

15 décembre 2010

Proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2010 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total de 1 890 000 francs, soit:

- un crédit de 1 422 000 francs destiné à la création de locaux pour le parascolaire dans l'immeuble situé rue de Montchoisy 48-50, parcelle N° 2351, feuille N° 16 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives;**
- un crédit de 406 000 francs destiné à la création d'un restaurant scolaire (réfectoire et office de remise en température) dans l'école des Vollandes, située rue du Nant 35, parcelle N° 2351, feuille N° 16 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives;**
- un crédit de 62 000 francs destiné à l'aménagement parascolaire (mobilier) pour les locaux créés dans l'immeuble situé rue de Montchoisy 48-50, parcelle N° 2351, feuille N° 16 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives.**

Mesdames les conseillères municipales,
Messieurs les conseillers municipaux,

Préambule

Le quartier des Eaux-Vives abrite quatre écoles, soit celles du 31-Décembre, des Eaux-Vives, de Montchoisy et des Vollandes; les deux premières possèdent un restaurant scolaire directement dans l'établissement, ce qui n'est pas le cas des deux dernières dont les élèves doivent quotidiennement se déplacer à l'école des Eaux-Vives pour y prendre leurs repas. Ces déplacements journaliers réduisent considérablement le temps d'animation parascolaire, au détriment de la sieste pour les plus petits.

Par ailleurs, la fréquentation des activités parascolaires (GIAP), tant au moment des repas de midi qu'en fin de journée, est en constante augmentation depuis plusieurs années. L'accroissement moyen de la fréquentation durant la pause de midi a été de + 9% pour la dernière année scolaire.

Cette évolution des effectifs contraint les communes, en charge des locaux scolaires, à toujours chercher de nouvelles solutions pour faire face à la demande et pour garantir des conditions d'accueil acceptables. Aussi, la présente demande a pour but la création de locaux parascolaires plus grands et mieux adaptés, ainsi que la construction d'un réfectoire et d'un office de remise en température, dans l'école des Vollandes.

Une partie des locaux pour les activités parascolaires sera également aménagée en espace polyvalent, mis à disposition des habitants du quartier.

Exposé des motifs

L'école des Vollandes a été construite en 1976, sans qu'un restaurant scolaire ne soit intégré au programme. Les locaux dédiés à l'accueil parascolaire n'ont pas évolué depuis leur construction et sont devenus trop exigus pour accueillir les 120 enfants inscrits quotidiennement au GIAP.

Cet espace réduit empêche les animatrices du GIAP de développer des activités intéressantes pour les diverses catégories d'âge, et la cohabitation entre les groupes est plus difficile.

L'objectif de cette demande est de déplacer l'accueil parascolaire, vers des locaux situés aux numéros 48 et 50 de la rue de Montchoisy, et de transformer les locaux ainsi libérés en restaurant scolaire pour l'école, avec un office de remise en température. La création d'un restaurant scolaire, outre le fait d'améliorer considérablement le confort des enfants, notamment des plus petits, permettra de considérer plus sereinement l'augmentation constante des effectifs.

Les immeubles d'habitation N^{os} 48 et 50 de la rue de Montchoisy bordent le préau de l'école, ils sont gérés par la Gérance immobilière municipale (GIM). Actuellement, deux locaux affectés en dépôts sont situés au rez-de-chaussée supérieur de ces immeubles et sont reliés au préau de l'école par le préau couvert.

Ces locaux transformés et aménagés, par le Service des bâtiments, pourraient avoir un accès direct, par le préau, à l'école et ainsi être clairement reliés à celle-ci. Ces locaux seraient attribués au GIAP. Néanmoins, l'espace central serait adapté pour servir également d'espace polyvalent et être mis à la disposition des habitants du quartier.

Arreté I: création de locaux pour le parascolaire

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Ces travaux, situés dans un immeuble géré par la Gérance immobilière municipale, seront conduits par le Service des bâtiments. Pour l'agencement des locaux, le choix s'est porté sur un traitement des salles dans leurs dimensions maximales, en supprimant les couloirs tout en permettant de moduler les espaces par un système des cloisons amovibles.

Les espaces sont exploitables indépendamment, ou en grande surface lorsque les panneaux coulissants sont ouverts pour créer une continuité spatiale.

Une des salles d'activités est traversante, de la façade côté rue jusqu'au préau, et permet un accès secondaire à l'ensemble en gérant les mouvements de manière souple; elle intègre un vitrail d'origine en le mettant en valeur.

L'accès principal donne sur l'espace goûter, modulable en local pour les habitants du quartier, il est desservi par la kitchenette, l'armoire de stock et le W.-C. handicapés; de là on distribue sur le vestiaire et le W.-C. enfants d'un côté, et sur la salle d'activités annexe, de l'autre côté.

La salle de sieste des plus petits se trouve en fin de distribution; elle est séparée des activités plus bruyantes par la zone des W.-C. et dispose d'un stock (armoires) en fond de volume, qui fait office de tampon acoustique avec le préau qu'elle jouxte.

Matériaux mis en œuvre

Les baies vitrées et portes vitrées isolantes sont en aluminium brossé (adéquation au local aînés existant) et répondront aux exigences thermiques en vigueur.

Les isolations thermiques sont à base de panneaux de fibres végétales ou minérales sur les murs périphériques.

Les cloisons intérieures sont en maçonnerie de briques crépies et carreaux de plâtre, les doublages en plaques de plâtre.

Les portes intérieures et les armoires murales sont en bois ou panneau dérivé.

Les faux plafonds sont en plaque de plâtre.

Dans les salles d'eau et zones humides, les sols et murs sont en carrelage.

Les revêtements de sols seront sans joints (linoléums) ou en bois.

Les rideaux seront en textile ignifugé.

Conception énergétique

Les locaux parascolaires seront construits selon le standard de haute performance énergétique pour une extension, tel que défini par les exigences de la nouvelle loi sur l'énergie (L 2 30), entrée en vigueur en août 2010.

L'enveloppe sera isolée de manière importante, afin de respecter le niveau de haute performance énergétique requis. Le besoin de chaleur annuel pour le chauffage sera d'environ 140 MJ/m².

Les installations techniques existantes de l'immeuble seront étendues pour assurer le chauffage et la fourniture d'eau chaude sanitaire des locaux. La sous-station de l'immeuble, située au sous-sol du 46, rue de Montchoisy, est alimentée par la chaudière à gaz de l'école des Vollandes et par des panneaux solaires thermiques (74 m² pour l'ensemble de l'immeuble). A noter que la présence d'une production solaire existante permettra de répondre aux exigences légales en matière de couverture des besoins de chaleur par des énergies renouvelables.

Les locaux sanitaires seront ventilés par un système double-flux avec récupérateur de chaleur à haut rendement. L'air extrait sera compensé dans les pièces de vie.

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». Les chasses d'eau des W.-C. auront une contenance de 6 litres avec double commande.

Les appareils et installations électriques seront conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4 valeur cible et du standard Minergie.

Il est prévu de réduire les consommations d'électricité par un dispositif de régulation au moyen de détecteurs de présence et de l'usage systématique de self électronique de classe A2. Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances requises en classe A++.

Isolation phonique

Une attention particulière devra être apportée à la question de l'isolation phonique, compte tenu du voisinage immédiat de logements.

Programme et surfaces

Rez. supérieur – niveau préau

1. Activités I	83 m ²
2. Activités II	43 m ²
3. Goûter - Habitants (y compris stock, W.-C. 8 m ²)	91 m ²
4. W.-C. enfants	33 m ²
5. Distribution + vestiaire	20 m ²
6. Sieste (y compris stock matelas 8 m ²)	46 m ²
7. Préau couvert (non comptabilisé 185 m ²)	
Total	316 m ²

Estimation des coûts selon code CFC

CFC	Libellé	Fr.	Fr.	Fr.
1	<u>Travaux préparatoires</u>			49 000
11	Déblaiement, préparation du terrain			
112	Démolition		25 500	
113	Démontage		4 500	
114	Préparation du terrain, installations de chantier		15 000	
115	Forages et coupes dans béton et maçonnerie		4 000	
2	<u>Gros œuvre</u>			1 099 000
21	Gros œuvre 1		89 500	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie			
	.5 Béton, traitement des bétons	10 000		
	.6 Maçonnerie	79 500		
22	Gros œuvre 2		349 000	
221	Fenêtres, portes extérieures			
	.3 Fenêtres en acier	299 000		
	.6 Portes extérieures en métal	5 000		
222	Ferblanterie	3 000		
224	Couverture			
	.1 Etanchéité souple	4 500		
227	Traitement des surfaces extérieures	6 000		
	.0 Peinture extérieure			
228	Protection contre le soleil	31 500		
	Volets			
23	Installation électrique		91 500	
231	Appareil à courant fort	8 500		
232	Installation de courant fort			
	y.c ventilation	35 000		
233	Lustrerie et secours	26 000		
236	Installation de courant faible	8 500		
237	Dispositif de sécurité	11 000		
238	Installations provisoires et démontage	2 500		
24	Chauffage, ventilation		45 000	
243	Installation de chauffage	20 000		
244	Installation de ventilation	25 000		
25	Installation sanitaire		72 000	
251	Appareils sanitaires courants	24 000		
253	Appareils d'alimentation et d'évacuation	5 500		
254	Tuyauterie sanitaire	27 500		
258	Agencement de cuisine	15 000		

27	Aménagements intérieurs 1	125 000	
271	Plâtrerie	20 500	
272	Ouvrages métalliques		
	.2 Serrurerie	8 000	
273	Menuiseries		
	.0 Portes intérieures en bois	45 000	
	.3 Menuiserie courante	51 500	
28	Aménagements intérieurs 2	194 500	
281	Revêtement de sol		
	.1 Revêtement de sol sans joints	66 000	
	.5 Revêtement de sol en céramique	5 500	
282	Revêtement de paroi		
	.4 Revêtement de parois en céramique	32 500	
	.5 Revêtement de parois en bois et dérivés	10 500	
283	Faux plafonds		
	.4 Plafonds en bois et dérivés de bois	55 000	
285	Traitement des surfaces intérieures		
	.1 Peinture intérieure	22 000	
287	Nettoyage	3 000	
29	Honoraires	132 500	
291	Architectes	120 000	
292	Ingénieurs civils	6 500	
294	Ingénieurs CVCR	4 500	
296	Spécialiste		
	.3 Ingénieur en acoustique	1 500	
5	<u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		106 000
51	Autorisations, taxes		
511	Autorisations, gabarits et taxes	500	
512	Taxes de raccordements	1 500	
	Télécommunication	1 500	
52	Echantillons, maquettes, reproduction, documents	3 500	
58	Comptes d'attente pour provisions et réserves		
583	Réserve pour divers et imprévus	99 000	
	Coût total de la construction HT		1 254 000
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur les CFC 1 à 5		100 320
	Coût total de la construction TTC		1 354 320
	<u>Frais administratifs et financiers</u>		67 716
	Prestation du personnel pour les investissements	67 716	
	(5% du coût total de la construction TTC)		
	Total du crédit demandé TTC		1 422 036
	Arrondi à		1 422 000

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juillet 2010 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (m^2 - m^3 -occupants, selon norme SIA 416)

Bâtiment GIM / Locaux parascolaires:

La surface brute de plancher est de 414 m². Le coût est de 2592 francs/m² TTC.

Le volume SIA (norme 416) est de 1304 m³, ce qui situe le prix de cette transformation à 822 francs/m³ TTC.

Autorisation de construire

Le projet de création de ces locaux parascolaires fera l'objet d'une requête en autorisation de construire qui sera déposée dans le courant du mois de décembre 2010.

Fixation des loyers après travaux

Locaux en propre. Gestion: Service des écoles.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer trois mois après le vote du Conseil municipal et dureront moins de six mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est septembre 2011.

Régime foncier

L'immeuble locatif 48-50, rue de Montchoisy est situé sur la parcelle N° 2351, feuille N° 16 du cadastre da la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Référence au 6^e plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 030.009.04 du 6^e plan financier d'investissement 2011-2022 pour un montant de 1 300 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Charges annuelles 600 francs (eau) + 2000 francs (électricité) + 1400 francs (gaz).

Charge financière annuelle sur 1 422 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, soit 166 700 francs.

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de création de locaux parascolaires sis 48-50, Montchoisy (arrêté I) est le Service des bâtiments. Le bénéficiaire du crédit est la Gérance immobilière municipale.

Arrêté II: création d'un restaurant scolaire (réfectoire et office de remise en température)

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Les travaux dans ces locaux, situés au sein du bâtiment scolaire, seront suivis et développés par le Service des écoles. Le projet de restaurant scolaire va prendre l'espace actuellement occupé par le GIAP. Cet espace ne sera que peu modifié. Les W.-C. existants, proches de la salle de gymnastique, pourront également être utilisés par les usagers du restaurant scolaire, ce qui permettra de limiter les travaux d'aménagement.

Programme et surfaces

La réalisation d'un office de remise en température (env. 20 m²) permettra, par «liaison froide» depuis la cuisine de production de l'école des Eaux-Vives, de servir des repas chauds.

Un réfectoire d'environ 90 places (env. 115 m²) permettra d'accueillir, en plusieurs services, la totalité des élèves de l'école des Vollandes inscrits au restaurant scolaire.

Estimation des coûts selon code CFC

<i>CFC Libellé</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>
1 <u>Réfectoire</u>			168 000
23 Installation électrique		15 000	
232 Installation de courant fort	5 000		
233 Lustrerie	10 000		

24	Chauffage, ventilation		40 000	
244	Installation de ventilation	40 000		
25	Installation sanitaire		65 000	
258	Agencement de cuisine/ mobilier			
	Tables et chaises	27 000		
	Vaisselle	10 000		
	Bacs inox	10 000		
	Chariots/ bain-marie/ containers	10 000		
	Thermoports et chariots	8 000		
27	Aménagement intérieur 1		5 000	
273	Menuiserie			
	.3 Menuiserie courante	5 000		
28	Aménagement intérieur 2		43 000	
281	Revêtement de sol			
	.1 Revêtement de sol sans joints	12 000		
283	Faux plafonds			
	.5 Plafonds acoustiques	15 000		
285	Traitement des surfaces intérieures			
	.1 Peinture intérieure	15 000		
287	Nettoyage	1 000		
2	<u>Office de remise en température</u>			190 000
23	Installation électrique		15 000	
232	Installation de courant fort	10 000		
233	Lustrerie	3 000		
236	Installation de courant faible	2 000		
24	Chauffage, ventilation		40 000	
244	Installation de ventilation	30 000		
	Hotte de ventilation à induction froide	10 000		
25	Installation sanitaire		80 000	
251	Appareils sanitaires courants	5 000		
253	Appareils d'alimentation et d'évacuation	3 000		
254	Tuyauterie sanitaire	2 000		
258	Agencement de cuisine			
	Four/Steamer/Chariots	20 000		
	Plonge/Rayons/Armoires/Table	25 000		
	Laverie/Frigo/Congélateur	25 000		
27	Aménagements intérieurs 1		25 000	
271	Plâtrerie	15 000		
272	Ouvrages métalliques			
	.2 Serrurerie	5 000		

273 Menuiserie		
.3 Menuiserie courante	5 000	
28 Aménagement intérieur 2		30 000
281 Revêtement de sol		
.1 Revêtement de sol sans joints	10 000	
282 Revêtement de paroi		
.4 Revêtement de paroi en céramique	10 000	
283 Faux plafonds		
.5 Plafonds phoniques	5 000	
285 Traitement des surfaces intérieures		
.1 Peinture intérieure	4 000	
287 Nettoyage	1 000	
Coût total de la construction HT		358 000
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur les CFC 1 à 5		28 640
Coût total de la construction TTC		386 640
<u>Frais administratifs et financiers</u>		
Prestation du personnel pour les investissements (5% du coût total de la construction TTC)		19 332
Total du crédit demandé		405 972
Arrondi à		406 000

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juillet 2010 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (m^2 - m^3 -occupants, selon norme SIA 416)

Bâtiment scolaire:

La surface brute de plancher est de 135 m². Le coût est de 2681 francs/m² TTC. Le volume SIA est de 405 m³, ce qui situe le prix de cette transformation à 893 francs/m³ TTC.

Autorisation(s) de construire

Le projet de création de ces locaux fera l'objet d'une requête en autorisation de construire qui sera déposée dans le courant du mois de décembre 2010.

Fixation des loyers après travaux

Locaux en propre. Gestion: Service des écoles.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer trois mois après le vote du Conseil municipal et dureront moins de six mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est septembre 2011.

Régime foncier

L'école des Vollandes est située au 35, rue du Nant, 1207 Genève, sur la parcelle N° 2351, feuille 16/20 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Référence au 6^e plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 030.088.01 du 6^e plan financier d'investissement 2011-2022 pour un montant de 415 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.): 2000 francs.

Charge financière annuelle sur 406 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, soit 47 600 francs.

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de création d'un restaurant scolaire à l'école des Vollandes (réfectoire et office de mise en température) est le Service des écoles et celui-ci en est également le bénéficiaire.

Arreté III: aménagement parascolaire (mobilier)

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Comprenant tout l'équipement mobile nécessaire au bon fonctionnement des activités parascolaires dans l'immeuble du 48-50, rue de Montchoisy.

Estimation des coûts selon code CFC

CFC	Libellé	Fr.	Fr.
1	Bâtiment GIM / Aménagements parascolaires		57 000
27	Aménagements intérieurs		
	Tables et chaises goûter et activités	24 000	
	Meuble bureau + étagères et rayonnages	10 000	
	Système sono et borne wifi	5 000	
	Lits + armoires à lits	6 000	
	Armoire à brosses à dents	3 000	
	Vaisselle + 2 frigos (enfants/habitants)	6 000	
	Chariot d'entretien, distributeurs	3 000	
	Coût total de l'aménagement HT		57 000
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur les CFC 1 à 5		4 560
	Total du crédit demandé		61 560
	Arrondi à		<u>62 000</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juillet 2010 et ne comprennent aucune variation.

Autorisation(s) de construire

N'est pas nécessaire pour du mobilier.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer trois mois après le vote du Conseil municipal et dureront moins de six mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est septembre 2011.

Régime foncier

L'immeuble locatif 48-50, rue de Montchoisy est situé sur la parcelle N° 2351, feuille N° 16 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Référence au 6^e plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 030.088.01 du 6^e plan financier d'investissement 2011-2022 pour un montant de 65 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Charge financière annuelle sur 62 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 8 annuités soit 8830 francs.

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit d'aménagement parascolaire est le Service des écoles et celui-ci en est également le bénéficiaire.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 422 000 francs destiné à la création de locaux pour le parascolaire dans l'immeuble situé au 48-50, rue de Montchoisy, 1207 Genève, parcelle N° 2351, feuille N° 16 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 422 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2012 à 2021.

PROJET D'ARRÊTÉ II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 406 000 francs destiné à la création d'un restaurant scolaire (réfectoire et office de remise en température) dans l'école des Vollandes, située au 35, rue du Nant, 1207 Genève, parcelle N° 2351, feuille N° 16/20 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 406 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2012 à 2021.

PROJET D'ARRÊTÉ III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 62 000 francs destiné à l'aménagement parascolaire (mobilier) pour les locaux créés dans l'immeuble situé 48-50, rue de Montchoisy, 1207 Genève, parcelle N° 2351, feuille N° 16 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 62 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2012 à 2019.