par l'Etat au lieu d'une location qui, à terme, s'avère bien plus onéreuse.

Dans le cadre du projet de loi n° 9335, sur le déménagement de la CTI, cette remarque avait déjà été soulevée avec pertinence. (PV. n° 106 du 23 novembre 2004 commission des travaux.)

M. Laurent Moutinot précise que le DAEL privilégie l'achat plutôt que la location; dans le cas d'espèce l'achat futur a été envisagé mais le propriétaire a refusé la constitution d'un droit d'emption en faveur de l'Etat. Le conseiller d'Etat produit l'annexe du bail décrivant le cube SIA (20 200 m³), les surfaces brutes (6783,50 m²) et locatives (5139 m²), ce qui donne un loyer annuel de 467 F/m² (cf. annexe 2). Il signale en outre que la société propriétaire a investi 11 millions dans des travaux destinés à adapter les locaux aux besoins des OPF, de sorte que le prix de location, qui est 2,4 millions par année, est vraiment avantageux. Sans oublier que la durée du bail est de quinze ans.

Toutefois, d'autres députés de l'Entente tout en considérant que les arguments politiques sont convaincants, ont le sentiment d'avoir reçu des explications imprécises sur la surface et le loyer, donnant l'impression d'un dossier mal préparé.

M. Laurent Moutinot rappelle que le calcul des surfaces peut varier suivant les critères pris en compte; un crédit de cette nature aurait pu être soumis à la Commission des finances, s'agissant d'un équipement.

Ces précisions rassurent les commissaires et achèvent de les convaincre.

En réponse aux critiques d'un député de l'AdG, pour qui le fonctionnement des OPF n'est toujours pas satisfaisant et qui craint que le déménagement n'améliore pas la situation, M^{me} Micheline Spoerri précise que la nouvelle loi est entrée en vigueur récemment et que des efforts énormes ont déjà été consentis par les collaborateurs pour remonter la pente, qu'il ne faut pas prendre le risque de redescendre. Il y a un accord unanime sur la nécessité de regrouper les services de l'Office des poursuites, la situation actuelle représentant un handicap pour les employés et les usagers de ce service. Le projet demande un mobilier adapté aux locaux et aux prestations offertes. Toute entreprise qui ne bénéficie pas des locaux, d'informatique et de ressources humaines adaptés rencontre des difficultés

croissantes. Si on fait obstacle au déménagement, on remet en question tous les efforts consentis. Les délais de poursuite ne sont pas encore tenus, il est impératif qu'ils le soient. On ne peut pas se permettre d'attendre pour déménager l'Office des poursuites.

Une députée libérale signale que la Commission de contrôle de gestion auditionnera prochainement la conseillère d'Etat; une sous-commission s'occupe du suivi de la gestion des OPF; le rôle de la Commission des travaux consiste à se prononcer sur le crédit d'investissement demandé.

Le président ajoute qu'il est demandé à la Commission des travaux de se prononcer sur un budget de mobilier. Le principe de location est de la compétence du Conseil d'Etat.

A une réponse d'un commissaire socialiste il a été répondu que la cafétéria, sera équipée d'un paroi en verre pour séparer les fumeurs et les non-fumeurs.

Votes de la commission

L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité (2 AdG, 2 S, 2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC).

Les articles 1 à 5 du projet de loi sont acceptés à l'unanimité.

Au vote d'ensemble la commission accepte le projet de loi 9473 à l'unanimité et 2 abstentions :

- pour 10 (2 S, 2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC)
- abstentions 2 (2 AdG)

Au terme de ses travaux la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à voter le projet de loi 9473.

Projet de loi (9473)

ouvrant un crédit d'investissement de 2 631 997 F pour l'équipement des bâtiments loués à la rue du Stand 46-48 et à la rue de l'Arquebuse 6 pour l'office des poursuites et la Direction générale des Offices des poursuites et des faillites

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

Art. 1 Crédit d'investissement

¹Un crédit d'investissement de 2 631 997 F (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'équipement des bâtiments loués à la rue du Stand 46-48 et à la rue de l'Arquebuse 6 pour l'Office des poursuites et la Direction générale des Offices des poursuites et des faillites.

²Il se décompose de la manière suivante:

Mobilier, frais de déménagement et signalétique	2 018 583 F
Gestion des files d'attente et équipements monétiques	58 533 F
Équipements informatiques et infrastructures Télécom	554 881 F
Total	<u>2 631 997 F</u>

Art. 2 Budget d'investissement

Ce crédit est inscrit au budget d'investissement en 2005 sous les rubriques 47.01.00.506.01 (mobilier, frais de déménagement, signalétique, gestion des files d'attente et équipements monétiques) et 17.00.00.506.01 (équipements informatiques et infrastructures Télécom).

Art. 3 Financement et couverture des 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.



Direction générale des OPF

15 mars 2005

OPF DÉMÉNAGEMENT

Déménagement des OPF



Sommaire

- Contexte du projet
- Situation du bâtiment
- Description des locaux + concept d'aménagement
- Planification et déroulement du projet
- Quelques chiffres
- Budget demandé
- Conclusions

OP E D E M E N A G E M E N T



Contexte du projet

OFFICE DE DÉMÉNAGEMENT

- Historique & légal

La loi 8658 du 21 février 2002 a impliqué la création d'un seul office des poursuites et d'un seul office des faillites, regroupés sous l'autorité administrative d'une direction générale nouvellement créée. Cette nouvelle organisation est entrée en fonction le 1er novembre 2002.

- Regroupement : 2 étapes

Le regroupement géographique des offices et de la direction générale n'a cependant pas encore pu être opéré faute de locaux adéquats lors de l'entrée en vigueur de la loi du 1er novembre 2002.

Le déménagement prévu concerne l'Op et la DG. Une étape suivante permettra le rapprochement de l'OF.

- Le déménagement concerne 259 personnes



Situation du bâtiment

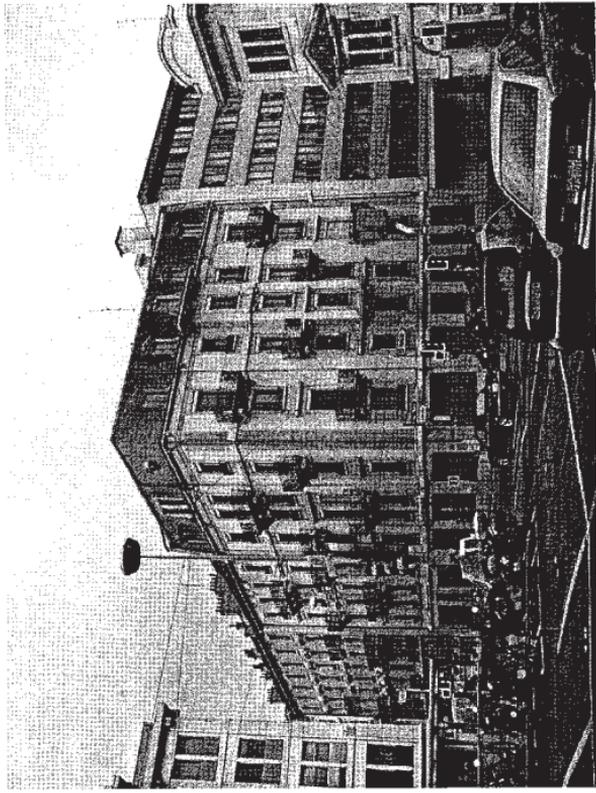
- Photo
- Caractéristiques :
 - Opportunité au Centre ville
 - Accessibilité (transports publics)
 - Quartier administratif : autres services publics
- Constatations de départ (étude de faisabilité) :
 - Léger déficit en surfaces utiles principales (3'207 m2 disponibles c/ 3'554 m2 demandés)
 - Obligation pour les OPF de s'adapter à la typologie des bâtiments (2 bâtiments du XIXe siècle et 1 bâtiment du XXe siècle plus flexible

OPF DE MENAGEMENT

Situation du bâtiment



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12





Description des locaux & Concept d'aménagement

OFFICE DE DÉVELOPPEMENT

- 3 bâtiments d'une surface brute totale communicante de 6'634 m2 :
 - ♦ Surface publique (OP)
rue du Stand 46 : 6 étages sur ez-de-chassée 45 %
 - ♦ Surfaces administratives (OP + DG)
rue du Stand 48 et Arquebuse 6 : 5 étages 35 %
 - ♦ Surfaces annexes (Services généraux et archives)
rue du Stand 48 et Arquebuse 6 :
Sous-sols, rez-de-chaussée et 5ème étage de la rue de l'Arquebuse 20 %

Description des locaux & Concept d'aménagement

(suite)



OFFICE DE DÉVELOPPEMENT

• Description : quelques précisions

Rue du Stand 46

Rez-de-chaussée : Réception – 9 Guichets-Caisses – Salle d'attente de 40 places – système de tickets

1er étage : Cellules immobilières et salle des ventes immobilières de 50 places

2ème étage : Service des Notifications – 4 guichets – salle d'attente de 10 places – système de ticket

3ème au 6ème étage : Service des Huissiers - 6 parloirs par étage – bureau des substitués et chefs huissiers

Rue du Stand 48

Rez-de-chaussée : Services Généraux

1er : Cellules immobilières

2e : bibliothèque juridique – Services et bureau du Préposé – Substitué du Registre

3e : Services du Contrôle, des séquestres – Substitué

4e : Salle de formation – Cafétéria

5e : Service de comptabilité de l'OP

Rue de l'Arquebuse 6

Rez-de-chaussée : Services généraux

1er : Service des dactylos (établissement des CDP)

2e : Registre

3e : RH

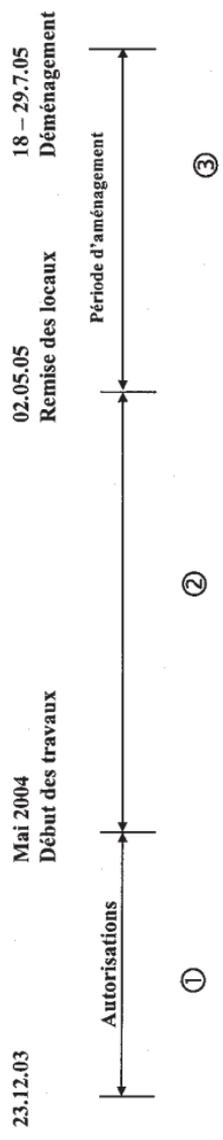
4e : Direction générale

5e : Economat et techniciens informatiques

Planification et déroulement du projet



OPÉ DÉMÉNAGEMENT



Quelques chiffres

- Montants des émoluments des OPF en 2004 : 28'230'629
Dont pour l'Office des poursuites: 25'400'201
- Nombres de réquisitions traitées en 2004 par l'OP : 343'869
- Nombre de passages aux guichets de l'OP : +- 300 / jour
entre 6'500 et 7'000 / mois

OPF DEVENAGEMENT





Budget demandé

O P E D E M E N A G E M E N T

• **Détails:**

Récapitulation des coûts	Montant TTC
Mobilier	1'735'723.00
Signalétique	30'000.00
Equipement informatique standard supplémentaire	200'088.00
Equipement informatique spécifique	15'076.00
Infrastructure réseau Télécom	319'600.00
Système d'affichage / terminaux monétiques	50'082.00
Fournitures informatiques complémentaires	3'568.00
Adaptations applicatives (informatique)	25'000.00
Déménagement	252'860.00
Total	2'631'997.00

• **Remarques:**

Le mobilier a été adapté à la surface disponible des bâtiments et sur la base de critères ergonomiques.

Nous demandons l'achat d'écrans plats afin d'équiper adéquatement nos guichets et parloirs de même que les espaces de travail exigus.



Conclusions

- Après travaux, les bâtiments rue du Stand et rue de l'Arquebuse correspondront parfaitement aux besoins de l'Office des poursuites et de la Direction générale, bien qu'au départ le rapport surface / collaborateurs ait été en déficit. L'équipement futur a été choisi en fonction de la typologie offerte par les bâtiments existants et des besoins, notamment ergonomiques.
- Cette étape permettra de se conformer à la décision politique et légale d'opérer le regroupement des OPF. L'étape suivante concernera le rapprochement de l'Office des faillites, potentiellement possible dans le même quartier et qui ne portera pas préjudice aux décisions à prendre aujourd'hui.

OPF DE MISE EN ŒUVRE

STAND 46 - 48 / ARQUEBUSE 6

CALCUL DU CUBE S.I.A. et RECAPITULATION DES SURFACES

CALCUL DU CUBE S.I.A.

		46 Stand	48 Stand	6 Arquebuse	TOTAL
Sous-sol		1'057.05	777.00	513.00	2'347.05
Rez-de-chaussée		1'468.13	1'061.25	712.50	3'241.88
1 ^{er} à 5 ^{ème}		5'676.75	4'132.50	2'755.00	12'564.25
6 ^{ème} /Combles		1'135.35	855.00	114.75	2'105.10
TOTAL	m³ S.I.A.	9'337.28	6'825.35	4'095.25	20'257.88
ARRONDI	m³ S.I.A.	9'300.00	6'800.00	4'100.00	20'200.00

DETAIL DES SURFACES BRUTES

	46 Stand	48 Stand	6 Arquebuse	
Sous-sol	391.50	288.00	190.00	869.50
Rez-de-chaussée	391.50	283.00	190.00	864.50
1 ^{er} étage	391.50	283.00	190.00	864.50
2 ^{ème} étage	391.50	285.00	190.00	866.50
3 ^{ème} étage	391.50	285.00	190.00	866.50
4 ^{ème} étage	391.50	285.00	190.00	866.50
5 ^{ème} étage	391.50	285.00	190.00	866.50
6 ^{ème} étage	391.50	285.00	42.50	719.00
TOTAL	3'132.00	2'279.00	1'372.50	6'783.50

DETAIL DES SURFACES INTERIEURES FACADES (*estimation : H. = minimum 1.50 m)

	46 Stand	48 Stand	6 Arquebuse	
Sous-sol	340.50	249.00	162.50	752.00
Rez-de-chaussée	344.50	255.50	167.50	767.50
1 ^{er} étage	339.50	245.00	171.00	755.50
2 ^{ème} étage	339.50	255.00	171.00	765.50
3 ^{ème} étage	339.50	256.00	171.00	766.50
4 ^{ème} étage	339.50	253.50	171.00	764.00
5 ^{ème} étage	339.50	251.00	* 154.50	745.00
6 ^{ème} étage	339.50	* 156.50	* 42.50	538.50
TOTAL	2'722.00	1'921.50	1'211.00	5'854.50

DETAIL DES SURFACES LOCATIVES

	46 Stand	48 Stand	6 Arquebuse	
Sous-sol	296.50	209.00	138.00	643.50
Rez-de-chaussée	263.50	207.50	133.50	604.50
1 ^{er} étage	276.00	221.50	152.00	649.50
2 ^{ème} étage	312.50	227.50	152.00	692.00
3 ^{ème} étage	311.50	229.00	152.50	693.00
4 ^{ème} étage	312.50	227.00	151.00	690.50
5 ^{ème} étage	311.50	228.00	137.00	676.50
6 ^{ème} étage	312.50	134.50	42.50	489.50
TOTAL	2'396.50	1'684.00	1'058.50	5'139.00

$m^2 = 467 \text{ ms} \text{ de } m^2$