

Date de dépôt : 28 août 2013

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit d'investissement de 34 650 000 F pour l'acquisition du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex

Rapport de M. Jacques Jeannerat

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des finances s'est réunie, sous la présidence de M^{me} Anne Emery-Torracinta, les 26 juin et 28 août 2013 pour étudier ce projet de loi. Ont assisté aux débats : MM. François Longchamp, CE, DU, Pascal Chobaz, directeur du service des opérations foncières, DU, René Duvillard, directeur de la gestion et de la valorisation, Office des bâtiments, DU, Pierre-Alain Girard, secrétaire général adjoint, DU, Gilles Tirvauday, chef de projet à la direction de l'ingénierie et énergie, Office des bâtiments, DU, Olivier Fiumelli, conseiller financier, DF, et Nicolas Huber, secrétaire scientifique, SGGC.

Les procès-verbaux ont été tenus par M^{me} Marianne Cherbuliez ; merci à elle pour son travail.

Le PL 11170 a été transmis à la Commission des travaux pour préavis, laquelle l'a été étudié en 3 séances. M. Béné, l'auteur du préavis sur cet objet, l'a donc transmis le 21 juin 2013 (voir annexe).

Ce PL figure au budget 2013 ; il vise à acquérir un bâtiment en cours de construction.

M. Girard explique que l'Etat a conclu avec le constructeur un contrat qui prévoit l'exercice d'un droit d'emption ou la conclusion automatique d'un bail si l'Etat n'arrive pas à acquérir ce bâtiment ; or, le droit d'emption doit être exercé avant le mois d'avril 2014, cela avec un crédit qui doit avoir été

obtenu au 20 septembre 2013. Le dossier a ainsi été monté rapidement, de sorte à pouvoir tenir ces délais dès lors qu'était assuré le fait que le crédit d'acquisition figurait bien au budget 2013 et que le vendeur, Implenia, souhaitait que l'opération, telle qu'elle avait été conçue il y a une année, soit finalisée dans le courant de l'année 2013.

Il s'agit d'un bâtiment qui n'a pas été construit par l'Etat, mais par un tiers, ce qui est particulier. Pour cette raison, le Département n'a pas été en mesure de répondre toujours immédiatement aux questions des commissaires aux travaux. L'Etat s'est inscrit en cours de montage du projet ; le but était de regrouper les directions générales de l'enseignement. La directrice de la logistique a été entendue par la Commission des travaux à cet effet ; l'Etat a manifesté son intérêt pour ce bâtiment après le vote du PLQ et l'autorisation de construire. Il a alors demandé à avoir un concept énergétique supérieur du bâtiment, lequel a engendré un coût supplémentaire.

Loger des directions dépendant du DIP

M. Longchamp explique que l'Etat a signé un bail afin de loger des directions dépendant du DIP dans des locaux situés sur la commune d'Onex, lesquels sont construits sur terrains qui appartenaient à la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation (FEAN). Cette dernière a octroyé à la société Implenia, laquelle a construit les bâtiments, un droit de superficie de 99 ans, avec une rente de superficie. Il souligne qu'une telle construction juridique existe pour divers bâtiments ; en effet, la FEAN est propriétaire du CO des Grandes Communes et du CEPTA notamment.

Le CE a été amené à se poser la question de savoir si l'Etat devait faire usage d'un droit d'emption, soit la possibilité d'acheter plutôt que de louer. Le bail a été signé à des conditions figurant dans le PL, pour une durée de 10 ans et un montant de 2.075 mios.

Le CE est arrivé à la conclusion qu'il voulait exercer ce droit d'emption, dans la mesure où les tâches hébergées dans ces nouveaux bâtiments étaient des tâches pérennes. Il y avait un intérêt à regrouper ces activités et à pouvoir acquérir ces bâtiments.

Plusieurs députés se disent préoccupés par l'état énergétique du bâtiment. Ils réclament une expertise relative à l'évaluation de la valeur du bâtiment et au coût de location qui devrait être réalisée par un expert extra-cantonal.

La présidente met aux voix ces deux demandes d'expertises.

Les commissaires souhaitent que soit demandée une expertise relative à la conformité du bâtiment faisant l'objet du PL 11170 aux exigences figurant dans la loi sur l'énergie, par :

Pour : 7 (2S, 3V, 1PDC, 1UDC)
Contre : 6 (2R, 2L, 2MCG)
Abstentions : 2 (1PDC, 1L)

Les commissaires refusent que soit demandée une expertise relative à la valeur de location et d'achat du bâtiment faisant l'objet du PL 11170, si possible réalisée par un expert extra-cantonal, par :

Pour : 6 (2S, 3V, 1UDC)
Contre : 7 (1PDC, 2R, 2L, 2MCG)
Abstentions : 2 (1PDC, 1L)

[Voir résultats d'expertise en annexe.]

Une députée verte estime que la commission se trouve dans une situation dans laquelle le bail avait déjà été signé. Dès lors, le GC avait le choix entre louer cher ou acheter cher. Elle estime qu'il n'est pas satisfaisant de se retrouver devant ce type de non-choix. Elle se demande si les commissaires peuvent être sûrs que cet achat vaut la peine et que l'Etat va occuper ces bâtiments durant de nombreuses années. Elle se demande également comment les choses ont pu se passer ainsi et pour quelle raison le CE n'a pas demandé l'avis du GC plus en amont, dans ce dossier.

M. Longchamp répond que les règles de location qui prévalaient à l'époque sont probablement différentes de celles qui prévalent aujourd'hui. Ce jour, la location d'un nouveau bâtiment est liée à une décision effective de l'ensemble du CE ; c'est une prérogative de nature administrative. La prérogative d'acheter relève de la compétence du Parlement, selon l'article 80A de la nouvelle Constitution. Il est ainsi de la compétence du GC de prendre la décision d'acheter et de la compétence du CE de prendre la décision de louer, dans le cadre des budgets qui sont alloués.

Il signale que le CE a dû gérer deux problématiques, celle-ci et celle liée au Saint-Georges Center, laquelle trouve désormais son épilogue puisque le SPMi va y déménager en fin de semaine.

Dans le cas des bâtiments concernés par le PL 11170, s'est posée la question de savoir si l'Etat avait un intérêt à un bail de 10 ans et s'il y avait une hypothèse de sortie au-delà de cette période. Le CE a conclu que les ordres d'enseignement, qui allaient être hébergés dans ces locaux, étaient des ordres d'enseignement pérennes et que leurs besoins allaient subsister. Le calcul était ensuite surtout un calcul économique. Le CE est d'avis que l'Etat a plus intérêt à être propriétaire que locataire. En l'espèce, il serait locataire d'un droit de superficie de 99 ans, c'est-à-dire qu'il serait quasiment propriétaire.

Il conclut en disant que la décision finale et l'acte d'acheter appartiennent au GC.

La même parlementaire se dit consciente de la répartition des compétences entre le GC et le CE et ne suggère pas que tous les baux signés par l'administration passent devant la Commission des finances. Si le CE savait qu'il souhaitait acheter, elle se demande pour quelle raison il a signé un bail. Elle rappelle que ce PL a été présenté aux commissaires en leur disant que le loyer était tout de même très cher et que, de ce fait, il valait mieux acheter. Or, le bail avait déjà été signé et les commissaires n'avaient plus vraiment le choix. Elle admet qu'il est certainement plus avantageux pour l'Etat d'acheter, mais déplore le fait que les commissaires se retrouvent les mains liées devant ce choix. Elle aimerait savoir, lorsque le CE souhaite exercer un droit d'emption, pour quelle raison il décide d'abord de signer un bail pour 10 ans.

Conforme à la nature et à la localisation du bâtiment

M. Longchamp signale que le coût de location est conforme à la nature et à la localisation du bâtiment. L'option a été prise de louer deux gros objets, à savoir le Saint-Georges Center, sans droit d'emption, et ce bâtiment à Onex, pour lequel un droit d'emption avait été prévu dans le contrat d'origine. La question était de savoir si l'Etat allait exercer ce droit et le CE a conclu qu'il convenait de l'exercer.

Il indique que, depuis, l'Etat n'a pas signé d'autres baux dont les commissaires n'auraient pas connaissance. Bien au contraire, l'Etat a renoncé à certains baux, notamment à l'Athénée, les activités du PJ ayant été déplacées aux Glacis-de-Rive, et des bâtiments de l'UBS aux Noirettes, l'OCIRT ayant été rapatrié sur David Dufour.

Un député du PS dit avoir entendu M. Longchamp dire qu'il était préférable d'acquérir plutôt que de louer des bâtiments. En conséquence, il ne

comprend pas pour quelle raison ce bail a été conclu. Il demande quand le bail a été signé.

M. Longchamp répond que le bail a été signé le 7 février 2012, pour une période qui court dès le 20 décembre 2013.

Un député socialiste constate, selon les documents, que le bâtiment était conforme aux exigences énergétiques en vigueur à l'époque, mais qu'il n'est pas conforme aux nouvelles demandes de l'administration, lesquelles datent du 8 décembre 2008. Ainsi, s'il comprend bien, le bail a été conclu en connaissance du fait que le bâtiment ne répondait pas aux exigences énergétiques des bâtiments publics, ce qu'il trouve curieux.

Il cite un autre exemple de location qui l'avait profondément exaspéré et qui date de l'époque de M^{me} Brunschwig Graf et de M. Moutinot : il s'agit des locaux loués à Grand-Pré pour le CTI, à 470 F/m², soit un montant totalement disproportionné à son sens, surtout qu'était alors disponible un bâtiment au 28 rue Alexandre-Gavard, lequel aurait parfaitement pu faire l'affaire pour le CTI.

Il est particulièrement surpris de constater que le bail a été conclu par le CE, alors que ce dernier savait que le bâtiment n'était pas conforme aux exigences de performances énergétiques des bâtiments publics.

Répondre aux exigences énergétiques

M. Longchamp a rappelé qu'il était préférable d'acheter, plutôt que de louer. Dès lors, il ne comprend pas pour quelle raison le CE a, malgré tout, commencé par conclure une location. Il aurait fallu, dès le départ, envisager l'achat de ce bâtiment, si tel était l'intention du CE. Il ne saisit pas cette démarche.

Il note qu'il n'a pas toutes les réponses à ses questions, s'agissant des coûts. Il rappelle qu'il avait demandé qu'une autre expertise soit réalisée par un expert d'un autre canton, visant à évaluer la valeur réelle de ce bien, laquelle avait été refusée par la majorité de la Commission, ce qu'il déplore. Il ne comprend pas comment ce bail a pu être conclu alors que le CE savait qu'il faudrait y réaliser des travaux supplémentaires pour le mettre en conformité avec les exigences de l'Etat.

M. Tirvaudey explique que le bâtiment répondait aux exigences énergétiques relatives aux bâtiments privés. Dans les discussions et négociations qui ont eu lieu, l'OBA a demandé à pouvoir évaluer les améliorations au niveau du bâtiment, afin qu'il puisse répondre aux

exigences fixées pour les bâtiments publics, cela au moment de la demande d'autorisation de construire.

M. Chobaz ajoute que, d'emblée, le Département a demandé, pour le cas où il signerait un bail ou devenait propriétaire du bâtiment, que celui-ci corresponde aux exigences des bâtiments publics. C'est dans ce sens que la négociation a été menée. L'autorisation complémentaire a été délivrée en octobre 2012 alors que le bail a été signé en février 2012, certes, mais en février 2012 déjà, le DU avait posé les exigences nécessaires à la transformation du bâtiment en bâtiment public. La négociation avait abouti en tenant compte de ces modifications.

Concernant la démarche en elle-même, il indique qu'il y avait une demande du DIP visant à regrouper ses directions. Le CE a validé cette option et le DU et l'OBA ont, dès lors, eu pour mission de trouver des locaux adéquats. Le choix des locaux a ensuite été validé par le Département utilisateur. Parallèlement au bail a été négociée une possibilité de promesse d'achat avec un droit d'emption, de sorte à offrir à l'Etat, pour autant que le GC l'approuve, la possibilité de devenir propriétaire plutôt que locataire de ces locaux, qu'il occuperait de toute façon.

Un député a compris que le prix de location était conforme au prix du marché. Ainsi, selon lui, l'Etat n'y perd rien en louant ce bâtiment durant 10 ans.

M. Longchamp dit qu'il s'agit d'un calcul économique et financier. L'Etat va de toute façon devoir payer le loyer. L'opération proposée paraît être la plus intéressante, selon le CE. Il relève encore que le vendeur trouvera de toute façon un acquéreur, si ce n'est pas l'Etat.

Quelques abstentions

Un député vert annonce que les verts ne s'opposeront pas à ce PL, car ils se rendent bien compte que c'est un ancien Conseiller d'Etat qui a signé ce bail en février 2012 et qu'il a, depuis, été remplacé par quelqu'un qui essaye désormais de sortir l'Etat de l'ornière dans laquelle il s'est enfoncé. Ce qui s'est passé est désagréable et les verts n'accepteront pas ce PL, car ils ne sont pas satisfaits ; ils s'abstiendront.

Une députée du PDC estime que la meilleure solution va être celle proposée ce jour. Elle souhaite que le climat de confiance soit rétabli et que tous travaillent de manière transparente à l'avenir.

Un député du PS se dit partagé. Il songe à s'opposer à ce PL en raison de l'absence d'expertise complémentaire externe pour évaluer la valeur de ce bâtiment, laquelle a été refusée par la majorité de la Commission.

Dès lors que les commissaires sont mis devant le fait accompli, avec un bail déjà signé, une proposition de rachat et un discours consistant à dire que cela est plus avantageux, le soupçon que de l'argent serait passé dans la poche de certains ne peut être exclu. Une expertise extérieure au canton, pour connaître la valeur réelle du bâtiment avant de l'acheter, lui aurait semblée utile.

Toujours selon ce parlementaire socialiste, il s'agit, en effet, de corriger le tir et de rattraper des erreurs commises antérieurement. Il peut s'abstenir, pour ne pas bloquer le processus d'amélioration du fonctionnement de l'Etat. Il ne peut toutefois exclure des réactions plus virulentes au niveau de son parti, car le soupçon relatif à la valeur réelle de ce bâtiment persiste.

Vote d'entrée en matière

La présidente met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11170.

L'entrée en matière du PL 11170 est acceptée par :

Pour :	9 (1PDC, 2R, 3L, 1UDC, 2MCG)
Contre :	--
Abstentions :	5 (2S, 3V)

Vote en deuxième débat

La présidente met aux voix l'article 1 « Crédit d'investissement ».

Pas d'opposition, l'article 1 est adopté.

La présidente met aux voix l'article 2 « Budget d'investissement ».

Pas d'opposition, l'article 2 est adopté.

La présidente met aux voix l'article 3 « Financement et charges financières ».

Pas d'opposition, l'article 3 est adopté.

La présidente met aux voix l'article 4 « Amortissement ».

Pas d'opposition, l'article 4 est adopté.

La présidente met aux voix l'article 5 « Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat ».

Pas d'opposition, l'article 5 est adopté.

Vote final

Le PL 11170 dans son ensemble est adopté par :

Pour : 8 (1PDC, 2R, 3L, 2MCG)

Contre : --

Abstentions : 6 (2S, 3V, 1UDC)

Ainsi donc, la Commission des finances, Mesdames et Messieurs les députés, vous invite à accepter ce projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 34'650'000 F pour l'acquisition du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex.

Annexes:

- rapport de préavis de la Commission des travaux ;
- expertise relative à la conformité du bâtiment faisant l'objet du PL 11170 aux exigences figurant dans la loi sur l'énergie.

Catégorie : extraits (III)

Projet de loi (11170)

ouvrant un crédit d'investissement de 34 650 000 F pour l'acquisition du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit d'investissement de 34 650 000 F est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex.

Art. 2 Budget d'investissement

Ce crédit figure au budget d'investissement 2013 sous la politique publique A – Formation. Il est comptabilisé sous la rubrique 05.04.08.10.

Art. 3 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt hors cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts 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 de Genève

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.

Secrétariat du Grand Conseil**PL 11170
Préavis**

Date de dépôt : 21 juin 2013

Préavis

**de la Commission des travaux à la Commission des finances
sur le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit
d'investissement de 34 650 000 F pour l'acquisition du bâtiment
en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune
d'Onex**

Rapport de M. Jacques Béné

Mesdames et
Messieurs les députés,

Déposé le 15 mai 2013, le projet de loi a été envoyé à la Commission des travaux pour préavis avant le vote de la Commission des finances. La Commission des travaux s'était déjà saisie de cet objet lors de sa séance du 28 mai 2013 puis a examiné le projet de loi lors des séances des 4, 11 et 18 juin 2013, sous la présidence de M. Roger Golay, en présence de M. François Longchamp, conseiller d'Etat chargé du département de l'urbanisme (DU), et de M. Pierre Alain Girard, secrétaire général adjoint au département de l'urbanisme. Les procès-verbaux ont été tenus avec précision par M^{me} Laura Platchkov. La commission a pu bénéficier des explications de M. Pascal Chobaz, chef de service de la direction foncière, de M. Yann-Christophe Feux, chef de projets à l'office des bâtiments, de M. René Duvillard, directeur de la gestion et de la valorisation des bâtiments, et de M^{me} Marta Perucchi, directrice de la logistique du département de l'instruction publique, de la culture et du sport (DIP).

Séance du 4 juin 2013

M. Chobaz explique en synthèse que, sur proposition du DIP, le Conseil d'Etat a décidé de réunir les trois directions de l'enseignement primaire, du cycle et du postobligatoire pour devenir la future direction générale de l'école

obligatoire. Il a fallu trouver un lieu où regrouper physiquement ces trois entités. Le choix s'est arrêté sur le site proposé, se trouvant sur la commune d'Onex, derrière le cycle actuel de l'école des Grandes-Communes. Le terrain appartient à la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation (ci-après : la fondation), de même que le cycle des Grandes-Communes. Cette fondation ne compte pas s'en dessaisir et cherche à valoriser son patrimoine à travers des droits distincts permanents. Elle a concédé à la société Implenia Développement SA (ci-après Implenia) qui aujourd'hui construit le bâtiment et est au bénéfice d'un droit de superficie distinct et permanent jusqu'en 2101, moyennant le paiement d'une rente annuelle. Le DIP, associé à cette démarche, a validé ce choix et les directions concernées sont au courant de ce transfert qui aura lieu dans tous les cas de figure, puisque le Conseil d'Etat a accepté de signer un bail qui commencera dès livraison du bâtiment en 2014. M. Chobaz précise que la réunion de ces directions générales de l'enseignement sera de toute façon réalisée. En parallèle à la décision de location, le DU a négocié la possibilité d'acquérir le bâtiment, un peu comme cela a été fait pour le bâtiment de l'office cantonal de la population (OCP) en bordure de la route de Chancy. Dans un premier temps, l'Etat était locataire, puis, avec l'aval du Grand Conseil qui avait voté le crédit nécessaire à cette acquisition, l'Etat est devenu propriétaire du bâtiment de l'OCP. C'est une démarche analogue qui est proposée ici, considérant qu'il y a un intérêt pour l'Etat à devenir propriétaire plutôt qu'à rester locataire, vu les charges induites dans l'une et l'autre des situations. A une commissaire (Ve), M. Chobaz confirme que soit le Grand Conseil accepte ce projet de loi, l'Etat deviendra propriétaire et il n'y aura plus de loyer ; soit le projet de loi est refusé et l'Etat restera locataire des futurs locaux, au loyer convenu. Le projet de loi contient en annexe à la fois les conditions du bail et les conditions du droit d'emption accordé à l'Etat de Genève.

Un commissaire (Ve) résume que soit c'est un bail de 10 ans, soit l'Etat l'achète à Implenia ce qui inclut le paiement de la rente de 74 000 F à la fondation.

M. Chobaz le confirme. Il y a un droit de superficie dont la cession est prévue en même temps que l'acquisition du bâtiment. Si l'Etat acquière le bâtiment, il deviendra superficiaire du terrain dans les mêmes conditions.

Un commissaire (S) demande à combien se montent les loyers des bâtiments qui seront libérés en Vielle-Ville. M. Chobaz répond que l'Etat est propriétaire. Il précise que quatre endroits seront libérés : le dernier étage du collège des Coudriers, le 3^e étage du 6, rue de l'Hôtel de Ville, et le 4^e étage du 11, rue de l'Hôtel-de-Ville. Ce sont des étages dans des bâtiments déjà

occupés. Ceux-ci resteront affectés aux besoins de l'Etat. Un bâtiment sera entièrement libéré : 11, rue Jean-Calvin. Il n'est pas envisagé de vendre ce bâtiment ni de le réaffecter aux besoins de l'administration cantonale.

Un commissaire (L) demande pourquoi l'Etat n'a pas voulu acquérir plus tôt et quels sont les plans du bâtiment. Il pense au service de la protection des mineurs, que l'on est en train de faire déménager dans des bâtiments flambant neufs. Il demande s'il n'y a pas le risque que l'on vienne leur expliquer ensuite que des bâtiments ne sont pas conçus comme ils devraient. Il demande pourquoi on travaille en deux étapes, et pourquoi l'Etat ne devient pas propriétaire tout de suite. Il demande aussi comment va être financée cette acquisition.

M. Chobaz pense que ce bâtiment va satisfaire les besoins de ses utilisateurs, car la direction logistique du DIP a été associée, de même que les collaborateurs du DU. Implenia avait sur ce dossier quelques « coups d'avance », ayant réalisé la 1^{re} étape et installé leur siège juste à côté du bâtiment en cours de construction. Ainsi, l'Etat avait affaire à un propriétaire qui ne voulait pas se dessaisir du terrain et une entreprise générale qui cherchait à réaliser un bâtiment et le vendre. Implenia n'a pas vocation à vouloir conserver ce bâtiment. Si l'Etat devait rester locataire de ce bâtiment, il est très vraisemblable qu'Implenia s'en dessaisirait au profit d'un autre propriétaire. On n'est pas dans le même cas de figure que le Service de protections des mineurs. Les directions générales du DIP, de par les activités qu'elles ont, ont besoin d'un bâtiment totalement ordinaire. Les normes OLEG seront appliquées dans ce bâtiment.

Un commissaire (L) demande si le prix de 34,6 millions de francs est un bon prix.

M. Chobaz dit que le prix des loyers au mètre carré a été joint dans le contrat de bail.

Un commissaire (L) demande s'il y a eu une expertise, par exemple par l'ingénieur cantonal, pour confirmer la valeur du bâtiment, et d'où vient ce prix.

M. Chobaz répond que le prix de vente est fixé en fonction du prix de location.

Un commissaire (L) demande si, en fonction du bâtiment construit et des plans établis, une expertise a été faite pour confirmer la valeur de ce bâtiment. Si le loyer est surfait, le coût est surfait, ou inversement. En parcourant l'exposé des motifs, il ne voit pas l'expertise d'un architecte qui dise que le bâtiment vaut bien le prix qui va être payé, ce qui est la base pour

acheter un bâtiment. Un bail à 2,3 millions de francs n'indique rien sur la qualité du bâtiment et son juste prix.

M. Chobaz explique que, lors d'une prochaine séance, il pourra donner les plans relatifs au bâtiment. Celui-ci a une surface totale de 4 712 m². Divisé par 34,6 millions de francs, cela donnera le prix au mètre carré, d'où vient un loyer au mètre carré. Dans la négociation, on négocie avec un vendeur et un constructeur qui donnent un prix. Les aménagements ont été discutés aussi, ce que comprend le prix. Tous ces éléments ont été examinés. Le département a considéré que le prix proposé était acceptable.

Un commissaire (UDC) s'enquiert de la chronologie des événements.

M. Chobaz explique qu'Implemia n'entendait pas ouvrir un chantier sans avoir la garantie d'avoir un occupant pour ses locaux. Dès que l'Etat a manifesté un intérêt, les deux possibilités – de location ou d'acquisition – ont été envisagées. Jamais une entreprise générale ne prendra le risque d'ouvrir un chantier et se retrouver sans avoir une garantie de pouvoir le louer en entier ou en grande partie. Le fait que l'Etat ait manifesté un intérêt a permis le déroulement des discussions et la prise en compte des différents éléments du projet, aussi par les collaborateurs de l'Etat.

Un commissaire (UDC) conclut que cela certifie que le bâtiment va bien correspondre aux besoins.

M. Chobaz le confirme. Il ajoute que la signature du bail a été un élément déclenchant pour que l'entreprise générale ouvre le chantier. Elle n'aurait pas ouvert le chantier si elle n'avait pas la garantie soit de vendre, soit d'avoir un occupant. Il confirme qu'il n'y a pas de risque de revenir avec des crédits par la suite pour transformer le bâtiment. Il rappelle que ce sont des missions basiques et des administrations classiques.

Un commissaire (UDC) demande si cela aurait coûté plus ou moins cher si l'Etat avait mené lui-même toute l'opération.

M. Chobaz pense que l'on n'aurait sûrement pas construit en entreprise générale. Cela aurait pris plus de temps, car il aurait fallu présenter un crédit d'étude. Suite à cela, il aurait fallu un devis général, puis une demande d'autorisation de construire, et une demande de crédit d'ouvrage pour la réalisation du projet. Ceci pour un bâtiment qui n'a rien de particulier dans la mesure où ce sont des bureaux. Si on construit un poste de police, qui manifestement répond à des besoins particuliers, c'est différent. Ici, le bâtiment est tout ce qu'il y a de plus classique et ordinaire. Cela signifie aussi que si l'Etat n'en n'avait un jour plus l'usage, il conserverait la liberté de s'en dessaisir et de le vendre, car vu son usage – des bureaux –, théoriquement, il

pourrait trouver un acquéreur sur le marché qui cherche à satisfaire les mêmes besoins.

Un commissaire (Ve) comprend que c'est une bonne affaire d'après les exposés des motifs. Il remarque que deux variantes sont proposées pour la production de froid : CADIOM ou électricité. A la construction, il comprend qu'aucune de ces variantes n'a été choisie. M. Chobaz répond qu'ultérieurement une variante a été choisie. L'hypothèque devait être levée en cours de chantier. Il cite la page 16, où il y a les deux variantes de prix. Il dit que le prix de 34,6 millions de francs indique que la variante la plus chère a été choisie.

Un commissaire (Ve) comprend qu'il n'y a pas d'utilisation d'énergie renouvelable. M. Chobaz explique que deux solutions avaient été envisagées. Il ne peut pas dire pourquoi une solution a été retenue plutôt qu'une autre. Il peut l'indiquer ultérieurement.

Un commissaire (Ve) dit que les documents montrent que, dans le loyer, il y a 22 000 F de différence par année entre les deux variantes. La question énergétique lui tient à cœur, le choix de l'énergie renouvelable aussi. Des modifications dans l'acte de vente pourraient être apportées à la demande de l'acheteur. Il n'est pas mentionné explicitement qu'il y aurait des panneaux solaires, un système de distribution de chaleur, ou de la géothermie – des choses qui sont possibles. A la page 29, s'agissant des clauses particulières, on apprend que ce site est sur l'ancienne décharge en cours d'assainissement. Il cite la loi d'application de la loi fédérale sur les sites contaminés, modifiée il y a 3 ans, pour permettre à l'Etat de remplacer les propriétaires qui n'ont pas les moyens de faire l'assainissement. Ici, la dépollution va être entreprise aux frais du propriétaire du terrain et des groupes constitués à ces fins : l'Etat et la fondation, entre autres. Or, la fondation est propriétaire. On apprend que le coût de la dépollution a été payé par Implenia, mais ces coûts doivent être intégrés. Il demande pourquoi l'Etat va prendre en charge toute la dépollution, car ce propriétaire n'est visiblement pas pauvre.

M. Chobaz répond qu'il y a le propriétaire, mais aussi les pollueurs et les exploitants. Ainsi, comme les villes de Genève et de Lancy ont également contribué à la pollution, cela a donné lieu à une décision de répartition des coûts au pourcentage. Le propriétaire du terrain n'a été que faiblement impacté, par opposition à ceux qui avaient exploité l'endroit et qui l'avaient pollué.

Un commissaire (Ve) rétorque que le propriétaire était bien la fondation. Il imagine que celle-ci n'a pas laissé utiliser le terrain gratuitement. Ainsi, le

terrain est loué. Le propriétaire a fait de l'argent en louant le terrain pour en faire une poubelle, et ne paye pas la dépollution.

M. Chobaz répond que le propriétaire a peut-être laissé faire de son terrain une poubelle, mais ce sont d'autres qui en ont fait une poubelle. Il était à l'époque au Conseil municipal à Lancy, qui a voté un crédit nécessaire à l'assainissement. Cela n'a rien à voir avec le bâtiment aujourd'hui. Ces décisions d'assainissement remontent à plusieurs années. Toutes les entités concernées peuvent contester la décision. Ces éléments ont été largement pris en compte. La décision a été acceptée par les entités.

Un commissaire (Ve) pense que le parlement peut s'étonner que de l'argent public vienne en remplacement de l'argent privé qui aurait dû payer plus. Il ne voit pas pourquoi l'ensemble de la population doit dépenser plus non seulement dans la dépollution, mais aussi dans le prix du bâtiment pour prendre en charge les frais de pollutions pris en charge par la construction. Il ne trouve pas cela normal. Quand des propriétaires ont de l'argent, il est normal que ce soit eux qui payent.

M. Chobaz ne peut que le renvoyer à la loi fédérale sur ce point. Il comprend l'intention du parlement, mais le principe légal veut que ce soit le pollueur qui paye – pour autant que l'on puisse le retrouver.

Un commissaire (Ve) regrette que cela coûte cher et que l'Etat paye une rente annuelle à une fondation.

Un commissaire (S) remarque que le bâtiment va faire trois étages sur rez. Il se demande si ce n'est pas un peu dommage de construire bâtiment si petit. Vu que l'Etat a besoin de place, il aurait été possible de discuter avec d'autres services de l'Etat, en regrouper pour les mettre là-bas. Construire à Onex un immeuble de trois étages fait répéter l'affaire de Chancy. Il demande comment le DU peut donner des autorisations de construire pour des bâtiments administratifs de trois étages. Le département devrait être beaucoup plus strict et refuser.

M. Chobaz estime que l'aménagement du territoire est discutable. Nul doute que la commune d'Onex aurait vu d'un bon œil que l'on densifie. Toutefois, la décision par rapport à l'aménagement du périmètre a été prise il y a beaucoup de temps. On peut imaginer que le propriétaire aurait été le 1^{er} à vouloir davantage valoriser son terrain. Il ne connaît pas les raisons qui ont prévalu, mais il observe que cela s'inscrit dans le prolongement du CEPTA et du cycle des Grandes-Communes qui sont aussi des bâtiments de trois étages. On a considéré que l'on ne voulait pas faire une tour administrative à cet endroit, mais ces décisions remontent à un certain nombre d'années. Au moment où ils arrivent dans le processus, tous les acteurs veulent réaliser et

ne sont plus prêts à attendre. Il est un peu délicat de dire que l'on pourrait faire autre chose que ce qui a été prévu il y a déjà 10 ans.

Un commissaire (R) évoque le cas du 25, rue du Stand. En termes de valeur de rendement, on peut se faire une idée, mais il manque des éléments concernant la valeur intrinsèque, ce qui permettrait de se faire une idée plus précise et comparative du bâtiment. Ceci étant, il ne faut pas se méprendre : les valeurs d'expertises ne sont pas les valeurs commerciales. Elles donnent une indication, mais les réalités du marché sont autres. Il pense qu'il serait bien de donner ces éléments. Il a un programme pour faire cela. Il comprend cette question. Il mentionne la question d'un commissaire (S) concernant la bonne occupation du terrain. Le problème est que le Grand Conseil a fixé l'aménagement du territoire, et à un moment un projet existe, en fonction de cet aménagement. Pour le changer, c'est un peu tard.

Un commissaire (L) aimerait avoir les plans la semaine prochaine. Il demande aussi des benchmarks sur le prix des loyers, combien de personnes vont travailler dans ce bâtiment. Il a vu qu'il y a 52 places de parking en sous-sol. Il demande si cela est conforme à l'application de la mobilité douce de l'Etat. Il demande le surcoût de la dépollution et ce qu'ils vont faire du 11, rue Jean-Calvin.

M. Chobaz dit que, pour l'instant, il n'y pas de décision qui a été prise sur l'avenir de ce bâtiment situé au 11, rue Jean-Calvin.

Une commissaire (S) remarque que cela fait des années que les décisions relatives à ce projet de loi ont été prises et elle n'arrive toujours pas à avoir des propositions ce qui sera fait à la Vieille-Ville.

Un commissaire (Ve) demande le rapport d'activités de la fondation, le concept énergétique de ce bâtiment, la répartition de la prise en charge des frais de dépollution initiaux et le coût de la dépollution qui a été imputé au prix du bâtiment.

Le Président annonce qu'il mettra ce point à l'ordre du jour de la séance suivante.

Séance du 11 juin 2013

Le Président rappelle que des questions étaient restées en suspens lors de la dernière séance.

M. Feuz distribue une copie des plans relatifs au PL 11170.

A la question d'une commissaire (S) concernant l'avenir du bâtiment sis au 11, rue Jean-Calvin, M. Longchamp explique que la valorisation de cet immeuble est en cours. Le Conseil d'Etat a pris deux décisions. La 1^{re} est de

garder la propriété de ce bâtiment. La 2^e est de ne plus l'affecter à des besoins de l'administration. Il s'agit du plus prestigieux immeuble de la Vieille-Ville qui donne sur le Molard. C'est un immeuble que l'Etat a acquis et sur lequel ils entendent essayer une valorisation par le biais d'un droit de superficie qui s'adressera à une clientèle particulière. Ce bien immobilier devra faire l'objet de travaux que l'Etat n'entend pas supporter. L'Etat n'a plus les budgets pour faire des rénovations de bâtiments classés sans destination publique particulière. Ils vont lancer une procédure une fois qu'ils auront étudié la stratégie la plus adéquate. Ce bâtiment ne sera en tout cas plus réaffecté aux besoins de l'administration. Il est d'ailleurs totalement inadéquat d'utiliser pareil bâtiment pour des besoins administratifs destinés au public, qui plus est, vu l'état du bâtiment qui nécessite de solide travaux, très compliqués à mener, vu les mesures de protection dont il fait l'objet.

Par rapport au PL 11170, un commissaire (Ve) demandait des précisions sur le concept énergétique du bâtiment, en relation avec la loi sur l'énergie, et l'historique de la dépollution sur ce site qui fait l'objet d'une clause particulière indiquée dans les documents relatifs au PL 11170. Il apparaît que la dépollution a déjà été faite et payée par plusieurs intervenants responsables de la pollution. Une 2^e dépollution a été faite lors de la construction de ce bâtiment qui a été intégrée au prix du bâtiment.

M. Feuz explique qu'en termes d'énergie le bâtiment initial, qui appartient à Implenia, est branché sur le réseau CADIOM. Quand il a fallu étudier l'extension, il y avait la proposition de le brancher sur le réseau CADIOM aussi bien sur le chaud que sur le froid. S'agissant du chaud, le bâtiment était déjà branché sur le réseau CADIOM. En revanche, pour le froid, le service d'ingénierie s'est aperçu que le froid CADIOM avait un rendement de 0,5, alors que le froid produit par électricité locale permet une meilleure gestion avec un rendement de 4 au lieu de 0,5. C'est pour cela que cette option a été choisie. A l'époque, ils ne savaient pas si le bâtiment allait être acheté ou loué. Ainsi, le compromis avec Implenia a été de dire qu'ils étaient favorables à ce que le chaud soit sur le réseau CADIOM et, s'agissant du froid, que ce soit par électricité. Par ailleurs, dans la négociation, ils ont demandé à ce que l'isolation soit renforcée, notamment sur la toiture. Ils ont demandé un triple vitrage à la place du simple vitrage. Ils ont aussi demandé à ce que la cour intérieure soit couverte d'un triple vitrage également. Dans le bâtiment initial, celle-ci était couverte d'un simple plexiglas, ce qui n'est pas suffisant en termes d'isolation. Il y a aussi eu une demande d'asservir les stores sur les stations météo pour gérer l'ensoleillement. Initialement, c'était des stores manuels. Il a eu une étude sur l'éclairage, qui est Minergie. Le

bâtiment est raccordé sur le décompte de comptage d'énergie de l'Etat. C'est un bâtiment qui a fait l'objet d'une étude du service d'ingénierie.

A la question d'un commissaire (Ve), M. Feuz confirme que les détecteurs de présence font partie des standards usuels de l'Etat. Il ne peut pas donner les chiffres concernant la consommation d'énergie. Le bâtiment souscrit à la loi sur l'énergie. La production de froid est électrique, et l'électricité vient du réseau. Ils se sont posé la question de panneaux photovoltaïques, mais, comme ils n'étaient pas certains de l'acheter, ils ne se sont pas orientés vers cette option. Aussi, il n'y a pas beaucoup de place sur le toit.

Un commissaire (Ve) s'enquiert de la dépollution et de la question du sol contaminé.

M. Chobaz explique qu'il faut distinguer le périmètre « du Nant des Grandes-Communes » et l'implantation du bâtiment dont il est question. Il y a eu une opération de dégazage sur tout le périmètre voisin. Il cite le PL 8711 du Conseil d'Etat ouvrant un crédit d'investissement de 2,730 millions de francs pour la réalisation de l'assainissement de l'ancienne décharge du Nant des Grandes-Communes. Dans cette somme, on prévoit, à côté de l'Etat de Genève, une participation de la Ville de Genève, de la commune d'Onex et de la commune de Lancy, toutes en tant que « perturbateur par comportement ». Il y a aussi une participation de la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation à hauteur de 15%, en tant que « perturbateur par situation ». Ainsi, on distingue la situation de celui qui est propriétaire d'une parcelle et qui l'a mise à disposition de tiers, mais qui ne l'a jamais en tant que tel polluée ; de tous ceux qui ont pollué le terrain et qui assument en grande partie la responsabilité des coûts de dépollution. L'opération de dégazage des terrains a été menée entre 2003 et 2005. Elle est aujourd'hui terminée.

M. Feuz précise que le bâtiment dont il est question ce jour est hors de la limite de l'ancienne décharge. Après qu'Implemia a déblayé l'ensemble de l'emprise, ils se sont aperçus que le bâtiment dont il est question n'était pas sur le sol pollué. Il y aura juste une prise en charge de la maintenance. Toute la zone a fait l'objet d'un dégazage avec un système assez élaboré par une entreprise suisse-allemande. Les bâtiments voisins sont construits sur des pilotis, ce qui n'est pas le cas de l'autre bâtiment. La seule participation qui doit être faite est pour l'entretien du réseau périphérique, car il y a quand même du gaz qui s'échappe de ces zones-là, et la participation à la maintenance sur l'emprise du bâtiment. C'est le seul coût auquel l'Etat participerait, mais M. Feuz ne connaît pas le montant de cette participation.

Un commissaire (Ve) remarque qu'il est indiqué que les frais de dépollution lors de la construction sont intégrés au prix. Il demande combien cela représente. M. Feuz ne sait pas si cela a été clairement identifié.

M. Chobaz précise que ce à quoi le commissaire (Ve) fait référence a été rédigé et signé avant de pouvoir entreprendre les travaux. Il imagine que c'était une précaution dont voulait se prémunir l'entreprise générale dans le cadre de la réalisation des travaux.

M. Feuz dit que les négociations se sont déroulées avant qu'il ne reprenne le dossier et que les coûts liés à la dépollution ne figurent pas dans les tableaux en sa possession. Il renseignera la commission ultérieurement.

Un commissaire (UDC) évoque la liste de demandes que l'administration a faites en rapport avec le concept énergétique. Il demande si ce sont des choses qu'ils ont demandé « en plus ». La loi sur l'énergie oblige en effet à un minimum. Il demande si le bâtiment prévoyait à la base moins que le minimum légal – qui sont des critères relativement hauts aujourd'hui.

M. Feuz répond que le bâtiment est conforme à la loi sur l'énergie et que l'Etat a visé « le maximum ». S'agissant du renchérissement que cela implique, il faudrait qu'il fasse l'addition des plus-values. C'est indiqué dans le projet de loi. Les plus-values ont été intégrées. Il peut faire l'addition et la communiquer ultérieurement.

Un commissaire (UDC) demande combien vaut le bâtiment sis au 11, rue Jean-Calvin.

M. Longchamp répond que ce bâtiment est difficile à estimer, car il n'y a aucun marché comparable. Ils ne vont pas le mettre en vente. A la louche, il vaut largement 8 chiffres. Ils n'ont pas fait d'estimation du montant des travaux, car le bâtiment n'est pas encore vide, et que de toute façon, ils ne vont pas être en mesure de les réaliser, car le bâtiment fait l'objet de mesures de protection. Il n'est pas question de partir dans une rénovation qui plus est sans avoir d'affectation prévue, étant exclu qu'ils remettent des bureaux et des surfaces administratives, car ce n'est pas un bâtiment dévolu à cela. Ce ne sont pas des dépenses qu'il oserait un seul instant proposer à la présente commission ou à celle des finances. Leur option est de trouver un client. Ils ne l'ont pas encore trouvé, car ils n'ont pas encore ouvert une procédure ni défini comment ils allaient le faire. Ceci est dû au fait que les bâtiments ne sont pas vides. Ce serait forcément sur la base d'un droit de superficie, car le Conseil d'Etat a estimé que le bâtiment devait rester dans le patrimoine de l'Etat. Celui qui porte le terrain durant la durée du contrat de droit de superficie assume les frais notamment de rénovation à teneur des travaux

qu'il entend réaliser et qui devront être faits en respect des normes sur le patrimoine, ce qui ne va pas être simple.

M. Duvillard dit que ce bâtiment a une valeur comptable de 8 millions de francs.

M. Longchamp dit que la valeur vénale est probablement le double, dans l'hypothèse d'un droit de superficie, avec des obligations de rénovation fortes et un contrat d'une durée relative.

Un commissaire (S) demande depuis quand la direction générale de l'enseignement sait qu'elle doit déménager et regrouper ses services. Ils ont étudié les déménagements des locaux de l'Etat à plusieurs reprises, sans avoir jamais entendu parler du fait que la direction générale de l'enseignement voulait regrouper ses services.

M^{me} Perucchi explique que la raison majeure est la création de la direction générale de l'enseignement obligatoire (DGO) qui est l'enjeu majeur pour le DIP. Il y a actuellement trois et futures deux directions des offres d'enseignement. Le directeur de la DGO vient d'être nommé il y a deux semaines. Cela se construit depuis un certain temps et va se finaliser. Cette direction entrera en fonction au 1^{er} janvier 2014, avec le déménagement des collaborateurs.

Un commissaire (S) demande s'ils ont examiné plusieurs sites pour ce déménagement.

M^{me} Perucchi explique qu'ils font une demande selon le processus usuel : l'office des bâtiments a fait des recherches et la proposition qui a été faite correspondait à leurs besoins. Elle était aussi tout à fait conforme au plan d'aménagement que l'Etat prévoit pour les administrations, i.e. des surfaces avec des bureaux ouverts, etc., tout le fonctionnement qu'ils envisagent aujourd'hui pour les administrations.

Un commissaire (S) s'enquiert du budget du déménagement, sans parler du coût de location ou d'achat. Il voit un paradoxe, car pour l'entretien des bâtiments, on a coupé 100 millions de francs. Ainsi, certains chantiers ont dû être arrêtés alors que, là, on déménage des bureaux, alors que les gens sont déjà installés. Ces gens sont probablement très bien où ils sont. Pourquoi dépenser de l'argent alors qu'il a des chantiers en cours qu'on arrête pour créer d'autres besoins ?

M. Longchamp répond que le département a demandé à pouvoir regrouper les directions générales, ce qui semble cohérent du point de vue de l'organisation. Les gens sont aujourd'hui logés dans différents lieux et le choix a été fait de les rapatrier. Le choix est d'autant plus justifié que cela permettait de libérer un bâtiment manifestement pas dévolu aux activités

administratives. Par ailleurs, les crédits-programmes ont été votés pour une durée de 4 ans, à hauteur de 320 millions de francs. En arrivant à la tête du département, il a vu une situation un peu anachronique, i.e. beaucoup plus d'argent avait été utilisé par rapport au prorata de la durée de crédit. Il a demandé à l'ICF d'examiner la situation, de faire une photographie et des propositions. Il a pris la décision de ne pas dépenser le budget octroyé, i.e. les 320 millions de francs. Pour cela, il a fallu renoncer à un certain nombre de choses. Il rappelle qu'il a la responsabilité de revenir vers le Grand Conseil à la fin du crédit-programme, avec la démonstration que les 320 millions de francs qui ont été octroyés ont été dépensés dans les objectifs poursuivis. Le PL 11170 est différent en ce sens qu'il s'agit d'une opération d'acquisition d'un bien immobilier. Le bâtiment deviendra un actif de l'Etat. La question posée concerne le choix de l'option de location aux conditions décrites ou de l'option d'achat, car une opportunité a été prévue au moment de la signature du contrat. Il a semblé au Conseil d'Etat qu'il était plus utile d'avoir, pour des tâches pérennes de l'Etat, des structures qui soient logées dans des endroits en propriété plutôt qu'en location.

M^{me} Perucchi explique que l'on ne peut pas créer une direction générale de l'enseignement obligatoire avec des équipes dispersées sur 3-4 sites, c'est impossible. Des services vont fusionner et travailler ensemble. Ce n'est pas une simple juxtaposition. La volonté est une volonté de fond. La logistique appuie une idée forte qui est la création de cette direction générale de l'enseignement obligatoire et de travail en commun avec la direction générale du postobligatoire. La nouvelle constitution prévoit l'école obligatoire jusqu'à 18 ans. Il était absolument nécessaire que les trois – futures deux – directions générales travaillent ensemble. Par ailleurs, ils arrivent dans des bureaux beaucoup plus rationnels. Il y a une volonté de fond. S'agissant du coût du déménagement, par direction, il est de l'ordre de 100 000 F.

Un commissaire (L) remarque que, dans le calcul, on ne tient pas compte des charges annuelles liées au bâtiment que l'on n'aurait pas en tant que locataire, mais que l'on a en tant que propriétaire. M. Duvillard estime qu'il n'y a pas de grande différence entre les coûts supportés en tant que locataire ou propriétaire.

Un commissaire (L) demande si le gain de 14 millions de francs sur 40 ans prend en compte tous les frais que l'on va avoir pour entretenir le bâtiment. Il comprend que les frais d'entretien n'ont pas été pris en compte. M. Duvillard ne pense pas qu'ils ont tenu compte de cela. Il précise toutefois qu'il s'agit d'un bâtiment neuf. L'enveloppe va vieillir à son rythme effectivement.

Un commissaire (L) dit que l'on admet généralement que cela représente au moins 0,5-1% du prix d'acquisition. Sur 40 ans, cela fait beaucoup. M. Duvillard dit que c'est surtout après les 40 ans que cela coûte cher.

A un commissaire (Ve), M. Feuz répond qu'il y a un puits de lumière qui couvre le rez-de-chaussée.

Une commissaire (S) comprend que ce besoin de regroupement des directions générales est en cours depuis plusieurs années et que des bâtiments ont été recherchés. Elle demande comment expliquer que c'est lors de la dernière séance du Conseil d'Etat que l'on décide de faire un droit de superficie pour le bâtiment sis au 11, rue Jean-Calvin, qu'il y a un flou artistique, alors que ce bâtiment fait partie du patrimoine d'Etat. Cela est susceptible de donner une impulsion à la Vieille-Ville de Genève. Les commissaires ont peu d'informations sur ce phénomène. La Commission des travaux a été informée d'Onex, mais dans les faits, il n'y a jamais eu de discussions plus avancée là-dessus. Ils attendaient des décisions. Elle trouve cela délicat, car 34 millions de francs vont être dépensés, mais en contrepartie, le bâtiment de Jean-Calvin pourrait – dans un cas extrême peut-être – rester vide pendant 10 ans. Elle demande si l'Etat va donner toute la Vieille-Ville au privé. C'est le 1^{er} objet important de ce type. Elle demande comment il se fait que ce côté de la Vieille-Ville n'ait pas avancé plus que ce qu'on leur dit ce soir, et elle aimerait savoir ce que deviennent les deux autres lieux concernés par ce PL 11170.

M. Longchamp est étonné, car il y a eu un débat, qui plus est en plénum du parlement, sur l'avenir de la Vieille-Ville. Il l'a dit lors d'une séance de plénière : le Conseil d'Etat n'entend pas quitter la Vieille-Ville. Cela faisait suite à un texte concernant la Vieille-Ville précisément. Ils ont identifié, parmi tous les bâtiments, un endroit comme n'étant pas adéquat pour la poursuite de la présence de l'Etat, c'est le 11, rue Jean-Calvin, pour des raisons de coûts essentiellement. Il y a possiblement aussi un 2^e bâtiment – qui n'a rien n'à voir avec le PL 11170 – et qui est également à la rue Calvin. Ce dernier n'est pas adéquat pour des locaux administratifs. Il est actuellement occupé par le DSE et pourrait, le cas échéant, être réaffecté à sa vocation 1^{re} qui est du logement. Ils ne quitteront, en tout cas, pas la rue de l'Hôtel de Ville, la rue Fazy, les présents bâtiments, le siège historique du DIP, et les éléments de la Taconnerie.

Un commissaire (L) demande des explications sur les 270 postes de travail. M^{me} Perucchi explique qu'il y a une direction générale, mais aussi des services annexes : notamment l'accueil, des enseignants spécialistes, et un solde relatif au rez. Au rez, ils vont probablement mettre une autre entité, mais ils attendent la fusion pour être sûrs de l'installation, pour ne pas

prendre le risque de trop remplir le bâtiment. Le plan permet une certaine souplesse d'utilisation. Une des entités, ce sera eux-mêmes. Il s'agit de petits services.

A un commissaire (L), M. Feuz répond qu'il a les mètres carrés, mais pas les mètres cubes du bâtiment. S'agissant du plan financier, un préavis favorable a été rédigé par M. Cheminat. Il le transmettra à la commission ultérieurement.

M. Chobaz ajoute que, outre le prix d'achat, ils ont regardé le montant des locations. L'une des questions de la semaine dernière concernait le fait de savoir s'ils étaient sûrs que le prix payé en termes de location correspond à un juste prix ou un prix du marché. Ils ont examiné cela par rapport au prix qu'ils payent à proximité avec l'immeuble sis aux Olliquettes.

M. Duvillard précise qu'ils sont à 409 F le mètre carré tandis qu'aux Olliquettes, il est à 485 F. Ceci est justifié, car le bâtiment des Olliquettes est mieux placé et près du tram. Une étude relève que, pour ce type de bâtiment, le prix oscille entre 350 et 450 F le mètre carré. Le prix est donc dans la cible. Quant au prix d'achat, cela fait un rendement de 6%, en droit de superficie. Le droit de superficie fait que le bâtiment a une valeur moindre. En enlevant le droit de superficie, ils arrivent à 5,8%, ce qui est correct. Pour les Olliquettes, ils sont à un peu plus de 5%. Ce ne sont pas des valeurs qui paraissent être décalées des prix du marché. Le bâtiment a environ 7 300 m². Il fait être attentif au fait que pour les locaux commerciaux, le prix est souvent brut, alors que là le bâtiment est livré « clés en mains », avec l'option de droit de superficie. Pour faire le calcul du prix, il a pris le loyer tout compris. S'agissant du prix au mètre carré, il a divisé 34,6 millions de francs par 4,712 m². Ainsi, il n'a pas pris en compte les places de parc et l'espace en sous-sol. On peut en effet discuter le fait de savoir s'il y a vraiment besoin de toutes ces places de parc. Par contre, il y a quand même le droit de superficie.

Un commissaire (L) a fait le calcul que, avec un droit de superficie à 5%, cela ferait une valorisation du terrain à 417 F le mètre carré, ce qui est faible.

M. Duvillard ajoute que tant la partie bail que la partie achat ne sont pas excessives. Le bâtiment est de grande qualité et correspond bien aux besoins. En plus, si on a envie de déménager encore une fois, on peut y aller sans autre – mais ce n'est pas un projet.

Un commissaire (Ve) se rappelle qu'un commissaire (S) a demandé pourquoi le bâtiment n'est pas plus haut qu'un rez+3. Dans le quartier, il y a d'autres immeubles qui sont des rez+6.

Il remarque que la date d'adoption du PLQ est le 25 juin 2008.

A un commissaire (Ve), M^{me} Perucchi explique que le bâtiment est en forme de H. Il y a deux ailes.

Un commissaire (S) comprend qu'ils ne vont pas occuper tout le bâtiment. Sur le 2^e et 3^e étage, ils ne louent que la moitié. M^{me} Perrucchi répond qu'Implemia est sur tous les étages. Elle montre sur le plan les espaces qui seront occupés par l'administration.

A une commissaire (S), M. Feuz répond qu'il y a des entrées différentes pour Implemia qui se fait côté rue, et pour l'administration qui est latérale.

M^{me} Perucchi ajoute qu'il y a également une 2^e entrée pour eux, plus accessible par le public.

Elle précise que le DIP souhaite rendre à l'enseignement les espaces qui seront libérés aux Coudriers. C'est en effet une typologie de bâtiments d'école, qui n'a pas du tout la typologie de bureau. Compte-tenu du manque de locaux pour l'enseignement postobligatoire, le projet est de rendre l'étage à l'enseignement.

Un commissaire (Ve) demande s'ils achètent aussi l'attique.

M. Feuz répond par l'affirmative. Il dit que l'attique est juste la partie centrale. Ce n'est pas très grand, ce sont des locaux techniques.

Discussion et vote

A la question d'un commissaire (L) sur les délais de traitement de ce projet de loi, M. Girard précise que, si un préavis est rendu en juin par la présente commission, suivi d'un traitement en Commission des finances en juin avec le dépôt du rapport au 3 septembre pour un vote en plénière le 20 septembre 2013, cela ira. En respectant les délais de dépôts et de traitement, il sera possible de respecter le délai d'exercice du droit d'emption. Il imagine que, entre le préavis de la commission présente et les débats en Commission des finances, ils auront déjà pu pré-réserver une date en fonction des débats.

M. Chobaz ajoute qu'il faut de toute façon que le bâtiment soit livré, ce qui n'est pas prévu avant fin novembre 2013. Cela signifie qu'ils ont convenu, si le Grand Conseil accepte ce projet de loi, de signer avant Noël l'acte d'achat du bâtiment, de manière à ce que les collaborateurs du DIP puissent s'y installer en début 2014, vraisemblablement en février. Etant donné que toute loi a un délai référendaire, il voit mal signer quoi que ce soit avant que la loi ne soit promulguée.

A un commissaire (L), M. Girard précise que l'échéance du droit d'emption est le 20 avril 2014, mais à la condition d'avoir obtenu le crédit au 20 septembre 2013.

Le Président donne la parole aux commissaires avant de faire voter le préavis.

Un commissaire (L) demande à ce que l'étude de M. Cheminat soit annexée au rapport.

Une commissaire (S) dit que, lors des débats en plénière sur le rachat de l'immeuble de l'OCF, la configuration était à peu près la même, à part qu'ils avaient commencé à louer l'immeuble et que celui-ci avait été racheté une fois que toute l'administration était dedans. L'Etat n'avait pas fait une bonne affaire et presque tous les partis autour de l'hémicycle avaient dit que l'on ne referait plus jamais cela. Dans le cas présent, les personnes qui vont y travailler ne sont pas encore dedans, mais sinon c'est le même processus. Ainsi, elle ne donnera pas de préavis favorable à ce projet de loi. En plus, elle évoque ce qui a été exprimé par rapport à la Vieille-Ville – les locaux quittés –, et qui reste encore flou. Les commissaires n'ont même pas vu un contrat de droit de superficie. Elle trouve que ce dossier n'est pas aussi bien ficelé que cela.

Un commissaire (L) a de la peine à comprendre cet argument. Dans le cas présent, on n'est pas dans la situation de savoir si les collaborateurs partent de la rue Calvin ou pas : ils partent. Techniquement, il faut se prononcer sur le fait de savoir si la commission préfère la location ou l'achat. Dans un 2^e temps, la Commission des finances dira si on se donne les moyens d'acquérir ou pas. On n'est pas dans l'hypothèse où il faudrait d'abord savoir ce qu'il va se passer avec la rue Calvin, cela n'a rien à voir. Que l'on s'en inquiète est une chose, mais aujourd'hui, c'est hors sujet.

Un commissaire (Ve) ne va pas s'opposer au préavis, mais dans le rapport y relatif, il souhaite que soit mentionné que la Commission des finances s'intéresse au prix réel et à la part réelle du coût de la dépollution qui n'a pas été identifiée. Dans les documents, il est marqué que le coût de la dépollution est intégré dans le prix de vente. Si la dépollution a été bien faite, il trouve bizarre de repayer quelque chose pour quelque chose qui doit déjà être dépollué. Il s'agit donc d'inviter la Commission des finances à se pencher sur la question de la part de dépollution dans le prix.

Le Président met aux voix le préavis sur le PL 11170 :

Pour : 9 (2 MCG, 1 UDC, 1 R, 1 L, 1 PDC, 3 Ve)

Contre : –

Abstentions : 2 (2 S)

Le préavis au PL 11170 de la Commission des travaux est favorable.

A la suite de cette séance le rapporteur a reçu la note de service de M. Cheminat concernant les aménagements intérieurs uniquement. Ce document ne correspondant pas à celui que la commission avait demandé, il a pris l'initiative de faire remettre à l'ordre du jour de la commission le projet de loi afin d'éviter que la Commission des finances ne refasse le travail par manque d'éléments.

Séance du 18 juin

M. Girard rappelle que la semaine dernière, la commission a voté un préavis favorable sur le PL 11170. L'administration disposait d'un préavis financier et il s'est avéré que le préavis ne concerne que les aménagements intérieurs, c'est-à-dire ce qui est demandé en plus par l'Etat. C'est un montage un peu particulier et le chef de projet de l'époque n'est plus présent et a été remplacé par M. Feuz. Le seul objectif était de s'assurer qu'Implenia ne dépasse pas les coûts et les délais qui ont été demandés. Les collaborateurs de l'administration ont donc fait voter ce préavis sur la base d'un document qu'ils n'ont pas. Le seul document qu'ils ont pu transmettre est ce document sur les aménagements intérieurs. Ainsi, avec le rapporteur, ils ont invoqué de revenir devant la commission pour faire revoter ce préavis en parfaite transparence. Parmi les documents transmis avec le rectificatif de la convocation de ce jour, il y a le plan financier initial de construction d'Implenia, le descriptif des aménagements intérieurs demandés par le département et qui ont fait l'objet de l'évaluation de M. Cheminat, et un autre document qui représente l'intégration du coût de ces aménagements intérieurs dans le prix de vente total qui est de l'ordre de 36 millions de francs (voir annexes).

M. Duillard ajoute que, dans ces documents, il est indiqué le prix au mètre cube qui est de 450 F/m³ pour le parking et sous-sol, et 690 F/m³ pour les bureaux, soit une moyenne de 623 F/m³.

Un commissaire (S) demande si l'Etat, lorsqu'il achète un bien immobilier, n'est pas soumis au marché public avec plusieurs propositions qui devraient être faites – comme quand on fait des travaux et qu'il y a des AIMP.

M. Chobaz dit que cela pourrait être le cas si l'objet est un objet particulier et qu'il y a un lien étroit entre ce qu'a construit le vendeur et ce que souhaite en faire l'Etat. Par exemple, si l'Etat souhaitait réaliser une caserne de pompiers, manifestement, celle-ci ne pourrait que répondre à des besoins tellement spécifiques qu'il n'y aurait qu'un seul acquéreur potentiel. Ici, il s'agit d'un immeuble commercial classique de bureaux, qui n'a pas de caractéristiques suffisamment particulières pour que l'on puisse dire qu'il ne peut pas être vendu à quelqu'un d'autre qu'à l'Etat de Genève. Dans un autre contexte, il avait posé cette question dans un avis de droit, et c'est la conclusion de cet avis de droit. Si l'Etat demande au vendeur de construire un objet qui ne peut être que pour lui, manifestement, il faut une procédure de marché public.

Un commissaire (Ve) a ouvert le premier des documents envoyés par e-mail. Il voit la mention du bâtiment « Onex 2 extension » dont le prix de revient est de 25 millions de francs en 2011. Il demande si c'est le bâtiment dont on parle. Le morceau de bâtiment que l'Etat entend acheter coûte 35 millions de francs. Il demande s'il a bien compris.

M. Duvillard dit que le plan financier cité est le plan sans les aménagements intérieurs de 6 millions de francs et hors taxe. L'Etat ne le paye pas plus cher que prévu dans le plan financier.

M. Chobaz confirme qu'ils achètent tout le bâtiment.

Le commissaire (Ve) a entendu autre chose la semaine dernière : le fait que les services n'allaient occuper que les deux tiers du bâtiment.

M. Duvillard dit que l'autre bâtiment est le bâtiment d'Implenia qui existait déjà et auquel le bâtiment de l'Etat est adossé.

M. Chobaz ajoute que la 1^{re} étape qui est réalisée et terminée est la construction du bâtiment d'Implenia, qui est le siège d'Implenia pour concentrer ses activités. Sur l'arrière de ce bâtiment, se construit un second bâtiment qui devrait être réalisé au plus tard au début de l'année prochaine.

Un commissaire (L) comprend que l'Etat achète un bâtiment vide qui correspond aux 25 millions de francs. Ensuite, Implenla a fait une offre pour les aménagements intérieurs. Il demande si l'Etat a fait faire une contre-offre.

M. Duvillard dit que l'Etat a fait expertiser ces coûts par M. Cheminat.

Le commissaire (L) conclut que c'est en entreprise générale. Il demande si on ne s'est jamais posé la question de dire que cela aurait pu être géré avec l'Etat comme maître d'ouvrage, en faisant un appel d'offres. Les frais d'architectes de 800 000 F semblent un peu élevés notamment.

M. Chobaz ne le croit pas, pour des questions de délai surtout. Cela suppose qu'à un certain moment il y a une réception par l'Etat des locaux bruts, et ensuite qu'il revienne avec ses mandataires et entreprises. C'est ce qu'ils ont fait aux Oliquettes. A ce moment-là, l'Etat supporte un loyer durant la période où il dispose du bâtiment pour faire les travaux. L'expérience démontre que cela rallonge le chantier de plusieurs mois. Ils ont fait les deux expériences. Ainsi, ils ont décidé d'aller le plus loin possible dans l'équipement du bâtiment, de façon à compacter les délais et à entrer dans un bâtiment où il n'y a que le mobilier et les équipements informatiques à installer, et pas intervenir à l'intérieur. Dans les documents remis, ils ont indiqué un certain nombre de coûts relatifs notamment aux travaux intérieurs aux bâtiments des Oliquettes, étant précisé que le bâtiment des Oliquettes est plus petit.

Le député (L) remarque que les honoraires d'architectes, ingénieurs-électricité, et ingénieurs-CBC représentent plus de 600 000 F. Il demande qui ils sont.

M. Duvillard dit que c'est Implenia.

Le rapporteur trouve inadmissible que l'on dépose des projets de lois dans l'urgence comme cela, qu'il n'y ait pas tous les plans financiers alors que certains datent de 2011. Par ailleurs, il évoque le délai de traitement de ce projet de loi. Une clause figure à la page 35 du projet de loi qui dit que la promesse de vente devient nulle de plein droit, sans indemnité de part et d'autres, au cas où le promettant acquéreur n'aurait pas obtenu du Grand Conseil, d'ici au 20 septembre 2013 au plus tard, les crédits nécessaires à la présente acquisition, loi en force. Cela veut dire que si ce projet de loi n'est pas voté en juin – ce qui lui paraît illusoire –, la loi ne sera pas en force le 20 septembre, et de fait, cette promesse est nulle de plein droit. Il demande s'il fait erreur. Il est possible qu'Implenia accepte quand même de signer après, mais aujourd'hui on n'a aucune confirmation de cela.

M. Girard confirme l'interprétation, mais cet article est en totale contradiction avec l'art. 8 en page 44 du projet de loi, qui dit que l'échéance du droit d'emption est au 20 avril 2014, et qu'il est conditionné à l'obtention du crédit d'ici au 20 septembre 2013. Ainsi, il n'est pas mentionné que la loi doit être en force au 20 septembre 2013. L'échéance du droit d'emption est au 20 avril 2014. Ainsi, les deux articles sont contradictoires. Pour le département, il n'y a pas d'urgence à voter ce projet de loi avant fin juin. Si le délai de dépôt du rapport au 3 septembre 2013 est respecté, pour un vote le 20 septembre, pour eux, les délais sont respectés.

Le commissaire dit que, pour lui, ces articles ne sont pas contradictoires. L'un ne mentionne juste pas que la loi doit être en force, ce qui n'est pas indispensable.

M. Girard dit qu'il peut faire un avis de droit si les commissaires le souhaitent, mais, pour le département – et il en a discuté avec le chef du département –, il n'y a pas d'urgence à faire voter cet objet par le Grand Conseil absolument en juin. Un vote en septembre convient.

Le commissaire (L) accepte, si le département est sûr de ses arguments, mais selon lui, si Implenia veut sortir de l'affaire, il pense que c'est possible. C'est comme cela qu'il l'interprète. S'agissant du coût, il y a une mention de M. Cheminat sur la marge de l'entreprise générale qui représente 24% du coût des travaux. Ce ratio est élevé, même si le coût au mètre carré par surface brute de plancher est dans les prix de référence. Il est dit qu'une négociation avec l'entreprise générale doit être envisagée. On pourrait reprocher à l'Etat de dire qu'il a fait cela de cette manière pour passer au-delà des AIMP, mais si c'est pour payer des marges bénéficiaires aux entreprises générales plus élevées, c'est problématique. Pour lui, en somme, c'est une question d'opportunité qui se pose.

M. Girard dit que la question des marchés publics s'est posée. C'est un projet qui s'est monté avant que l'Etat ne s'y intéresse. Un PLQ a été adopté, etc., des dossiers ont été déposés et l'Etat est venu en cours de route. L'avis de droit auquel se réfère M. Chobaz a été rédigé par M^e Bellanger qui est considéré comme la référence en droit des marchés publics. Sur cette base, ils ont considéré que cela ne violait pas les marchés publics. Le département est navré de venir en plusieurs fois devant la commission avec un certain nombre de documents. C'est un montage avec lequel ils ne sont pas familiers et ils sont aussi tributaires d'un certain nombre de départs à l'administration qui font que les personnes en charge sont parties. Leur rôle, dans le suivi opérationnel du dossier, était de s'assurer que les travaux ne coûtaient pas plus que ce qui était demandé, mais il n'y a pas eu un travail plus spécifique sur le fond du dossier. Il prie les commissaires de bien vouloir les en excuser.

M. Duvillard ajoute que c'est certain qu'ils auraient perdu plusieurs mois en passant par un marché public, ce qui compense par rapport à la marge. Le vœu du département était d'avoir tout de suite ces locaux et de pouvoir les utiliser.

Un commissaire (Ve) n'est pas coutumier des détails d'aménagements intérieurs. Il comprend que cela ne touche que l'intérieur à proprement parler. Il demande comment il se fait que l'Etat est obligé de demander, dans les « aménagements intérieurs », des isolations de dalles selon certains critères,

isolation de toiture et triple vitrage dans un bâtiment qui doit respecter la loi sur l'énergie.

M. Duvillard dit que cela fait partie des travaux spécifiques qu'a demandés l'Etat. L'Etat a voulu mettre la barre plus haut. Le concept énergétique ne prévoyait pas cela. Ils ont voulu être plus performants que le concept de départ.

M. Chobaz dit que, s'il ressort le dossier d'autorisation de construire, il est certain de trouver un préavis du service de l'énergie sur le dossier.

Un commissaire (Ve) pense que ces aménagements servent à combler la différence entre les aménagements et les exigences de la loi.

M. Duvillard explique que c'est pour être plus performant que ce que la loi prévoit en 2013.

Le commissaire (Ve) remarque que, pourtant, il n'y a pas de label Minergie. Ainsi, on n'est pas en dessus de ce que demande la loi.

Un commissaire (L) rappelle que le label Minergie n'est pas obligatoire.

Le commissaire (Ve) est sceptique de voir des choses qui ne sont pas des aménagements intérieurs et qui sont comptées comme tels.

Discussion sur la suite des travaux

Un commissaire (L) propose d'attendre le mois de septembre et d'avoir un contact avec Implenia pour prolonger la promesse d'un mois ou deux, afin de permettre à la Commission des finances de voter ce projet de loi de façon un peu plus sereine. Toutefois, c'est au département de décider.

M. Girard préférerait agir en parallèle.

Le Président demande si la réception de ces documents change le préavis de certains groupes.

Un commissaire (L) dit que, s'ils avaient eu ces documents plus tôt, son groupe et le groupe radical aussi aurait voté ce qu'ils ont voté la dernière fois.

Une commissaire (Ve) explique que ces documents changent le vote du groupe des Verts qui s'abstient désormais.

Un commissaire (S) change son vote également, et votera « non ».

Un commissaire (L) reconnaît qu'il y a un problème de procédure, car la commission a déjà voté. Il aurait pu déposer le rapport, mais n'a pas voulu le faire, pour éviter que la Commission des finances dise que la commission présente n'a pas fait son travail. Pour lui, les documents ont été reçus plus tard, mais ce sont les documents demandés la semaine passée. Il n'y a pas d'éléments nouveaux de plus que ce qu'ils ont demandé la semaine passée.

Un commissaire (Ve) pense qu'il y a de nouveaux éléments et qu'il faut revoter, car certains veulent changer leur vote.

M. Girard dit que cela arrange l'administration de voter ce soir, pour que le préavis puisse être transmis avant la Commission des finances de mercredi prochain.

Le Président met aux voix le préavis sur le PL 11170 :

Pour : 5 (2 MCG, 2 R, 1 L)

Contre : 1 (1 S)

Abstentions : 4 (3 Ve, 1 S)

Le préavis reste favorable.

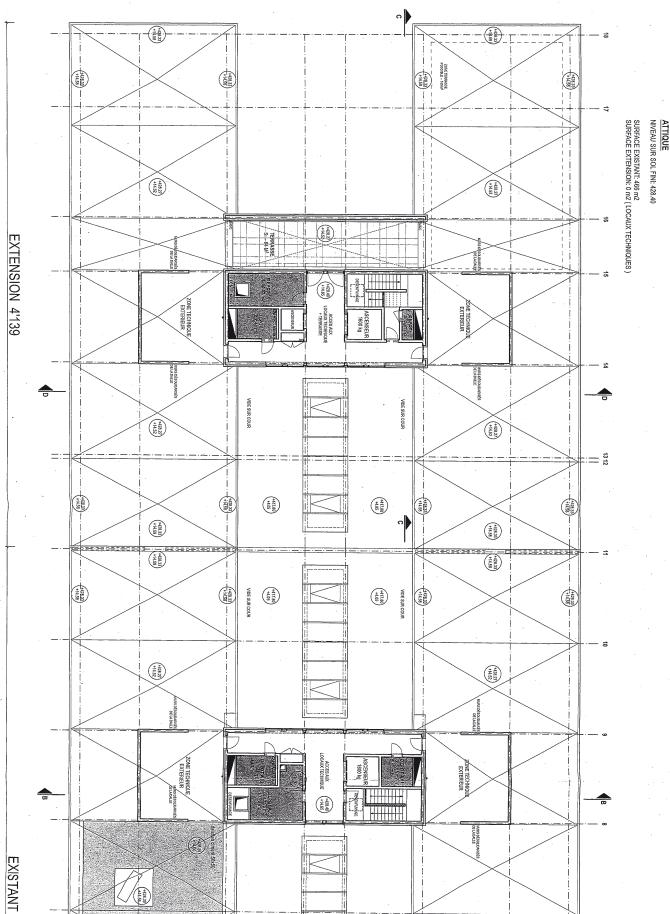
Conclusions

La Commission des travaux estime que, suite aux documents fournis et aux explications du département, l'acquisition de ce bâtiment est préférable à la location. Elle est donc favorable au projet de loi présenté.

ANNEXE I



ANNEXE 2



ATTIQUE

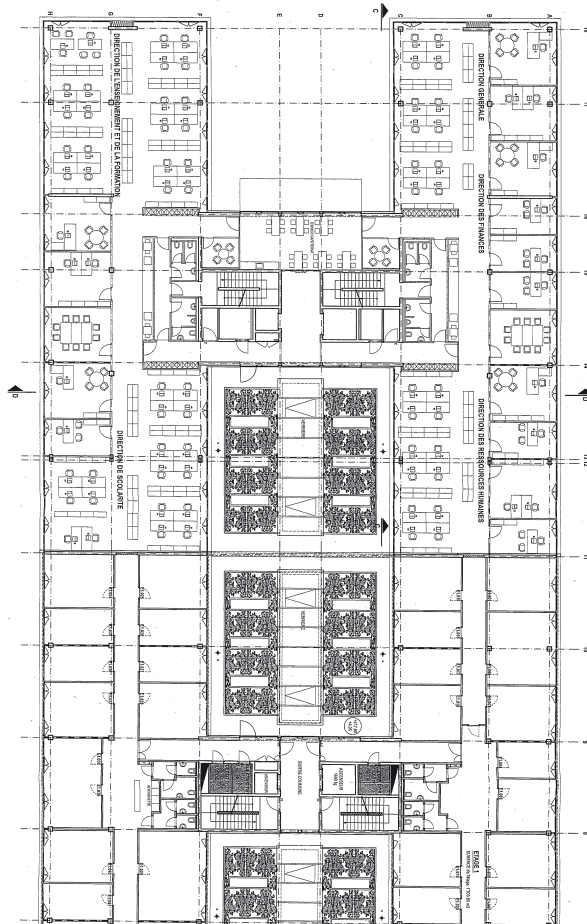
531 Centre bis d'activités Onex jardins - Plan N° 531-107

ECH. 1/200

Dessiné le: 20.05.2003 VDL - Modifié le: 15.11.2011 FR

PANO FOSSATI ARCHITECTES - EPF SA AGA
8 chemin de la Fontaine - 1204 Chêne-Bougeries
Tél. +41 22 320 95 85 - Fax +41 22 320 97 85
Adresse E-mail : info@fossati-architectes.ch

Implenia Development SA
Chemin du Fédco N°1 1215 Onex
Tél. +41 22 879 77 89 Fax +41 22 879 77 89
www.implenia.com



ETAGE 3

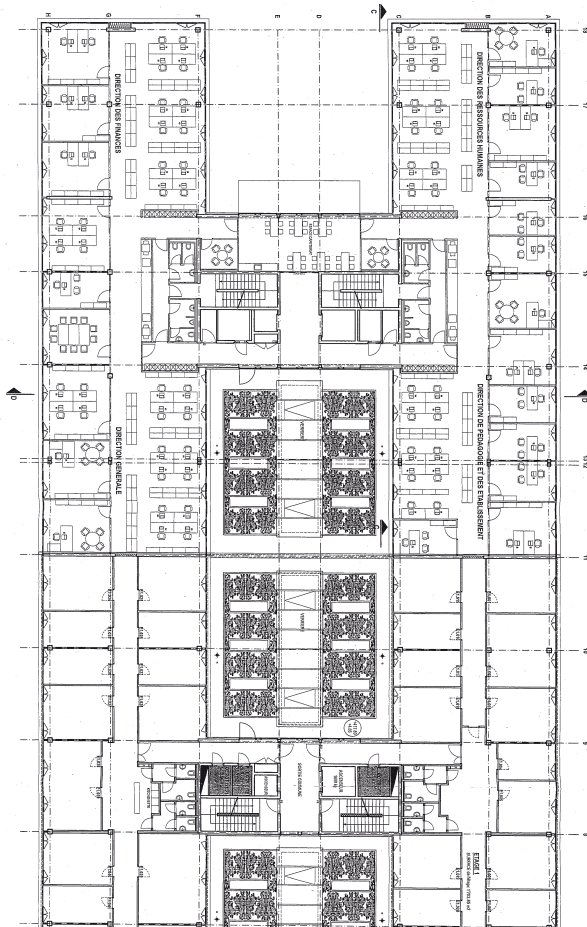
531 Centre bis d'activités Onex jardins - Plan N° 531-104

ECH: 1/200

Dessiné le: 20.05.2003_VDL - Modifié le: 07.11.2011_FR

FABIO FOSSATI ARCHITECTES - EPF SIAAGA
 6 chemin de la Fontaine - 1224 Chêne-Bougeries
 Tél. +41 22 320 95 68 - Fax +41 22 320 97 85
 Adresse E-mail : info@fossati-architectes.ch

Implenia Développement SA
 Chemin de l'École N°1
 1215 Onex
 Tél. +41 22 878 77 90 Fax +41 22 878 77 89
 www.implenia.com



ETAGE 2

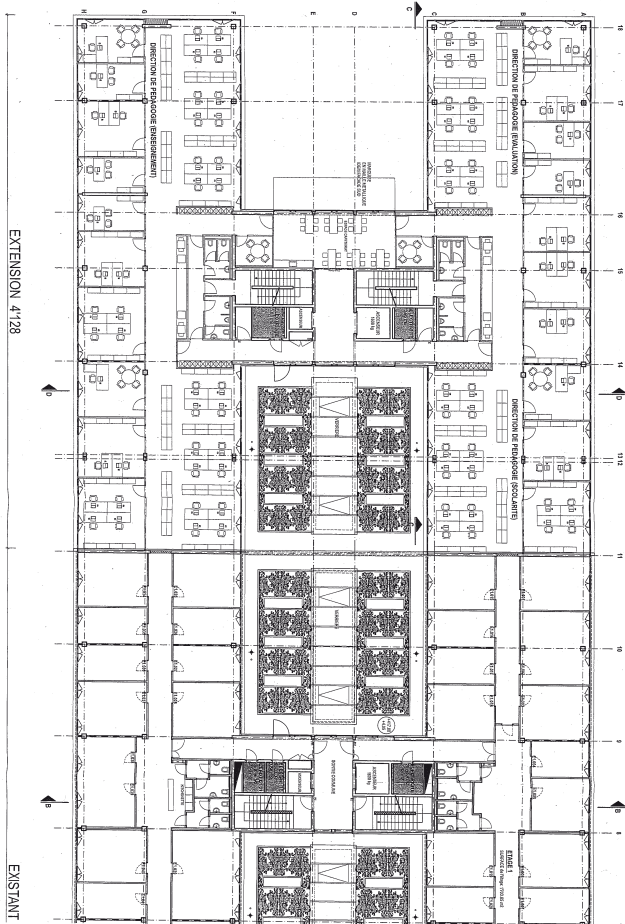
531 Centre bis d'activités Onex jardins - Plan N° 531-104

ECH. 1/200

Dessiné le: 20.05.2003_VDL - Modifié le: 07.11.2011_FR

FABIO FOSSATI ARCHITECTES - EPF SIA AGA
 6 chemin de la Fontaine - 1224 Chêne Bogerettes
 Tél. +41 22 320 95 88 - Fax +41 22 320 97 85
 Adresse E-mail : info@fossati-architectes.ch

Implenia Development SA
 Chemin du Tillet 10
 1213 Onex
 Tél. +41 22 879 77 90 Fax +41 22 879 77 89
 www.implenia.com



ETAGE 1

FABIO FOSSATI ARCHITECTES - EPF SIAAGA
6 chemin de la Fontaine - 1204 Chêne-Bougeries
Tél +41 22 320 95 88 - Fax +41 22 320 97 85
Adresse E-mail : info@fossati-architectes.ch

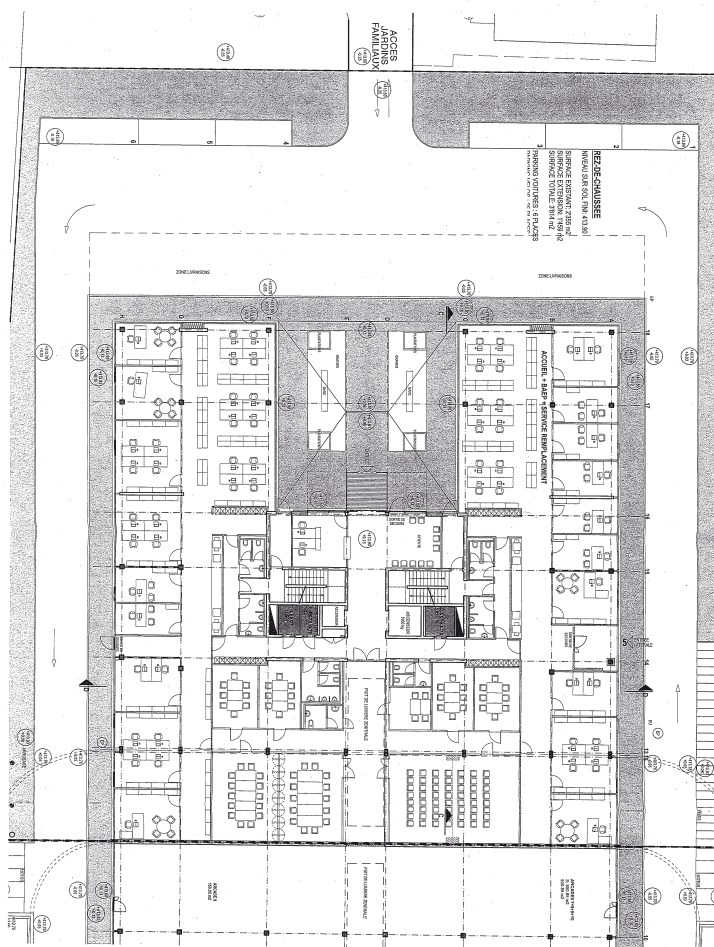
531 Centre bis d'activités Onex jardins - Plan N° 531-104

ESQ: 1/200

Dessiné le: 20.05.2003_VDL - Modifié le: 07.11.2011_FR

Imperia Development SA
Chemin de l'Esca 101
Tél +41 22 878 77 80 Fax +41 22 878 77 89
www.imperia.com

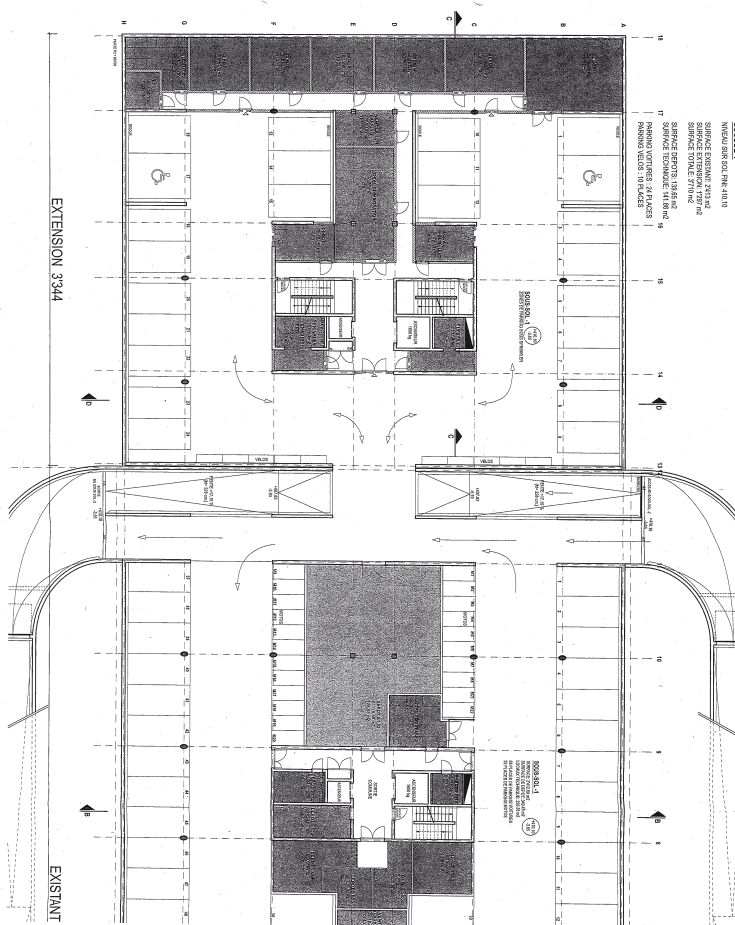
1213 Onex



531 Centre bis d'activités Onex jardins - Plan N° 531-103

ECH. 1/200
Dessiné le: 20.05.2003_VDL - Modifié le: 07.11.2011_FR

Implexis Development SA
Chemin de l'Echo N°1 1213 Onex
Tél. +41 22.879.77.90 Fax +41 22.879.77.89
www.implexis.com



SOUS-SOL 1

531 Centre bis d'activités Onex jardins - Plan N° 531-102

ECH. 1/200

Dessiné le: 20.05.2003_VDL - Modifié le: 03.10.2011_FR

FABIO FOSSATI ARCHITECTES - EPF SIA AGA
 6 chemin de la Fontaine - 1224 Chêne-Bougeries
 Tél. +41 22 320 95 68 - Fax +41 22 320 97 95
 Adresse E-mail : info@fossati-architectes.ch

Imperia Development SA
 Chemin de l'Écluse 11
 1219 Onex
 Tél. +41 22 878 77 90 Fax +41 22 878 77 89
 www.imperia.com



Dessiné le: 20.05.2003_VDL - Modifié le: 07.11.2011_FR

ANNEXE 3



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information
Secrétariat général

NOTE DE SERVICE

De : Monsieur Daniel Cheminat, expert technico-économique

A : **Monsieur Jean-Pierre Scassa, chef de projet DIPA**

Copie à : Monsieur Marc Andrié, directeur DIPA

Date : 19 janvier 2011

Objet : Onex Jardins II -Extension du centre d'activités / **Préavis financier**

Pour faire suite à votre demande, je vous prie de trouver ci-dessous mes remarques et commentaires sur les coûts annoncés pour la proposition d'aménagement intérieur et de l'extension.

DOCUMENT

Pour l'examen des coûts, il m'est remis:

- Un dossier "Devis des aménagements intérieur daté du 10.01.2012
- Un dossier de plans des niveaux (échelle 1/100^{ème}, mention sur le plan de 1/200^{ème}):
 - Sous-sol 2
 - Sous-sol 1
 - Rez de chaussée
 - Etages 1 et 2
 - Attique
- Un tableau des surfaces daté du 09.06.2008.

MONTANT DES TRAVAUX HTVA

	CONTRÔLÉ
TRAVAUX	Frs 5'152'399.--
FRAIS	Frs 40'399.--
HONORAIRES	Frs 663'577.--
ENTREPRISE GENE.	Frs 573'625.--
TOTAL HTVA	Frs 6'430'000.-- HTVA

MONTANT PRIS EN COMPTE

TRAVAUX	Frs 5'152'399.--
HONORAIRES	
ENTREPRISE GENE.	Frs 1'237'202.--
Total HTVA	Frs 6'389'601.--
FRAIS	Frs 40'399.--
Total HTVA	Frs 6'430'000.--

PRAMETRAGE

La surface brute de plancher selon la fiche des surfaces datée du 28.06.2008 prend en compte uniquement les niveaux:

Rez de chaussée	m ² 1'443,10	arrondi à m ² 1'440
Étages 1-2-3	m ² 1'249 X 3	arrondi à m ² 3'750
Total		m² 5'190

VALEUR DE REFERENCE

La valeur de référence de surface de plancher brute.

SPB est de = 5'190

SURFACE BRUTE DE PLANCHER

Rez de chaussée	m ² 1'422	arrondi à m ² 1'443
41,30 X 39,70 = 1'689		
14,5 X 15 = 217		
Étages 1-2-3	m ² 1'250 X 3	<u>3'750</u>
Total		m² 5'193

VALEUR DE REFERENCE

TOTAL	Frs 6'389'601.-- / m ² 5'190 = SBP/Fr 1'231.--
23	Frs 1'549'000.-- / m ² 5'190 = SBP/Fr 298.--
27+28	Frs 2'091'869.-- / m ² 5'190 = SBP/Fr 403.--

HONORAIRES

	HONORAIRES	TRAVAUX	POURCENTAGE
MANDATAIRES	Frs 663'577.--	Frs 5'152'399.--	13%
ENTREPRISE GENERALE	<u>Frs 573'625.--</u>	Frs 5'152'399.--	<u>11%</u>
	Frs 1'237'202.--		24%

COMMENTAIRE

Le montant global des travaux et honoraires pour les travaux d'aménagement des surfaces et de Frs 6'389'601.-- HTVA soit un coût d'investissement par m2 de surface brute de plancher de Frs 1'231.--. Ce montant est admis et n'appelle pas de commentaire. De même le montant réservé pour les CFC 27 & 28 donnent un coût par m2 de surface brute de plancher à Frs 403.-- ce ratio est dans les prix de référence répondant à un standard pour l'aménagement de bureau, toutefois le montant réservé aux honoraires et risque de l'entreprise général représentant 24% du coût des travaux, ce ratio est élevé. Une négociation avec l'entreprise générale pour réaliser les travaux à livre ouvert doit être envisagée. Cette méthode donnerait une transparence entre les partenaires.

PREAVIS = ECONOMISTE DU BÂTIMENT

Le préavis financier à Frs 6'430'000.-- HTVA, admet le coût probable.



Daniel Cheminat
Expert technico-économique

**Par e-mail et par poste**

DCTI
Service de la gérance
A l'att. de Madame Nathalie Beckel
Rue David-Dufour 5
Case postale 22
1211 Genève 8

DCTI - reçu le	
17 FEV. 2011	
Dest	Aigle ☐
Diffusion	

Onex, le 16 février 2011 Stc/tg

**Dossier Onex-Jardin II - Extension d'un immeuble d'activités en droit de superficie
Mise à disposition des locaux administratifs à la location et/ou à la vente pour l'Etat de Genève**

Madame,

Par la présente, nous faisons suite à notre rendez-vous du 7 courant en vos bureaux relatif au dossier susmentionné.

Comme convenu lors de cette séance, nous avons l'avantage de vous confirmer que notre Comité d'investissement a reconsidéré sa position quant au portage financier du projet pendant la phase de construction.

En effet, au vu de la préférence exprimée par vos soins lors de la séance du 7 décembre 2010 pour un portage financier réalisé directement par Implenia au lieu d'un investisseur tiers (inconnu à ce jour) et des conditions financières évoquées avec les porteurs potentiels que nous avons pu approchés, le Comité précité a autorisé notre groupe à effectuer le portage financier nécessaire à la mise à disposition de vos futurs locaux.

Pour la bonne compréhension, vous trouverez ci-joint trois organigrammes illustrant le montage juridique envisagé pour cette opération.

Nous vous confirmons également ci-après le prix de vente de l'immeuble clefs en mains correspondant au descriptif du 13 décembre 2010 et au plans transmis, soit un montant hors taxes de CHF 25'413'000.- (vingt cinq millions quatre cent treize mille francs suisses).

A cet égard, et conformément à votre demande, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le plan financier correspondant, détaillant le montant dudit prix de vente.

J.

Implenia Development SA

Chemin de l'Echo 1, 1213 Onex, Téléphone 022 879 77 90, Téléfax 022 879 77 89
Thomas Gianora, Direct 022 879 77 98, Portable 079 823 36 75, thomas.gianora@implenia.com

Aarau, Bâle, Berne, Coire, Dietlikon, Frauenfeld, Fribourg, Genève, Lugano, Lucerne, Neuchâtel, Onex, Renens, Schaffhouse, Sion, Saint-Gall, Zug

Une entreprise
d'Implenia Real Estate

www.implenia-development.com

Nous tenons également à attirer votre attention sur le fait que les montants communiqués par nos soins, à savoir état locatif et prix de vente, ne comprennent pas la TVA (montants "hors taxes"). Toutefois, lors de leur facturation, ils seront majorés directement ou indirectement de 8% de TVA, équivalent au taux actuellement en vigueur. Si le propriétaire de l'immeuble décide « d'opter » (c'est-à-dire demande un assujettissement volontaire dudit immeuble à la TVA), il pourra récupérer la TVA sur le prix d'acquisition. Il en sera de même pour le locataire en place sur les loyers payés, mais uniquement au prorata de son activité soumise à la TVA (principe du droit à la déduction de l'impôt préalable). Par conséquent, les possibilités de récupération de la TVA doivent impérativement faire partie de votre analyse. Ce sujet étant complexe, nous nous tenons, le cas échéant, à votre entière disposition pour tout éclaircissement que vous pourriez souhaiter à ce sujet.

De plus, nous avons pris bonne note, que vous devriez être au bénéfice d'un arrêté de location pour la totalité des surfaces du projet mentionné sous rubrique d'ici environ 2 mois et restons dans l'attente de ses nouvelles à ce sujet.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Implenla Development SA



Stéphanie Castellà Cave
Responsable adjointe Suisse romande



Thomas Gianora
Responsable développements immobiliers

Annexes mentionnées

Copie pour information : Monsieur Alexandre Sizonenko, Comptoir Immobilier SA (sans annexes)

IMS - ST B.130
(30.11.07)



Implenia®

Référence : IDE / gt

Date : 10.02.11

Dossier

Onex II extension

Onex (GE)

PLAN FINANCIER INITIAL

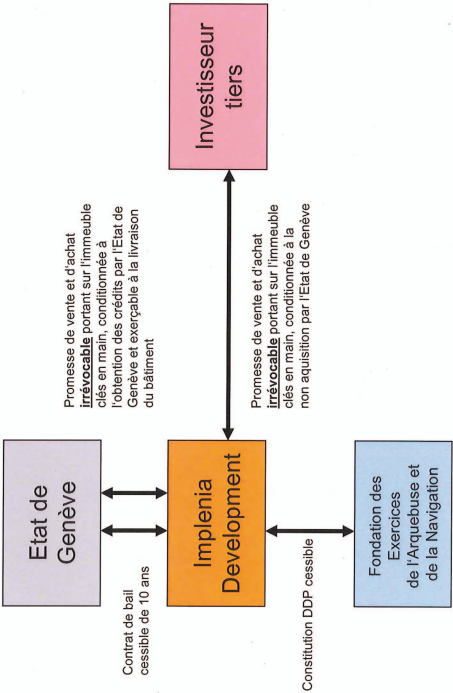
Promotion	:	Implenia Development SA, Onex		
Architecte	:	Fabio Fossati Architectes, Chêne-Bougeries		
Entreprise générale	:	Implenia Entreprise Générale SA, Onex		
Ingénieur-civil	:	ZS-Ingénieurs Civil SA, Onex		
Situation immobiliè	:	Chemin de l'Echo 5, 1213 Onex (GE)		
Parcelle No	:	1993 (DDP à constituer)	Zone :	ZD 3
Autoris. de construire No	:	DD 102227	PLQ No :	29'600
			Commune :	Onex (GE)

1. PRIX DE REVIENT H.T.

11. TERRAIN						
111. Prix (droit de superficie)	3'086 m²	0 Fr	0 Fr			
112. Frais de constitution du DDP (estimation notaire)			60'000 Fr	60'000 Fr	=	0.2%
113. Démolition (constructions existantes)				35'000 Fr	=	0.1%
12. CONSTRUCTION						
121. Bureaux (hors-sol)	21'635 m³	690 Fr	14'928'000 Fr			
122. Parking et sous-sol (sous emprise bâtiment)	8'357 m³	450 Fr	3'761'000 Fr			
123. yc. marge de promotion						
124. Total	29'992 m³	623	18'689'000 Fr			
125. Radier	1'300 m²	145 Fr	188'500 Fr			
126. Participation à rampe d'accès (selon acte de constitution de servitude)			100'000 Fr			
127. Travaux spéciaux (raccordement au bâtiment existant)			480'000 Fr			
128. Travaux de dépollution (estimation selon étude géotechnique)			2'850'000 Fr	22'307'500 Fr	=	87.8%
13. AMENAGEMENTS EXTERIEURS						
131. Routes et places	1'800 m²	180 Fr	324'000 Fr			
132. Raccordement collecteurs EU-EC			151'000 Fr	475'000 Fr	=	1.9%
14. TAXES DIVERSES						
141. Emoluments DCTI et taxes de raccordement SIG			310'000 Fr			
142. Taxe d'équipement			212'000 Fr	522'000 Fr	=	2.1%
15. FRAIS FINANCIERS						
151. Intérêts intercalaires						
- sur crédit construction	4.00%	24'615'000 Fr	18 mois/2	738'000 Fr	(taux de financement interne Implenia)	
- sur terrain	0.00%	0 Fr	0 mois	0 Fr		
152. Frais de notaire et création cédulés				0 Fr		
153. Rente de superficie pendant chantier		75'000 Fr	18 mois	112'500 Fr		
154. Géomètre (servitudes, etc.)				40'000 Fr	890'500 Fr	= 3.5%
16. HONORAIRES DE PROMOTION (tarif APCG)	2.50%		sl	24'735'000 Fr	618'000 Fr	= 2.4%
17. IMPRÉVUS				255'000 Fr		= 1.0%
18. HONORAIRES ET FRAIS DE COMMERCIALISATION				250'000 Fr		= 1.0%
19. PRIX DE REVIENT TOTAL HT				25'413'000 Fr		= 100.0%

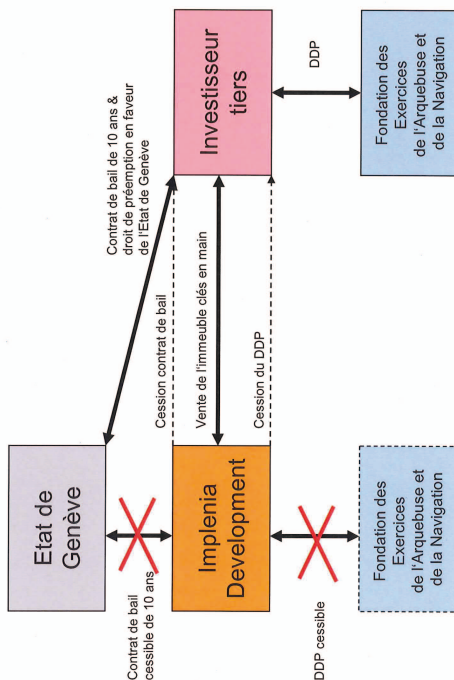
Portage par Implenla Development SA

en phase de construction



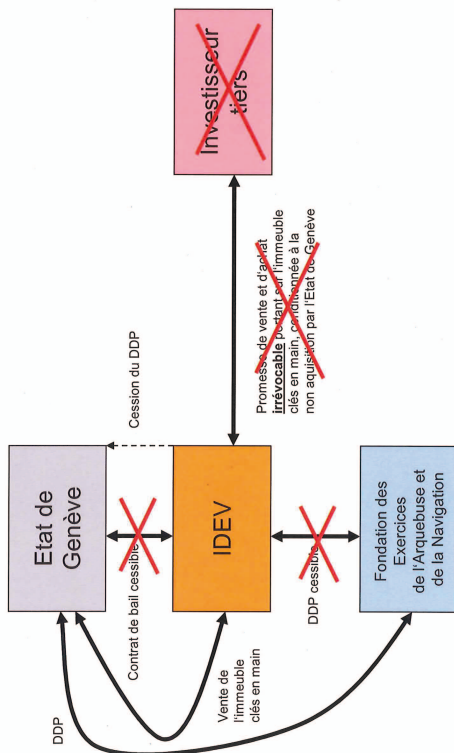
16.02.2011

Situation contractuelle en cas de non acquisition par l'Etat de Genève



16.02.2011

Situation contractuelle en cas d'achat par l'Etat de Genève



16.02.2011

ANNEXE 5

Page 1 sur 1

Copie RD

Beckel Nathalie (DCTI)

De: Castella Cave Stéphanie [Stephanie.CastellaCave@impenia.com]
Envoyé: mercredi, 11. janvier 2012 16:08
À: Beckel Nathalie (DCTI); Chobaz Pascal (DCTI); Vuillod Pascale (DCTI)
Cc: Sizonenko Alexandre (Sizonenko@comptoir-immo.ch); Gianora Thomas; Perriraz Yves
Objet: - Onex II - Modalités de calculs du prix de vente et de l'état locatif
Pièces jointes: 20120111_Modalités calcul prix et loyer DCTI.xls

Mesdames, Messieurs,

Comme convenu, je vous transmets ci-joint, en format Excel, le principe de calcul du prix de vente et de l'état locatif dans les 3 variantes suivantes (cf. les 3 onglets) :

- bâtiment de base (tel que proposé dans notre offre initiale),
- bâtiment avec aménagements intérieurs et modifications du projet autorisé, système de production de froid par CADIOM,
- bâtiment avec aménagements intérieurs et modifications du projet autorisé, système de production de froid par électricité.

Dans les 2 derniers onglets, les chiffres figurant dans les cases vertes seront à adapter (si besoin) en fonction des travaux à plus-values que vous validerez / invaliderez formellement lors de notre prochaine séance.

Dans l'intervalle, je me tiens à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous pourriez souhaiter à ce sujet.

Avec mes meilleures salutations.

Stéphanie Castella Cave
Responsable adjointe Suisse romande

Impenia Development SA

Chemin de l'Echo 1
Case postale 603
1213 Onex (GE)
Direct +41 22 879 77 95
Fax +41 22 879 77 89
Mobile +41 79 476 24 30
stephanie.castellacave@impenia.com
www.impenia.com

ONEX II - Immeuble administratif
Chemin de l'Echo 5 à Onex



Implenia®

Variante 1 : Bâtiment de base, sans aménagements intérieurs ni modifications

PRIX DE VENTE HT selon offre Implenia du 16.02.2011

Terrain

Prix de vente (*droit de superficie*)

CHF 0 HT

Frais de constitution du DDP

CHF 60'000 HT

Bâtiment

Coût de construction hors-sol et sous-sol,
y compris aménagements extérieurs et imprévus

CHF 23'072'500 HT

Taxes et émoluments

CHF 522'000 HT

Frais financiers

Intérêts intercalaires s/ crédit de construction (*taux interne Implenia*)

4%

18 mois

24'615'000 CHF

CHF 738'000 HT

Intérêts s/ terrain

CHF 0 HT

Frais de notaire et création de cédules

CHF 0 HT

Rente de superficie pendant le chantier

75'000 /an

18 mois

CHF 112'500 HT

Géomètre

CHF 40'000 HT

Honoraires de promotion (*selon tarif APCG*)

2.50%

24'735'000 CHF

CHF 618'000 HT

Honoraires et frais de commercialisation

CHF 250'000 HT

PRIX DE VENTE TOTAL HT (TVA à 8% non comprise)

CHF 25'413'000 HT

RENDEMENT CIBLE + ETAT LOCATIF TOTAL HT

Rendement brut, avant rente foncière

6.00%

soit un état locatif total HT (TVA à 8% non comprise) de

CHF 1'524'780 HT

REPARTITION DE L'ETAT LOCATIF HT

Bureaux (rez-de-chaussée)	1'339 m²	à	270 CHF/an	CHF 361'530 HT
Bureaux (1er étage)	1'129 m²	à	285 CHF/an	CHF 321'765 HT
Bureaux (2ème étage)	1'129 m²	à	300 CHF/an	CHF 338'700 HT
Bureaux (3ème étage)	1'129 m²	à	313 CHF/an	CHF 353'805 HT
Bureaux (attique)	0 m²	à	0 CHF/an	CHF 0 HT
	4'726 m²		291 CHF/an moy	
Terrasse (attique)	0 m²	à	0 CHF/an	CHF 0 HT
Dépôts (attique)	27 m²	à	100 CHF/an	CHF 2'700 HT
Dépôts (sous-sols -1 et -2)	294 m²	à	100 CHF/an	CHF 29'400 HT
Parkings voitures (sous-sols -1 et -2)	52 pl.	à	2'040 CHF/an	CHF 106'080 HT
Parkings motos (sous-sols -1 et -2)	6 pl.	à	480 CHF/an	CHF 2'880 HT
Parkings voitures en surface	6 pl.	à	1'320 CHF/an	CHF 7'920 HT

Etat locatif total HT (TVA à 8% non comprise)

CHF 1'524'780 HT

PRIX DE VENTE TTC CLEFS EN MAINS

Prix de vente total HT

CHF 25'413'000 HT

TVA

8%

CHF 2'033'000 HT

Prix de vente TTC (clefs en mains)

CHF 27'446'000 HT

Frais d'acquisition et frais de transfert du DDP (*si non exor*)

4% (*estimation*)

CHF 1'098'000 HT

CHF 28'544'000 HT

ONEX II - Immeuble administratif
Chemin de l'Echo 5 à Onex



Variante 2 : Bâtiment de base, avec aménagements intérieurs et modifications - système de production de froid par CADIOM

PRIX DE VENTE HT selon offres Implenia du 16.02.2011 et du 10.01.2012

Terrain				
Prix de vente (droit de superficie)				CHF 0 HT
Frais de constitution du DDP				CHF 60'000 HT
Bâtiment				
Coût de construction hors-sol et sous-sol, y compris aménagements extérieurs et imprévus				CHF 23'072'500 HT
Plus-values pour aménagements intérieurs et modifications				CHF 6'060'000 HT
Taxes et émoluments				CHF 522'000 HT
Frais financiers				
Intérêts Implenia	4%	21 mois	30'693'750 CHF	CHF 1'074'000 HT
Intérêts s/ terrain				CHF 0 HT
Frais de notaire et création de cédulas				CHF 0 HT
Rente de superficie pendant le chantier	75'000 /an	21 mois		CHF 131'250 HT
Géomètre				CHF 40'000 HT
Honoraires de promotion (forfaitisés)				CHF 618'000 HT
Honoraires et frais de commercialisation				CHF 250'000 HT
PRIX DE VENTE TOTAL HT (TVA à 8% non comprise)				CHF 31'827'750 HT

RENDEMENT CIBLE + ETAT LOCATIF TOTAL HT

Rendement brut, avant rente foncière	6.00%	
soit un état locatif total HT (TVA à 8% non comprise) de		CHF 1'909'665 HT

REPARTITION DE L'ETAT LOCATIF HT

Bureaux (rez-de-chaussée)	1'339 m²	à	350 CHF/an	CHF 468'650 HT
Bureaux (1er étage)	1'129 m²	à	365 CHF/an	CHF 412'085 HT
Bureaux (2ème étage)	1'129 m²	à	380 CHF/an	CHF 429'020 HT
Bureaux (3ème étage)	1'129 m²	à	397 CHF/an	CHF 448'230 HT
Bureaux (attique)	0 m²	à	0 CHF/an	CHF 0 HT
	4'726 m²		372 CHF/an moy	
Terrasse (attique)	54 m²	à	50 CHF/an	CHF 2'700 HT
Dépôts (attique)	27 m²	à	100 CHF/an	CHF 2'700 HT
Dépôts (sous-sols -1 et -2)	294 m²	à	100 CHF/an	CHF 29'400 HT
Parkings voitures (sous-sols -1 et -2)	52 pl.	à	2'040 CHF/an	CHF 106'080 HT
Parkings motos (sous-sols -1 et -2)	6 pl.	à	480 CHF/an	CHF 2'880 HT
Parkings voitures en surface	6 pl.	à	1'320 CHF/an	CHF 7'920 HT
Etat locatif total HT (TVA à 8% non comprise)				CHF 1'909'665 HT

PRIX DE VENTE TTC CLEFS EN MAINS

Prix de vente total HT		CHF 31'827'750 HT
TVA	8%	CHF 2'546'200 HT
Prix de vente TTC (clefs en mains)		CHF 34'373'950 HT
Frais d'acquisition et frais de transfert du DDP (si non exonération)	4% (estimation)	CHF 1'375'000 HT
		CHF 35'748'950 HT

ONEX II - Immeuble administratif
Chemin de l'Echo 5 à Onex



Implenia®

Variante 3 : Bâtiment de base, avec aménagements intérieurs et modifications - système de production de froid indépendant par électricité

PRIX DE VENTE HT selon offres Implenia du 16.02.2011 et du 10.01.2012

Terrain			
Prix de vente (droit de superficie)			CHF 0 HT
Frais de constitution du DDP			CHF 60'000 HT
Bâtiment			
Coût de construction hors-sol et sous-sol, y compris aménagements extérieurs et imprévus			CHF 23'072'500 HT
Plus-values pour aménagements intérieurs et modifications			CHF 6'060'000 HT
Plus-value pour système de production de froid par électricité			CHF 370'000 HT
Taxes et émoluments			
Frais financiers			CHF 522'000 HT
Impôts s/ terrain	4%	21 mois	31'063'750 CHF
Frais de notaire et création de cédulas			CHF 1'087'000 HT
Rente de superficie pendant le chantier	75'000 /an	21 mois	CHF 0 HT
Géomètre			CHF 40'000 HT
Honoraires de promotion (forfaitisés)			CHF 618'000 HT
Honoraires et frais de commercialisation			CHF 250'000 HT
PRIX DE VENTE TOTAL HT (TVA à 8% non comprise)			CHF 32'210'750 HT

RENDEMENT CIBLE + ETAT LOCATIF TOTAL HT

Rendement brut, avant rente foncière	6.00%	
soit un état locatif total HT (TVA à 8% non comprise) de		CHF 1'932'645 HT

REPARTITION DE L'ETAT LOCATIF HT

Bureaux (rez-de-chaussée)	1'339 m²	à	355 CHF/an	CHF 475'345 HT
Bureaux (1er étage)	1'129 m²	à	370 CHF/an	CHF 417'730 HT
Bureaux (2ème étage)	1'129 m²	à	385 CHF/an	CHF 434'665 HT
Bureaux (3ème étage)	1'129 m²	à	401 CHF/an	CHF 453'225 HT
Bureaux (attique)	0 m²	à	0 CHF/an	CHF 0 HT
	4'726 m²		377 CHF/an moy	
Terrasse (attique)	54 m²	à	50 CHF/an	CHF 2'700 HT
Dépôts (attique)	27 m²	à	100 CHF/an	CHF 2'700 HT
Dépôts (sous-sols -1 et -2)	294 m²	à	100 CHF/an	CHF 29'400 HT
Parkings voitures (sous-sols -1 et -2)	52 pl.	à	2'040 CHF/an	CHF 106'080 HT
Parkings motos (sous-sols -1 et -2)	6 pl.	à	480 CHF/an	CHF 2'880 HT
Parkings voitures en surface	6 pl.	à	1'320 CHF/an	CHF 7'920 HT
Etat locatif total HT (TVA à 8% non comprise)				CHF 1'932'645 HT

PRIX DE VENTE TTC CLEFS EN MAINS

Prix de vente total HT			CHF 32'210'750 HT
TVA	8%		CHF 2'576'900 HT
Prix de vente TTC (clefs en mains)			CHF 34'787'650 HT
Frais d'acquisition et frais de transfert du DDP (si non exonération)	4% (estimation)		CHF 1'392'000 HT
			CHF 36'179'650 HT

ANNEXE 6

Optation : ONEK JARDIN B
Extension du Centre d'Activités
Chemin de l'Écluse s - 1213 Oron
MO : Développement
ARCHIT : Pascal Archibede
Édition du : Onek, édition du 10 janvier 2012



AMENAGEMENTS INTERIEURS - DCTI avec option n° 2 (au 10.01.2012)

CFC	DESIGNATION	UNITE	Longueur	Largeur	Risqueur	Nombre	QUANTITE	FX UNIT. NET	TOTAL NET
PAS DE LABEL MINERGIE									
CFC 2/Bâtiment									
20.0	Exécution								5'152'399
	Sans objet								0
21.0	Gros-œuvre 1								-9'639
21.0	Installation de chaudière								0
	Sans objet								0
21.1	Échafaudages								0
	Sans objet								0
21.3	Terrassements								0
	Sans objet								0
21.4	Consolidations intérieures								0
	Sans objet								0
21.5	Béton et béton armé								13'205
	Amenagements Int.								
	Murs de contreventement en BA ép. 20cm	m2	53.200	1.000	1.000	1.000	63.20	280.00	17'900
	Demande DCTI Isolation dalle sur Plac/Onco-sol avec un U de 0.26	m2	-	-	-	-	-	-	Voir CFC 224.1
	Demande DCTI Isolation toiture avec un U de 0.29 selon concept à ramener à 0.2	m2	-	-	-	-	-	-	Voir CFC 224.1
21.6	Revêtements								0
	Sans objet								0
21.7	Éléments préconfectionnés								0
	Sans objet								0
21.8	Revêtements facades vitrés aluminium								-22'820
	Base								
	Suppression de la marquise prévue en base	m2	-25.850	1.000	1.000	1.000	-25.85	940.00	-22'850
22.0	Gros-œuvre 2								372'794
22.1	Fenêtres en métal légers								182'815
	Demande DCTI Toile vitrage avec amélioration du cadre (Jdkt) sur la base des modules types Minergie	m2	1482.500	1.000	1.000	1.000	1482.50	125.00	182'915
22.4	Portes extérieures en métal								21'540
	Base								
	Suppression des portes vitrées 2 vitrages des arcades à Rdc	pie	1.000	1.000	1.000	-12.000	-12.00	2'280.00	-27'940
	Des (00-90) à 2 lites								
	Suppression de la porte à l'antour	pie	1.000	1.000	1.000	-1.000	-1.00	30'000.00	-30'000
	Amenagements Int.								
	Rajout de vitrages fixes en remplacement des portes vitrées supprimées	m2	1.000	1.200	2.100	12.000	30.24	625.00	19'900
	Création d'un sas d'entrée vitré, comprenant:								
	2 parties coulissantes motorisées à 2 vitrages								
	parois en verre isolant, profil aluminium des menuiseries fixées sur								
	lattes parois encastrées en bois, y compris isolation, étanchéité et fortification								
	bois coussinés en sol								
	BUDGET ESTIMATIF								
	Demande DCTI Commande à clé cille intérieure	pie	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	60'000.00	60'000
	Demande DCTI A revoir en fonction du concept sécurité AEN et accès selon plans architectes	pie	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	inclus PU	inclus PU
	Demande DCTI Sans variantes à étudier								
	(1) triple vitrage avec amélioration du cadre (Jdkt) sur la base des modules types Minergie	pie	-	-	-	-	-	-	Voir CFC 224.3
	(2) amélioration des performances de pleigins transclude	pie	-	-	-	-	-	-	Voir CFC 224.3

Opération : ONEK JARDIN II
Extension du Centre d'Affaires,
Chemin de l'Écluse - 1213 Onex
MO : L'éclairage
ARCEP : Travail Architecture
Édition du : Onex, édition du 10 janvier 2012



AMENAGEMENTS INTERIEURS - DCTI avec option n° 2 (au 10.01.2012)

CFC	DESIGNATION	UNITE	Longueur	Largueur	épaisseur	Nombre	QUANTITE	PC UNIT. NET	TOTAL NET
PAS DE LABEL MINERGIE									
222.0	Faillantes inox ou autre étamé						Ratio CHF/m2	0.00	0
	Sans objet								
224.1	Éclaircheles souples (boîtes plates)						Ratio CHF/m2	0.81	27 251
Base									
	Totale - isolation 120 mm - U = 0.20	m2	999 000	1 000	1 000	-1 000	-999 000	175 151	-114 945
	Dalle zone "Aktus" - isolation 120 mm - U = 0.20	m2	203 000	1 000	1 000	-1 000	-203 000	145 151	-59 435
	Dalle zone "Ecluse" - isolation 120 mm - U = 0.20	m2	210 000	1 000	1 000	-1 000	-210 000	145 151	-30 435
Aménagements Int.									
	Totale isolant Lantida roof, ép 150mm U = 0.20	m2	999 000	1 000	1 000	1 000	999 000	133 151	133 945
	Demande DCTI isolation toiture U de 0.20 selon concept à retenir à 0.2								
	Dalle zone "Aktus" isolant Lantida roof, ép 150mm U = 0.25	m2	203 000	1 000	1 000	1 000	203 000	150 151	30 974
	Demande DCTI dalle sur nez (garage) isolant voir en U de 0.25								
	Dalle zone "Ecluse" isolant Lantida roof, ép 150mm U = 0.25	m2	210 000	1 000	1 000	1 000	210 000	150 151	39 145
	Demande DCTI dalle sur nez (garage) isolant voir en U de 0.25								
224.3	Vitrages de toits plats						Ratio CHF/m2		74 000
	Demande DCTI Amélioration des performances de pluviales translucides	m2	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000 000	10 000
	Demande DCTI Option n°1 Totaliste : Puits de lumières avec tirage vitrage et amélioration du cadre (bois) sur la base des modules types Minergie.	pin	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	10 000 000	10 000
	Principes conceptuels proposés par Implenia: - concept extérieur en pluviales translucides - vitrage isolant-intégrité horizontale sur la surface des puits de lumière, formant une lumière thermique entre l'extérieur et la coupe - les deux critères de classement étant concernés								
225.4	Revêtements coupe-vent						Ratio CHF/m2	0.00	3 000
Aménagements Int.									
	Région de luminaires CF au droit des passages techniques	pin	25 000	1 000	1 000	1 000	25 000	120 000	3 000
226.2	Crépisages de façade isolants						Ratio CHF/m2	0.00	0
	Sans objet								
226.3	Stores à lamelles						Ratio CHF/m2	2.35	68 000
Aménagements Int.									
	Demande DCTI Prévoir la motorisation de l'ensemble des stores avec station météo encadrée permettant une gestion par façade et mise en fonction de l'ensoleillement et des autres parties (Commandes locales (remote/switch/centralisées)) par local et zone open space. FBT : les stores doivent fonctionner avec les lamelles en position horizontale.	pin	1 000	1 000	1 000	170 000	170 000	300 000	50 000
	Plus-value pour station météo	pin	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	8 500 000	8 500
25	Installations électriques						Ratio CHF/m2	63.47	1540 000
	Partenariat B&B Ingénierie, 16.10.11								
	2.9 Prévoir des compteurs avec bus type M Bus, emplacement de 60x60 cm dans tableau 1000V avec prise 220V ou 400V (électrique 1000V mais avec bus Modbus)	bloc	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	8 500 000	8 500
	3.2 Total 200 boîtes de câbles (176 bureaux, 45 dômes et 0.5 de réserve) complément de 70 boîtes 2 réglettes pour 310 personnes - 650 réglettes	bloc	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	81 500 000	81 500
	3.10 Prévoir une prise par étage sur circuit éclairage (Prise 3x115 AP)	bloc	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	4 000 000	4 000
	3.13 Allocation tableaux pour deux réseaux, intégration de 2 analyseurs de réseau par tableau, câblage flexible	bloc	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	13 500 000	13 500
	3.10 Deuxième réseau de distribution au sol pour l'éclairage	bloc	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	10 000 000	10 000
	3.10 Câblage, bus Data, pushers Faller KNEK, distributeurs, interface AXKX	bloc	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	40 000 000	40 000
	3.17 Gestion de l'éclairage des circulations, parking, coin café par bus KNEK (circulation salle de conf. res. coin café, attente, etc)	bloc	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	10 000 000	10 000
	3.10 Installation de 400 stores + 1 commande pour une 2 stores	bloc	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	150 000 000	150 000

Opération : **ONEX JARDIN II**
Extension du Centre d'Activités
Chemin de l'Ecluse 5 - 1213 Onex
MO : I-Development
ARCHI : Fossati Architecte
Edition du : Onex, édition du 10 janvier 2012



AMENAGEMENTS INTERIEURS - DCTI avec option n° 2 (au 10.01.2012)

CFC	DESIGNATION	UNITE	Longueur	Largeur	Epaisseur	Nombre	QUANTITE	PK UNIT. NET	TOTAL NET
PAS DE LABEL MINERIE									
3.20	Cable des stores electriques pas les RXD (6 stores, station mobile, central, etc.)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	87 000 00	87 000 00
3.21	Commandes des stores en facade ou vers la porte d'entree du local (avec les accés des bureaux, pour les open-space prévoir une table commande par secteur et par extension)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	82 000 00	82 000 00
3.25	Raccordements selon compléments Equipements sanitaires (10 sanitaires, 8 machines à lessiver, 3 chauffe-eau)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	9 000 00	9 000 00
3.26	Raccordement CVC	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	10 000 00	10 000 00
4.1	Vente luminare circulation, luminare salles de conf, luminaires café, circulation nez salle de conf, bandoules avec capteurs	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	70 000 00	70 000 00
4.2	Plafonds directs DCCE BE (200 luminaires soit 193 + 7 luminaires sur pilot)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	125 000 00	125 000 00
5.2	1000 raccorderments	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	300 000 00	300 000 00
5.3	Fourniture des antennes WIFI (2 prises par étage et 6 au rez)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	9 000 00	9 000 00
5.6	Raccordement de 4 cordons heurte au Rez (surmonte par DCCE)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	2 000 00	2 000 00
5.6	Triphase parking - récitation	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	7 000 00	7 000 00
5.7	Système de contrôle d'accès Xyle Modus (27 lecteurs)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	100 000 00	100 000 00
5.10	Détection incendie (250 pcs)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	70 000 00	70 000 00
5.11	Evacuation par message parlé (185 haut-parleurs)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	55 000 00	55 000 00
5.12	Système audiovisuel (8 salles type "petit" et 2x2 type "grand")	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	200 000 00	200 000 00
5.14	Seche-mains type Randax Willy-Willy (19 pcs)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	10 000 00	10 000 00
24.4 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération							Ratio Cof=13		1'126 000 00
Estimation réactualisée CSD, 21.12.11 validé par DCCE									
Plus value régulateur numérique embarqué sur ventilo-convecteurs									
	Unités terminales d'usage 2époes	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	80 000 00	80 000 00
							1,00	500 000 00	500 000 00
Plus value aménagement climatisation et ventilation nez de chaussée									
	nez de chaussée	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	150 000 00	150 000 00
	unités terminales	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	117 000 00	117 000 00
	distribution hydraulique	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	21 000 00	21 000 00
	entree et gachet (connexion de pilot)	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	40 000 00	40 000 00
	vallées de connexion	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	130 000 00	130 000 00
	Plus value ventilation double flux sanitaire	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	180 000 00	180 000 00
							1,00	200 000 00	200 000 00
Demande DCCE									
	Option n° 2 : Plus value production d'eau glacée indépendante	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	200 000 00	200 000 00
25.0 Installations sanitaires							Ratio Cof=13	0 77	27 350 00
25.1 Fourniture des appareils courants							Ratio Cof=13	2,23	67 000 00
Estimation REBIO, 12.11.11									
1.0 Plus-value sur appareils sanitaires									
	Appareils sanitaires prévus dans la base ES	pcs	1.000	1.000	1.000	12.000	12 000	2 475 00	29 700 00
	Appareils sanitaires prévus dans le projet DCCE	pcs	1.000	1.000	1.000	82.000	82 000	70 000 00	99 700 00
2.0 Appareils d'alimentation et d'évacuation									
	Chauffe-eau électrique 300 litres, cuve en acier émaillé, isolation mousse PU, coffret de recharge, vigne de chauffe électrique 1000 W	pcs	1.000	1.000	1.000	2.000	2 000	1 700 00	2 700 00
	Chauffe-eau électrique 200 litres, cuve en acier émaillé, isolation mousse PU, coffret de recharge, vigne de chauffe électrique 2000 W	pcs	1.000	1.000	1.000	1.000	1 000	2 200 00	2 200 00
3.0 Conduites									
	Trappes sanitaires correspondantes pour 12 raccordements complémentaires, selon emplacement des deux groupes VVC du nez-de-chaussée et les locaux d'usage des groupes 2	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	1 500 00	1 500 00
Ses bords									
	Exécution en lisse acier inoxydable, raccords à souder et fixations	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	8 400 00	9 400 00
	- Distribution aux sous-sol - et 2 pour évacuation des deux groupes sanitaires au rez-de-chaussée et locaux d'usage, au rez-de-2, depuis les chauffe-eau électriques	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	2 500 00	2 500 00
	- Détravails aux appareils sanitaires en gaine technique, ou en faux-planchers des différents groupes sanitaires, exécution en lisse pte	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	300 00	300 00
Ses chaudi									
	Exécution en lisse acier inoxydable, raccords à souder et fixations	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	1 500 00	1 500 00
	- Distribution aux sous-sol - et 2 pour évacuation des deux groupes sanitaires au rez-de-chaussée et locaux d'usage, au rez-de-2, depuis les chauffe-eau électriques	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	2 500 00	2 500 00
	- Détravails aux appareils sanitaires en gaine technique ou en faux-planchers des différents groupes sanitaires, exécution en lisse pte	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	300 00	300 00
Ses vides									
	Exécution en lisse polyéthylène phosphore, sans manchon avec pièces spéciales et bannes, Détravails en lisse pte	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	4 250 00	4 250 00
	- Collecteurs sous dalle de rez-de-2 - 4 pour évacuation gravitaire aux canalisations extérieures	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	1 750 00	1 750 00
	- Détravails des appareils pour les groupes sanitaires en gaine technique	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	1 000 00	1 000 00
	- Ventilations extérieures	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	7 000 00	7 300 00
	- Collecteurs sous dalle de 1er étage pour évacuation gravitaire aux coteries de chute de 3 ventilo-convecteurs pour les salles de conférence du nez-de-chaussée	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	1 000 00	1 000 00
4.0 Installation des tuyauteries sanitaires									
	Ses bords	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	1 000 00	1 000 00
	Couilles FIB, Kallan 10 de 1er gte, litage au bitume, doublage en PVC dur	lot	1.000	1.000	1.000	1.000	1,00	1 000 00	1 000 00

Opération : ONEK JARDIN II
Extension du Centre d'Activités
Chemin du Fichet 5 - 1213 Orsias
MO : Développement
ARCHI : Forest Architecte
Edition des Plans, version du 10 janvier 2012



AMENAGEMENTS INTERIEURS - DCTI avec option n° 2 (au 10.01.2012)

CFC	DESIGNATION	UNITE	Longueur	Largeur	Hauteur	Nombre	QUANTITE	PU UNIT. NET	TOTAL NET
	PAS DE LABEL MINERGIE								
	Eclairage								
	Croquette incandescentes, tractions fil de fer gris. Eclairage en PVC dur	bloc	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	600.00	600
	Circulations								
	Marcheuses phoniques, fixation fil de fer galvanisé	bloc	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	600.00	600
5.0	Unités d'incorporation								
	Cadres de montage en tube d'acier inoxydable pour miroir suspendu	pce	1.000	1.000	1.000	10.000	10.00	200.00	2'000
258.0	Agencement de cuisine (Rochema)								
							Rendu CDF/m2	-1.38	-42'735
	Base								
	Agencement de cuisine	pce	1.000	1.000	1.000	4.000	4.00	10'000.00	40'000
	Aménagements Int.								
Demande DCT1	Agencement de cuisine ref. ROCHEMA VISUALCARE sa	pce	1.000	1.000	1.000	3.000	3.00	5'764.91	17'285
	de Aurore Inc. (051 960 49 20)								
	ROCHEMA, 16-17-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-24								

Opération : **ONEX JARDIN II**
Extension du Centre d'Activités
Chemin de l'Echo 5 - 1213 Onex
MO : I-Development
ARCHI : Fossati Architecte
Edition du : Onex, édition du 10 janvier 2015



AMENAGEMENTS INTERIEURS - DCTI avec option n° 2 (au 10.01.2012)

[illegible]

Opération : ONEX JARDIN II
Extension du Centre d'Activités
Chemin de l'Echo 5 - 1213 Onex
MO : I-Development
ARCHI : Fossati Architecte
Edition du : Onex, édition du 10 janvier 2013



AMENAGEMENTS INTERIEURS - DCTI avec option n° 2 (au 10.01.2012)

CFC	DESIGNATION	QNTTE	Longueur	Largur	Alteur	Nbre	QUANTITE	PX UNIT. NET	TOTAL NET
	PAS DE LABEL MINERGIE								
	Portes vitres type SYNOPS des Els CLESTRA Dim : 90 x 210cm CHW CLESTRA n°11-D-12_11 11 11	pce	82,000	1,000	1,000	1,000	82,00		
	Portes vitres type SYNOPS des Els CLESTRA Dim : 160 x 210cm CHW CLESTRA n°11-D-12_11 11 11	pce	2,000	1,000	1,000	1,000	2,00	959,75	1919,50
	SALLS E CONFRENCES ET AUDITORIUM								
	Cloisons amovibles vitres type SYNOPS des Els CLESTRA (Std + Auditorium) CHW CLESTRA n°11-D-12_11 11 11	m2	149,910	1,000	1,000	1,000	149,91		
	ENTR BUREAUX								
	Cloisons amovibles plumes type SYNOPS des Els CLESTRA (entre bureaux) CHW CLESTRA n°11-D-12_11 11 11	m2	919,885	1,000	1,000	1,000	919,88		
	Plus-value pour barrire phonique en plnum de fu plancher type Accoustimass T01	m	339,950	1,000	1,000	1,000	339,90	145,57	494,47
	Plus-value pour barrire phonique en plnum de fu plafond type Accoustimass T01	m	339,950	1,000	1,000	1,000	339,90	213,45	553,35
277.1	Cloisons mobiles						Ratio Cof=nc	0,94	2723,00
	Amnagements Int.								
	Cloisons mobiles acoustiques rgarant l'auditorium et les salles de confrences	m2	7,000	1,000	3,000	2,000	42,90	825,05	2349,00
	Plus-value pour barrire phonique en plnum de fu plancher type Accoustimass T01	m	7,000	1,000	1,000	2,000	14,00	180,05	1940,05
	Plus-value pour barrire phonique en plnum de fu plafond type Accoustimass T01	m	7,000	1,000	1,000	2,000	14,00	220,05	1964,05
28.0	Amnagements intrieurs 2						Ratio Cof=nc	27,10	78903,00
281.1	Cloisons						Ratio Cof=nc	0,98	
	Sans objet								
281.2	Revetments de sols sans joints						Ratio Cof=nc	0,98	
	Sans objet								
281.3	Revetments de sols en matires synthtiques, textiles, etc.						Ratio Cof=nc	0,95	1573,00
	Base								
	Margele de base (Fo : 30 - Cof / m2 prix public)	m2	4192,120	1,000	1,000	-1,000	-4192,12	51,05	-211798,00
	Amnagements Int.								
Demande DCF	Revetment de sol moquette des bureaux type Extra floor CHW LACHEVAL n°11B40_14 11 11	m2	4192,120	1,000	1,000	1,000	4192,12	49,31	207490,00
	Plus value pour profil "L" en pchion de deux revetments diffrents	m	367,700	1,000	1,000	1,000	367,70	29,54	8443,00
281.3	Revetments de sols en lin						Ratio Cof=nc	0,92	19765,00
	Amnagements Int.								
Demande DCF	Revetment de sol boisquin car calli type Tall CHW LACHEVAL n°11B40_14 11 11	m2	115,500	1,000	1,000	1,000	115,50	95,05	11110,00
Demande DCF	Revetment de sol boisquin fouraux electriques P01 reglet sans CHW LACHEVAL	m2	30,240	1,000	1,000	1,000	30,24	95,05	2874,00
281.4	Calage en pierre naturelle						Ratio Cof=nc	0,90	
	Sans objet								
281.5	Carrilages						Ratio Cof=nc	0,97	20375,00
	Base								
	Suppression des carrilages des sanitaires - Arcades A RC et en elages	m2	-66,480	1,000	1,000	1,000	-66,48	95,05	-6316,00
	Amnagements Int.								
	Carrilage Marseill noir (format 33 x 33cm)	m2	118,320	1,000	1,000	1,000	118,32	95,07	11246,00
281.7	Revetments de sol en bois						Ratio Cof=nc	0,98	
	Sans objet								

Opération : **ONEX JARDIN II**
Extension du Centre d'Activités
Chemin de l'Echo 5 - 1213 Onex
MO : I-Development
ARCHI : Fossati Architects
Edition du : Onex, édition du 10 janvier 2012



AMENAGEMENTS INTERIEURS - DCTI avec option n° 2 (au 10.01.2012)

CPE	DESIGNATION	UNITE	Longueur	Largueur	Epaisseur	Nombre	QUANTITE	PK EXT. NET	TOTAL NET
PAS DE LABEL MINERIE									
281.5	Pilotis						Rais (Cof+nc)	0.00	14 301
	Aménagements Int.								
Demande DCT	Planches : Sous form. cotée 2050-850 DCT Oréales	m2	1318.240	1.000	1.000	1.000	1318.24	11.00	14 991
	20he LACHEMNL n°111042-14.31.11								
282.	Revêtement papier peinté / céramé						Rais (Cof+nc)	0.00	0
	Sans objet								
282.4	Faïences						Rais (Cof+nc)	1.83	52 920
	Base								
	Suppression de la faïence au droit des appareils sanitaires - Tous niveaux	m2	-118.800	1.000	1.000	1.000	-118.80	105.00	-12 474
	Aménagements Int.								
	Faïence de lit et périphérie locaux sanitaires - Tous niveaux	m2	622.800	1.000	1.000	1.000	622.80	105.00	83 944
283.	Plafonds suspendus en panneaux métalliques						Rais (Cof+nc)	17.16	493 516
	Base								
	Aucun faux plafond dans les circulations	m2	-	-	Non prévu	-	0.00	0.00	non prévu
	Aménagements Int.								
	Faux plafond avec bac métallique pour l'ensemble des locaux du Rez	m2	-	-	-	-	2508.63	-	voir ci-après
Demande DCT	Faux plafond en bacs métalliques R10 dans le Rdc et les étages.	m2	2293.760	1.000	1.000	1.000	2293.76	294.00	249 130
	V rampes isolation acoustique	m2	2293.760	1.000	1.000	1.000	2293.76	28.00	88 960
	Plus-value pour retombées en bois à peindre	m	56.800	1.000	1.000	3.000	170.40	65.00	18 160
Demande DCT	Option n°6 Totaleite : Faux plafond métallique standard dans tous les locaux rez et étages								
	Niveau Rdc								
	% plaf métallique Std de base conservé	m2	-	-	-	-	-	-	peut écart
	Niveau Étages (N selon Mr F. Fournier)								
	% plaf métallique R10 de base conservé dans les circulations et coffs caux	m2	-	-	-	-	-	-	
1.0%	% plaf métallique R10 de base conservé dans les bureaux et salles de conférences	m2	2038.630	1.000	1.000	1.000	2038.63	130.00	269 732
	Niveau FE = 100%	m2	248.760	1.000	1.000	1.000	248.76	-	-
	Niveau FE = 100%	m2	265.840	1.000	1.000	1.000	265.84	-	-
	Niveau FE = 100%	m2	402.800	1.000	1.000	1.000	402.80	-	-
	Niveau FE = 100%	m2	112.500	1.000	1.000	1.000	112.50	-	-
	Niveau FE = 100%	m2	894.480	1.000	1.000	1.000	894.48	-	-
	Salles de conférences >= 500%	m2	54.200	1.000	1.000	1.000	54.60	-	-
2.0%	0.00% plus value pour suppression gessoage et peinture en plafond sous dalle béton	m2	-2028.630	1.000	1.000	1.000	-2028.63	40.00	-81 146
283.2	Plafonds en panneaux de plâtre								0
	Sans objet								
283.3	Panthere intérieure								70 923
	Base								
	Peinture sur cloisons en plaques de plâtre étou Alba	m2	-469.440	1.000	1.000	1.000	-469.44	19.00	-5 916
	Aménagements Int.								
	Peinture blanche sur rebretres en bois à peindre	m2	56.800	1.000	0.300	3.000	51.12	24.00	1 927
	Peinture sur cloisons en plaques de plâtre étou Alba	m2	4076.148	1.000	1.000	1.000	4076.15	19.00	77 984
	Peinture sur murs BA de contreventements	m2	53.300	1.000	1.000	1.000	53.30	21.00	1 117
286.0	Assèchement du bâtiment								0
	Sans objet								
287.0	Nettoyage du bâtiment								36 670
	Nettoyage des plateaux de bureaux	m2	-	-	-	-	4 934.16	7.00	34 736

Opération : ONEX JARDIN II
Entraineur du Centre d'activités
Chemin de l'Ecluse 5 - 1213 Onex
MO : 1 Développement
ARCHE : Pissard Architecte
Edition du : Onex, édition du 10 janvier 2012



AMENAGEMENTS INTERIEURS - DCTI avec option n° 2 (au 10.01.2012)

CFC	DESIGNATION	UNITE	Longueur	Largueur	Hauteur	Nombre	QUANTITE	PR UNIT. NET	TOTAL NET
PAS DE LABEL MINERIE									
285.0	Divers - Signalétiques								90'375
Aménagements Int.									
Demande DCTI	Salles de réunion dans les annexes	pos	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	90'375	Inclus note bene
Demande DCTI	100 Plus-values CFC 277.8 pour locaux villages (des transductes) Ref. Hida Bona Pallas (Demande n° 300 Donschick)	m2	395.025	1.000	1.000	1.000	395.03	138.00	54'510
Demande DCTI	Signalétiques Ref. Hida Bona Pallas (Demande n° 300 Donschick)	pos	1.000	1.000	1.000	10.000	10.00	138.00	1'342
30	Installation d'étagères - 14 chiffres (format 100 x 200mm)	pos	1.000	1.000	1.000	14.000	14.00	512.00	7'168
40	Installation d'étagères vertes saucisson - 8 chiffres (format 100 x 120mm)	pos	1.000	1.000	1.000	8.000	8.00	254.00	2'032
60	Accessoires - 1 plaques type verrière (format 1000 x 500 x 5mm)	pos	1.000	1.000	1.000	2.000	2.00	380.00	760
60	Salles de réunion - 4 plaques type verrière (format 200 x 420 x 5mm)	pos	1.000	1.000	1.000	4.000	4.00	340.00	1'360
70	Plaques de portes - 84 plaques type verrière (format 100 x 140 x 5mm)	pos	1.000	1.000	1.000	84.000	84.00	98.00	8'284
80	Plans d'illustration - 21 plaques type verrière (format 200 x 270 x 5mm)	pos	1.000	1.000	1.000	21.000	21.00	180.00	3'780
90	Installation bureaux - Open space - 48 éléments (format 60 x 40 x 30 x 1.5mm)	pos	1.000	1.000	1.000	48.000	48.00	84.00	4'048
100	Installation verrières - 120 verrières (format 1000mm)	pos	1.000	1.000	1.000	120.000	120.00	12.00	1'440
110	Modèles, verrières - 180 modèles type 300 cm - 60mm (format 80 x 20mm)	pos	1.000	1.000	1.000	180.000	180.00	20.00	3'600
120	Plafonniers Fera	pos	1.000	1.000	1.000	14.000	14.00	200.00	2'800
CFC 4	Demande DCTI Cendriers extérieurs	pos	1.000	1.000	1.000	4.000	4.00	500.00	2'000
CFC 5-6-7 Frais secondaires / Honoraires									
5.0 Frais secondaires									
Ratio CHF/m2 :									40'390
534.0	Reproduction de documents, bragues, héliographie	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	10'700	10'700
531.0	Assurance TC / RC de l'entreprise générale	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	8'271	8'271
581.0	Frais de surveillance par des tiers	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	11'905	11'905
6.0 Honoraires de tiers									
Ratio CHF/m2 :									663'577
691.0	Architectes	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	294'905	294'905
692.0	Ingénieur civil	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	0	0
693.0	Ingénieur électricité	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	215'605	215'605
694.0	Ingénieur CVC	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	110'245	110'245
695.0	Ingénieur sanitaire	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	50'865	50'865
696.0	Ingénieur acoustique	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	8'005	8'005
699.0	Ingénieur sécurité	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	8'005	8'005
699.0	Ingénieur environnement et gestion des déchets	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	12'005	12'005
7.0 Prestations entreprise générale									
Ratio CHF/m2 :								19.80	673'625
791.0	Honoraires de l'entreprise générale (5,45% de coût des travaux CFC 2)	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	280'800	280'800
792.0	Risques et garanties de l'entreprise générale (3% du coût de l'offre)	blac	1.000	1.000	1.000	1.000	1.00	292'815	292'815
RECAPITULATIF DE L'OFFRE Hors TVA									
TVA 6%									6'430'000
9.0 RECAPITULATIF DE L'OFFRE TVA incluse									6'944'000

Les coûts correspondront au dossier
complet y compris jusqu'au 13.01.12
valable LE 20.01.2012

10/1
9/2/2012
Un conseil de M. Thomas Giovan
du 9/1/2012 NF



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'urbanisme
Le Conseiller d'Etat

DU
Case postale 3880
1211 Genève 3

Madame la Présidente
Mesdames, Messieurs les Députés
Commission des finances
Grand Conseil

A106E3/GC

N/réf. : FRL/pag – Aigle N° 503597-2013

Genève, le 20 août 2013

Concerne : Projet de loi 11170 ouvrant un crédit d'investissement de 34'650'000 F pour l'acquisition du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex

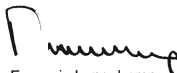
Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Députés,

Conformément à la demande de la majorité de votre commission, vous trouverez ci-joint une analyse énergétique approfondie du bâtiment en cours de construction par Implenia Development SA au chemin de l'Echo 5 à Onex.

Cette analyse a été établie par le service de l'ingénierie et de l'environnement de l'office des bâtiments et s'appuie notamment sur l'autorisation de construire délivrée le 4 septembre 2009 et sur l'autorisation énergétique délivrée le 19 octobre 2012.

Je vous laisse le soin d'en prendre connaissance et me tiens à votre disposition pour vous apporter toutes les explications complémentaires utiles à l'examen de ce projet de loi, lors d'une prochaine séance de votre commission.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Députés, à l'assurance de ma parfaite considération.



François Longchamp

Annexe : mentionnée



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'urbanisme
Service Ingénierie Environnement

DU - Bâtiments
Case postale 22
1211 Genève 8

OBA/GT/fp
Dossier traité par : Gilles Tirvaudey 022/546.62.44

Concerne : PL 11170 Ouvrant un crédit de 34'650'000 F pour l'acquisition du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex.

Analyse énergétique d'Onex II

0 Préambule

Suite à la séance de la Commission des finances du 26 juin 2013, sur la base des éléments en notre possession et des compléments communiqués par les mandataires en date du 15 juillet, le Service Ingénierie et Environnement de l'Office des bâtiments est en mesure de délivrer une synthèse sur l'évolution des aspects énergétique de la construction.

Les éléments de référence pour cette synthèse sont :

- Concept énergétique lors de la demande en autorisation de construire,
- Justification des besoins en chaleur selon SIA 380/1, version informatique,
- Copie des autorisations de construire,
- Dossier de demande en autorisation de climatisation du 31 mai 2012,
- Copie des autorisations de climatisation des 4 septembre 2009 et 19 octobre 2012.

1 situation initiale

La demande en autorisation de construire effectuée le 4 juillet 2008 et acceptée le 4 septembre 2009, a été réalisée par une entité privée. Cette demande qui incluait la totalité du bâtiment (bâtiment existant + extension en cours de construction) était soumise aux exigences énergétiques des bâtiments privés en vigueur lors de la dépose de la demande.

A ce titre, un concept énergétique a été déposé. Les points principaux à retenir étant les suivants :

- Besoins de chaleur pour le chauffage du bâtiment de 162 MJ/m² pour une valeur limite de 167 MJ/m².
- Apports d'énergie renouvelable de 50% par le raccordement sur le réseau de chauffage à distance Cadium.
- Aucune information spécifique à l'éclairage des locaux.

La validation par le ScanE (désormais Ocen) de ce concept énergétique confirme donc le respect des exigences énergétiques fixées pour des bâtiments privés.

2 Constat lors de la prise en charge

Compte tenu de l'entrée en vigueur de l'autorisation de construire antérieure à la date du 5 août 2010, les exigences énergétiques à appliquer sont celles en vigueur lors du dépôt de la demande en autorisation de construire.

Dans le cadre de bâtiments publics il s'agit de répondre à la définition de « haute performances énergétiques » mentionnée dans le règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses (L5.05.01) du 8 décembre 2008.

Ces exigences fixées aux bâtiments publics étant supérieures à celles des bâtiments privés, il s'avère nécessaire de procéder principalement à des améliorations sur la qualité thermique de l'enveloppe du bâtiment avec pour conséquence une augmentation du coût de construction pouvant se répercuter de deux façons :

- Augmentation du coût du loyer en cas de location des locaux.
- Augmentation du coût d'achat par rapport au prix initial en cas d'achat du bâtiment.

En corolaire avec l'amélioration de l'isolation du bâtiment il y aura une diminution des coûts énergétiques lors de toute la durée d'exploitation du bâtiment qu'il soit acheté ou en location.

3 Mesures d'efficacité étudiées

3.1 Efficacité thermique

L'analyse détaillée de la situation de base des besoins en chauffage de 162 MJ/m² (voir bilan annexé) montre que :

- 50 % des déperditions sont issues des surfaces vitrées (Fenêtres et Verrière).
- 25 % des déperditions sont issues de l'aération naturelle du bâtiment.
- 18 % des déperditions sont issues de la toiture et dalles sur non chauffées.
- 09 % des déperditions sont issues des façades opaques.

Les mesures d'améliorations demandées sont donc les suivantes :

- Amélioration des fenêtres par la pose d'un triple vitrage et amélioration de la qualité thermique des cadres.
- Amélioration de la qualité du vitrage de la verrière et de sa structure porteuse.
- Amélioration de l'isolation de la toiture et de la dalle sur parking.

Ces mesures permettent d'agir sur presque 70 % des déperditions totales de la situation de base.

L'intervention sur les pertes dues à l'aération nécessite la mise en place d'une ventilation double flux ou d'autre système permettant la maîtrise du renouvellement d'air. Ces mesures génèrent des modifications importantes sur les principes de construction (locaux et gaines techniques supplémentaires par exemple) avec des surcoûts et compléments administratifs conséquents. Elles n'ont donc pas été retenues.

L'intervention sur les parties opaques de la façade engendre également des modifications sur les principes de construction avec des surcoûts importants. Cette mesure n'a, par conséquent, pas été retenue.

Résultats obtenus :

Les améliorations apportées permettent une diminution de l'ordre de 15 % des besoins en chaleur pour le chauffage du bâtiment.

Les nouveaux besoins en chaleur pour le chauffage s'élevant désormais à 138 MJ/m² (voir bilan annexé) cumulés avec les sources d'énergie renouvelable issues de l'incinération des ordures ménagères permettent l'atteinte des critères d'exigences liées aux bâtiments publics.

3.2 Efficacité électrique

Dans la version de base aucune information n'était mentionnée sur l'éclairage des locaux.

Pour le projet d'équipement intérieur des locaux, bureaux individuels, paysagers, etc. l'office des bâtiments a demandé que l'éclairage soit réalisé conformément aux standards de l'Etat de Genève.

Résultats obtenus :

Les installations d'éclairage seront conformes aux exigences Minergie et aux exigences fixées aux bâtiments publics.

3.3 Efficacité de la production de froid

Seuls les locaux justifiant de la preuve du besoin peuvent être refroidis. Une analyse détaillée des besoins a été réalisée en fonction de l'affectation définitive des locaux justifiant la possibilité de refroidissement.

Un comparatif entre le mode de production proposé dans le dossier de base (système à absorption) et une production classique (système à compression) a été effectué. L'Office des bâtiments a porté son choix sur le système présentant, sur la durée de vie estimée de l'installation, les frais les plus faibles (coûts d'investissement plus coûts d'exploitation)

Suite à cette décision, une demande en autorisation de climatisation de confort a été établie et accordée le 19 octobre 2012. (Voir copie en annexe)

Afin de limiter les besoins de rafraîchissement, en consommation et en puissance, l'Office des bâtiments a demandé d'améliorer les mesures passives existantes avec l'automatisation des stores de protections solaire pour limiter les charges externes.

Résultats obtenus :

Les installations de rafraîchissement des locaux seront conformes aux exigences fixées par la loi sur l'Energie actuellement en vigueur.

4 Conclusions

Lors de la validation de la demande en autorisation de construire du 4 septembre 2009 le bâtiment répondait aux exigences fixées pour les bâtiments privés.

Les négociations et mesures complémentaires demandées par l'office des bâtiments permettent d'atteindre les exigences fixées aux bâtiments publics en vigueur lors des demandes en autorisation de construire respectives.



Gilles Tirvaudey
Chef de service

Annexes : Demande des besoins en chauffage initiale
Demande des besoins en chauffage après amélioration
Copie de l'autorisation de climatisation du 19 octobre 2012

Bilan énergétique

Bilan thermique

SIA (CH)

380/1

Austriacatif

2007

Genève

Rotation ou bâtiment

0

[°]

de Janvier

à Décembre

Surface Au

[m²]: 5015

Apports thermiques

[MJ/m²]

Internes

103.5

Solaires

221.3

Chauffage

203.1

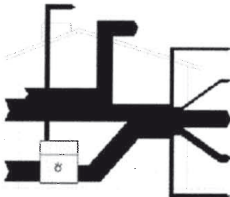
527.9

Pertes techniques

40.6

Rejets

152.4



Frac. utile: 0.80

Pertes thermiques

[MJ/m²]

[%]

Toit

28.9

8.6

Parois

26.5

7.9

Fenêtres

164.8

49.2

Aération

82.6

24.7

Plancher

32.1

9.6

334.8

100

Dont ponts thermiques:

2.2

Dont ponts thermiques (sans pertes aération):

2.9

Dont solaire

0.0

active:

ECS

25.0

Energie finale

31.3

ECS

Valeur limite SIA380/1:

167.2 [MJ/m²]

Besoins de chaleur

162.5 [MJ/m²]

pour le chauffage :

Pré-dimensionnement

124.2 [kW]

chaudière chauffage:

24.0 [W/m²]

Pré-dimensionnement

0.0 [kW]

chaudière ECS:

0.0 [W/m²]

☒ [MJ/m²]

☐ [kWh/m²]

☐ [MJ]

☐ [kWh]



Version de Base

Demande en autorisation de construire

Logiciel Lesosai v.7.2 (build 712)
Logiciel appartenant à: Etat de Genève - Service d'ingénierie et énergie
imprimé le: 07.08.2013 14:47:38
Fichier: Verification - impenia.bld
Projet: Onex Jardin II Extension



Bilan énergétique

Bilan thermique SIA (CH)
380/1 Justificatif 2007

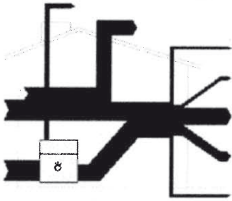
Genève
Rotation du bâtiment 0 [°]

de Janvier à Décembre
Surface Ae (m²): 5015

Apports thermiques
[MJ/m²]

Internes	103.5
Solaires	145.8
Chauffage	172.3
	441.7

Pertes techniques 34.5
Rejets 118.4



Frac. utile 0.80

Pertes thermiques
[MJ/m²] [%]

Toit	21.5	7.5
Parois	26.5	9.2
Fenêtres	134.3	46.5
Aération	82.6	28.6
Plancher	23.8	8.2
	288.7	100

Dont ponts thermiques: 2.6

Dont ponts thermiques (sans pertes aération): 3.6

Dont solaire active: 0.0
ECS 25.0
Energie finale 31.3
ECS

Valeur limite SIA380/1: 167.2 [MJ/m²]
Besoins de chaleur pour le chauffage: 137.9 [MJ/m²]

Pré-dimensionnement chaudière chauffage: 107.1 [kW]
21.4 [W/m²]
Pré-dimensionnement chaudière ECS: 0.0 [kW]
0.0 [W/m²]

☒ [MJ/m²]
☐ [kWh/m²]
☐ [MJ]
☐ [kWh]



Modèle de Base avec Améliorations :
- Triple vitrage Fenêtre et Verrière
- Amélioration isolation toiture
- Amélioration isolation Dalle Rez sur Parking



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de la sécurité
Service de l'énergie

REÇU LE 22 OCT. 2012

DS - ScanE
Case postale 3920
1211 Genève 3

RECOMMANDE

Implenia Development
Chemin de l'Echo 1
1213 Onex

N^o réf. : OE/AeK/14.55.12.50/1
N^o sigle : 407230-2012

Genève, le

19 OCT. 2012

AUTORISATION

Concerne : Demande d'autorisation énergétique pour une installation de climatisation de confort, n° 12-50 - Bâtiment sis chemin de l'Echo 5 - 1213 Onex - (liée à la DD 102227-4)

Vu la décision du département du territoire, service de l'énergie, du 4 septembre 2009, octroyant une autorisation énergétique pour une installation de climatisation, dossier n° CLIM 08-52, DD 102227-4, d'une puissance de 140 kW ;

Vu la nouvelle requête déposée le 19 juin 2012 à la DAC-DU, reçue le 19 juin 2012 au service de l'énergie du DS ;

Vu le document justificatif de la non faisabilité technique d'une valorisation des rejets de chaleur de l'installation citée en marge ;

Vu l'autorisation rendue le 16 juillet 2012 par le service du pharmacien cantonal (art. 12J al. 10 REN) ;

Attendu en fait que la demande d'autorisation porte sur la mise en place d'une installation de climatisation, d'une puissance frigorifique de 150 kW, dans le bâtiment cité en marge ;

Qu'elle concerne la climatisation de 3'524 m² de locaux administratifs au rez-de-chaussée et au 3^{ème} étage ;

Considérant en droit que le département de la sécurité (DS) est l'autorité compétente pour autoriser le montage, la modification ou le renouvellement d'installations de climatisation de confort (art. 22B al. 1 de la loi sur l'énergie (L 2 30 - LEN) et art. 1 al. 1 du règlement d'application de la loi sur l'énergie (L 2 30.01 - REN)) ;

Que, par installation de climatisation de confort, on entend une installation qui sert à améliorer le confort thermique (art. 6 al. 14 LEN) ;

Qu'une telle autorisation ne peut être octroyée que si les conditions de l'article 22B al. 2 et 3 LEN ainsi que 13H al. 5 et 6 REN sont réalisées ;

Que l'autorisation peut être accordée si, cumulativement, le besoin de climatisation est démontré, une partie des rejets de chaleur est valorisée conformément à l'article 22C LEN ;

14.55.12.50.L120713 Décision CLIM 12_50.doc

Que le besoin de climatiser est établi si, malgré le respect des prescriptions énergétiques définies par l'article 12J REn, des conditions de confort thermique ne sont pas garanties (art. 22B al. 3 LEn) ;

Que les conditions de confort ne sont pas garanties lorsque les charges thermiques internes dépassent les seuils (240 Wh/m²/d) prévus par la norme SIA 382/1 (art. 13H al. 6 lit. a REn) ;

Que les rejets de chaleur des installations de climatisation sont valorisés mais que des dérogations sont possibles sur la base d'un justificatif de disproportion économique et/ou de non faisabilité technique (art. 13H al. 5, 1^{ère} phrase REn) ;

Que, en cas de dérogation, les installations sont néanmoins équipées d'un dispositif permettant la valorisation ultérieure des rejets de chaleur sur place ou par des preneurs de chaleur de l'environnement bâti à proximité desdites installations, sous réserve de l'application du principe de proportionnalité (art. 12J al. 9 REn) ;

Que les installations de climatisation de confort d'une puissance frigorifique supérieure à 20 kW sont équipées d'un dispositif de comptage de l'électricité consommée, qu'elles font l'objet d'un suivi annuel de leur consommation d'énergie et que les données découlant des suivis de consommation d'énergie sont tenues à la disposition du département (art. 12J al. 2 REn et art. 13H al. 3 et 4 REn) ;

Que les installations de climatisation de confort d'une puissance frigorifique supérieure à 100 kW sont équipées d'un dispositif d'enregistrement de la puissance électrique maximale journalière mise en œuvre, qu'elles font l'objet d'un suivi journalier de cette puissance énergétique maximale et que les données découlant des suivis de consommation d'énergie sont tenues à la disposition du département (art. 12J al. 2 REn et art. 13H al. 3 et 4 REn) ;

Que, pour le surplus, l'octroi d'une autorisation de climatisation donne lieu à la perception d'un émolument, dont le tarif est de Frs 10.- par kW frigorifique (art. 29B ch. 1 lit. d REn) ;

Qu'en l'espèce, les conditions nécessaires à l'octroi d'une autorisation de climatisation de confort sont remplies ;

Qu'il se justifie dès lors d'octroyer l'autorisation sollicitée ;

Que l'équipement de l'installation d'un dispositif permettant la valorisation ultérieure des rejets de chaleur soit sur place soit par des preneurs de chaleur de l'environnement bâti à proximité desdites installations n'est pas disproportionné ;

Que les conditions et charges figurant dans le dispositif de la présente décision doivent néanmoins être respectées ;

Que, pour le surplus, l'émolument de la présente décision est fixé à Frs 1'500.-.

Qu'une nouvelle décision est prise, annulant et remplaçant celle du 4 septembre 2009.

Par ces motifs,

Vu en droit notamment les articles 1 ss LEN et 1 ss REN,

Le département de la sécurité :

1. Octroie à Implenia Development l'autorisation sollicitée.
2. Dit que la présente autorisation est soumise aux conditions résolutives suivantes :
 - a. le respect par Implenia Development des prescriptions de l'article 12J REN et des normes SIA 181, SIA 380/1, SIA 380/4, SIA 382/1 et SIA 382/2 ;
 - b. l'équipement de l'installation d'un dispositif de comptage de l'électricité consommée ;
 - c. l'équipement de l'installation d'un dispositif d'enregistrement de la puissance électrique maximale journalière mise en œuvre ;
 - d. l'équipement de l'installation d'un dispositif permettant la valorisation ultérieure des rejets de chaleur sur place ou par des preneurs de chaleur de l'environnement bâti à proximité desdites installations.
3. Dit que la présente autorisation est assortie des charges suivantes :
 - a. l'installation fait l'objet d'un suivi annuel de sa consommation d'énergie et les données découlant des suivis de consommation d'énergie sont tenues à la disposition du département ;
 - b. l'installation fait l'objet d'un suivi journalier de cette puissance énergétique maximale et les données découlant des suivis de consommation d'énergie sont tenues à la disposition du département.
4. Fixe l'émolument de la présente décision à Frs 1'500.-.
5. Dit que la présente décision annule et remplace la décision du 4 septembre 2009 du département du territoire, service de l'énergie.

Le DS :



Olivier Epelly, directeur
du service de l'énergie

La présente communication, qui constitue une décision au sens de l'article 4 de la loi sur la procédure administrative (LPA, E 5 10), est susceptible d'un recours auprès du Tribunal administratif de première instance, 4, rue Ami-Lullin, case postale 3888, 1211 Genève 3, dans un délai de 30 jours dès sa notification, conformément aux articles 24 de la loi sur l'énergie (L 2 30) et 62 al. 1 lit. a LPA. L'acte de recours doit être adressé par écrit et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant (articles 64 et 65 LPA). Nous attirons votre attention sur la suspension des délais prévue par l'article 17A LPA.