

DA 262 – 23.06

CRÉDIT BUDGÉTAIRE SUPPLÉMENTAIRE DE CHF 313'000.00 DESTINÉ À LA LOCATION DE NOUVEAUX ESPACES ADMINISTRATIFS ET AU DÉMÉNAGEMENT DE DIVERS SERVICES

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

La Ville de Vernier est en constante évolution. Les politiques publiques portées par les quatorze services de l'administration sont définies par les prestations délivrées à la population. L'administration atteint 280 collaborateurs administratifs. Ceux-ci sont à ce jour répartis sur le territoire verniolan dans plusieurs bâtiments du patrimoine administratif de la Ville de Vernier. Cependant, les services de l'administration sont en manque chronique de places de travail. Des aménagements astucieux ont certes permis d'y remédier, ainsi que l'optimisation des postes de travail partagés grâce au développement du télétravail. À la suite d'un état des lieux des places de travail disponibles, force est de constater qu'aujourd'hui les places sont limitées et entièrement occupées, ne permettant plus un accueil adéquat des collaborateurs.

Une réflexion d'aménagement a été menée sur les besoins des différents services. Cette étude conclut que les surfaces administratives actuelles deviennent insuffisantes au vu de la configuration des bâtiments existants. Il est ainsi nécessaire d'envisager la location de surfaces de bureaux. Cette solution permettra ainsi d'effectuer des rocade dans les différents sites, d'optimiser les espaces de travail, d'améliorer le bien-être des collaborateurs et de préserver l'attractivité de la Ville de Vernier en tant qu'employeur. Les lieux critiques identifiés sont la Mairie (Service des ressources humaines (SRH)), la Ferme Golay (délégués du Service de la cohésion sociale (SCS)), ainsi que le Pavillon de l'enfance à Vernier (Service de l'enfance (SEN)), lesquels sont actuellement suroccupés.

La piste retenue pour augmenter les places de travail étant la location, une prospection de surfaces administratives a été faite dans plusieurs quartiers de la Commune, laquelle a permis d'identifier une très belle occasion dans le quartier de Gordon-Bennett. Les locaux occupés jusqu'ici par la société EDIFEA sont entièrement aménagés par des cloisons, équipés de manière très fonctionnelle et, de surcroît, libres de suite. La position de ces locaux est idéale par leur centralité territoriale et leur accessibilité par tous les moyens de transport. Un autre point positif est la possibilité d'y louer des espaces de stockage accessibles par le parking souterrain, afin d'y regrouper les archives communales. Enfin, le loyer est également très attractif, en comparaison des surfaces administratives proposées dans d'autres quartiers de Vernier. Au vu des éléments annoncés ci-dessus, ce type de location s'avère être une opportunité rare sur le marché de l'immobilier verniolan.

Expression des besoins :

Cette surface de 1'201.70 m² permettrait d'accueillir les 3 services suivants :

- Le service de l'aménagement (SAM), y compris le génie civil (GC), qui libérerait ses bureaux à la mairie et permettrait ainsi au SRH de se déployer et d'accueillir ses collaborateurs dans un environnement serein. Le GC libérerait ses bureaux actuels implantés au centre d'entretien occupé par le Service de l'environnement urbain (SEU).
- Le SEN, trop à l'étroit actuellement, libérerait ses locaux du Pavillon de l'enfance (PEV) et intégrerait un environnement plus en adéquation avec ses besoins.
- Le SCS, avec le déplacement des délégations qui libéreraient la Ferme Golay, dont la capacité d'accueil atteint déjà ses limites.

Crédit budgétaire supplémentaire de CHF 313'000.00 destiné à la location de nouveaux espaces administratifs et au déménagement de divers services

Le déplacement des services précités permettrait d'opérer des rocade et ainsi de soutenir d'autres services également à l'étroit, tels que :

- Le Service des finances (SFI), trop à l'étroit dans l'Ancienne mairie, pourrait déménager dans les locaux libérés par le SEN au PEV.
- Le Service des bâtiments (SBA) pourrait se déployer dans l'Ancienne mairie. Un espace de coworking serait également créé dans le bâtiment.

Demande de budget et de dépassement budgétaire :

Le loyer proposé est de CHF 300.00/m² HT pour les bureaux et de CHF 80.00/m² pour le stockage. La durée du bail serait de 10 ans, avec la possibilité de résilier après 8 ans. L'objectif est de se laisser la possibilité de quitter les locaux avant la fin du bail si, conformément à une vision à long terme, l'opportunité de construire un nouveau bâtiment administratif venait à se concrétiser. L'entrée en vigueur du bail serait fixée au 1^{er} octobre 2023.

La surface totale des locaux de bureaux est de 1'201.70 m² et la surface de stockage est de 480m².

- Loyer annuel pour les bureaux HT	CHF	360'510.00
- Charges annuelles HT	CHF	60'085.00
- Loyer annuel + charges HT	CHF	420'595.00
- Loyer stockage annuel HT environ	CHF	38'400.00
- Loyer total HT	CHF	458'995.00
- Loyer total TTC 7,7% (2023)	CHF	494'337.60
- Loyer total TTC 8,1% (2024)	CHF	496'173.60

Au vu des montants, un dépassement sur le budget 2023 - B23 - supérieur à 5% des lignes de fonctionnement de 2 fonctions et 2 natures est identifié. En effet, le loyer ainsi que les coûts connexes s'élèvent au montant CHF 313'000.00, décomposé comme suit :

- Loyer pour 3 mois TTC	CHF	123'584.40
- Coûts connexes (électricité, etc.) TTC	CHF	12'500.00
- Nettoyage des locaux TTC	CHF	25'000.00
- Déménagement des services	CHF	41'500.00
- Aménagement, mobilier	CHF	45'000.00
- Divers travaux (raccordement, etc.)	CHF	65'000.00
- Total dépassement arrondi B23	CHF	313'000.00

Le budget de fonctionnement à prévoir pour - B24 s'élève ainsi au montant total de CHF 646'200.00 TTC, adapté à 12 mois et décrit comme suit :

- Loyer TTC	CHF	496'173.60
- Coûts connexes (électricité, etc.) TTC	CHF	50'000.00
- <u>Nettoyage des locaux TTC</u>	CHF	<u>100'000.00</u>
- Budget total arrondi B24	CHF	646'200.00

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, d'accepter le projet de délibération ci-après.

Mathias BUSCHBECK
Maire

Vernier, le 12 juin 2023

DA 262 – 23.06

Délibération du Conseil municipal de Vernier

relative à un

CRÉDIT BUDGÉTAIRE SUPPLÉMENTAIRE DE CHF 313'000.00 DESTINÉ À LA LOCATION DE NOUVEAUX ESPACES ADMINISTRATIFS ET AU DÉMÉNAGEMENT DE DIVERS SERVICES

Vu l'article 30, alinéa 1, lettre d, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;

vu le rapport de la commission des bâtiments et de l'énergie du ;

sur proposition du Conseil administratif ;

le Conseil municipal

décide

- 1 d'ouvrir au Conseil administratif un crédit budgétaire supplémentaire 2023 de CHF 313'000.00 pour la location de nouveaux locaux administratifs, les travaux d'aménagement et le déménagement de divers services ;
- 2 de comptabiliser ce montant dans le compte de résultats 2023 sous la rubrique 02.31 ;
- 3 de couvrir ce crédit budgétaire supplémentaire par une économie équivalente sur d'autres rubriques de charges ou par des plus-values escomptées aux revenus, voire par le capital propre.

