

**Proposition du Conseil administratif du 23 mai 2024 en vue de l'ouverture de quatre crédits (délibérations I à IV) pour un montant total de 23 746 200 francs, soit:**

- Délibération I: 8 912 800 francs destinés à l'étude de la rénovation complète des trois tours de la Cité-Jonction, sises au quai Ernest-Ansermet 36-38 et 40-42, ainsi qu'à l'avenue de Sainte-Clotilde 20-22, parcelle N° 366, feuille N° 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais;**
- Délibération II: 9 015 500 francs destinés à financer le concours d'architecture et l'étude de la rénovation et extension des deux barres de logements, sises à la rue des Deux-Ponts 29-33 et à la rue du Vélodrome 4-14, parcelle N° 366, feuille N° 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais;**
- Délibération III: 2 933 800 francs destinés à financer le concours d'architecture et l'étude de la requalification globale des aménagements extérieurs de tout le périmètre de la Cité-Jonction, sis au quai Ernest-Ansermet 36-38 et 40-42, à l'avenue de Sainte-Clotilde 20-22, à la rue des Deux-Ponts 29-33 et à la rue du Vélodrome 4-14, parcelle N° 366, feuille N° 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais;**
- Délibération IV: 2 884 100 francs destinés à financer le concours d'architecture et l'étude de l'insertion d'une crèche de 50 places au minimum, d'une cuisine de production et de locaux parascolaires sur les surfaces actuellement occupées par les parkings extérieurs de la Cité-Jonction, sis au quai Ernest-Ansermet 36-38 et 40-42 et à l'avenue de Sainte-Clotilde 20-22, parcelle N° 366, feuille N° 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

L'ensemble d'habitation Cité-Jonction a été construit entre 1961 et 1970 par les architectes Raoul Engeli, René Pahud, Albert Cingria et Georges Taramasco sur les terrains des anciens abattoirs de Genève, au bord de l'Arve.

L'ensemble est composé de trois tours et de deux barres de logements, disposées autour d'un espace central sur une toiture-jardin, reliant les bâtiments et

offrant un espace extérieur généreux sous lequel sont aménagés des locaux artisanaux. La composition est complétée par un groupe scolaire ainsi qu'un centre de loisirs.

Avec ses 480 logements, le périmètre de Cité-Jonction forme le plus important «grand ensemble» propriété de la Ville de Genève. Les travaux effectués depuis sa construction sont exclusivement d'ordre d'entretien ponctuel. Soixante ans après, ils se multiplient et les interventions d'urgence sont de plus en plus rapprochées. Ils sont pour certains et par la force des choses menés de manière indépendante, sans projet d'ensemble ni vision à long terme, engendrant des frais considérables et à perte.

En 2016, le bureau d'architecture Christian Dupraz a été mandaté par la Direction du patrimoine bâti afin d'évaluer l'état du périmètre, d'établir une stratégie de réhabilitation au sens large et de définir les priorités d'intervention.

Cette étude a démontré que la situation actuelle présente des besoins de réhabilitation multiples, de nature très différente avec chacun ses impératifs et ses enjeux, tous considérables étant donné l'échelle de l'ensemble, mais de divers degrés d'urgence. L'enjeu est de proposer une stratégie qui permette de mener à bien tous les travaux nécessaires et de regrouper les priorités en fonction de leur urgence.

Les priorités de sécurité et de salubrité nécessitent une intervention dans les plus brefs délais. Suivent ensuite les travaux en lien avec le confort et l'énergie qui pourront offrir une meilleure qualité de vie aux habitant-e-s, tout en répondant au mieux aux objectifs de la Ville de Genève en termes de développement durable.

Les présentes propositions doivent donc permettre de financer l'étude et l'organisation des concours pour la rénovation globale du périmètre de Cité-Jonction, le dépôt des demandes de crédits de réalisation ainsi que la préparation des appels d'offres aux entreprises.

## **Contexte et historique de l'opération**

Construit dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, le quartier Cité-Jonction fait partie des ensembles de logements emblématiques et représentatifs du grand effort de construction de la Ville de Genève, destiné à absorber le quasi-doublement de la population entre 1945 et 1975.

L'ensemble est réalisé en quatre étapes. La première étape comprend deux tours d'habitation de 13 étages sur rez-de-chaussée sises quai Ernest-Ansermet, deux barres d'habitation de 7 étages sur rez-de-chaussée, comptées chacune comme trois immeubles en fonction du nombre d'entrées, rue des Deux-Ponts et rue du Vélodrome, et les locaux artisanaux placés sous la cour centrale. La

deuxième étape étend l'ensemble à l'est, avec une tour d'habitation sise avenue Sainte-Clotilde et une dernière barre de logements rue du Vélodrome. La troisième étape voit la réalisation d'un groupe scolaire et la quatrième étape complète l'ensemble avec un bâtiment comprenant un centre de loisirs, une bibliothèque publique et un centre commercial.

Les bâtiments de Cité-Jonction sont conçus de manière rationnelle et fonctionnelle, avec pour but la construction d'une grande quantité de logements à loyers modérés sur une courte durée. Pour éviter tout imprévu au niveau des coûts et des délais, aucun exploit n'est recherché du point de vue constructif: les techniques de construction font partie des standards de construction des années 1960. Sa conception est normalisée au maximum et la préfabrication y tient une certaine part pour les éléments de façade, escaliers et balcons.

Nous sommes face à un exemple représentatif d'une opération de construction dans le domaine de l'habitation de masse à but social, réalisée par des institutions publiques dans les années 1960, qui se distingue des autres opérations du même type, réalisées à la même époque, par son implantation au centre de l'agglomération. Ce lieu est un enjeu considérable dans l'évolution de la ville où se multiplient ces dernières années plusieurs projets urbains. Sa densité de 2.1, relativement modérée en rapport à sa situation centrale (à titre de comparaison, la densité de l'îlot voisin Vélodrome/Carl-Vogt/Deux-Ponts est de 4.8, celle du futur quartier des Vernets de 3.1) ainsi que la forte demande en logement rendent la question du potentiel d'extension du site légitime.

## **Exposé des motifs**

### *Rénovation des tours et des barres et extension partielle des barres*

L'obsolescence de nombreuses parties de construction du périmètre de Cité-Jonction fait que certains travaux deviennent une nécessité. Les priorités liées à la sécurité et la salubrité des lieux font, pour certaines déjà, l'objet de travaux d'urgence ponctuels en plus des interventions d'entretien courant et constant.

Les installations sanitaires présentent des problèmes importants d'exploitation, tant en distribution qu'en évacuation. Elles sont à la fin de leur cycle de vie et leur état plus que critique provoque régulièrement des incidents sanitaires importants dont, outre les désagréments infligés aux locataires, les réparations ponctuelles s'avèrent source de coûts conséquents.

Les étanchéités des toitures sont défailtantes et remplies d'eau. Des réparations ponctuelles sont entreprises afin d'éviter la prise en charge de coûts conséquents pour la remise en état, tout en sachant qu'à ce jour les performances thermiques sont proches de zéro.

Les façades des immeubles sont d'origine et dégradées. De nombreux et importants ponts froids sont présents. L'isolation thermique de l'ensemble se situe largement au-dessous des normes actuelles en vigueur. La structure en béton donne des signes d'usures importantes depuis plusieurs années. A de nombreux endroits, la couche de surface s'est détachée, laissant les fers apparents. Des travaux de purge pour ôter les agrégats susceptibles de tomber des façades sont régulièrement nécessaires, mais ne permettent pas de réparer les bétons ni de les traiter. Les fers sont laissés apparents, entraînant une dégradation plus profonde. Des éléments de protection (auvents) ont dû être mis en place pour éviter des éventuelles chutes dangereuses.

Au vu de la faible épaisseur de certains éléments préfabriqués, la carbonatation engendre d'autres risques de sécurité majeurs. Les parapets des balcons, par exemple, ancrés dans les dalles de manière sommaire, sont susceptibles de s'effondrer d'un jour à l'autre. Des travaux de confortement ainsi que des sondages ont été menés ces dernières années sur six parapets, identifiés comme particulièrement dangereux (avenue Sainte-Clotilde). La nature de ces interventions, très onéreuses, n'est que de l'ordre de la prévention. Ces parties continuent à se dégrader et le phénomène de destruction va s'accélérer avec les effets de gel et dégel, engendrant des risques de sécurité majeurs.

La pré-étude relève par ailleurs d'autres désordres d'origine structurelle. Elle démontre que les attiques et la dalle des toitures des deux tours, sis quai Ernest-Ansermet, présentent un danger pour l'intégrité des bâtiments et donc pour la vie des occupants en cas de séisme. Ces éléments doivent impérativement être démolis et reconstruits selon les normes en vigueur.

Les ascenseurs sont en fin de vie et tombent régulièrement en panne. L'approvisionnement des pièces défectueuses condamne parfois ces équipements pendant plusieurs jours, engendrant des contraintes considérables pour les usagers et usagères parfois âgé-e-s ou avec poussettes.

D'importants problèmes de moisissure sont régulièrement présents dans les logements, au vu des mauvaises performances thermiques des enveloppes des bâtiments et des installations de ventilation devenues plus que vétustes. Pour rappel, le périmètre de Cité-Jonction figure parmi les plus importants consommateurs d'énergie du patrimoine locatif et son concept énergétique est à revoir.

Outre ces problématiques d'ordre sécuritaire et énergétique qui doivent être prises en considération sans plus attendre, il s'avère que la répartition typologique de l'époque ne correspond plus à la demande et aux besoins actuels. Une amélioration de l'habitabilité ainsi que le rééquilibrage d'offre de logements sont nécessaires.

La pré-étude démontre que des extensions des balcons pourront être aussi envisagées dans la continuité des bâtiments existants, en prolongeant simplement leur volumétrie sur la rue des Deux-Ponts et du Vélodrome côté jardin. Cette intervention offrira des nouveaux usages extérieurs à tous les logements et renforcera la qualité paysagère du centre de l'ensemble.

De plus, une augmentation de l'offre des logements par une extension latérale du pignon sud de la rue des Deux-Ponts permettra de créer des nouveaux logements de 5 à 6 pièces dont le périmètre manque.

### *Requalification des espaces extérieurs*

Au niveau de la requalification des espaces extérieurs, plusieurs interventions, comme le réaménagement de la dalle jardin et la reconsidération des espaces au pied des immeubles par la suppression des places de stationnement, permettront une revalorisation des espaces extérieurs publics et des liaisons avec ceux des alentours et de revaloriser l'image de tout l'ensemble de Cité-Jonction.

L'ajout de nouveaux programmes a aussi été pris en considération par l'insertion de nouveaux équipements publics sur les surfaces actuellement occupées par les parkings en surface.

### *Crèche de 50 places au minimum*

Actuellement, le secteur géographique Jonction/Plainpalais compte 768 places de crèche et jardin d'enfants. A ce jour, et malgré l'ouverture récente de la crèche de l'écoquartier de la Jonction (Marie Goegg-Pouchoulin), 199 enfants sont encore en attente d'une place d'accueil, dont 84 bébés (0-1 an), tous avec des critères crèche. Le taux de couverture des besoins exprimés est aujourd'hui de 84% pour les secteurs Jonction/Plainpalais et Acacias/Vernets, mais le secteur Acacias/Vernets va connaître une densification majeure en logements d'ici 2035. Ainsi, selon la planification des besoins en équipement préscolaire (exercice 2022), 262 places d'accueil manqueront encore pour satisfaire la demande pour les secteurs Acacias/Vernets et Jonction/Plainpalais, d'ici 2031. La crèche de Cité-Jonction pourra ainsi permettre de contribuer à la réponse aux besoins des familles.

Le contexte social du quartier renforce le besoin en structures d'accueil de la petite enfance. Celui-ci abrite une proportion importante de la population en situation de précarité (familles migrantes, monoparentales, au chômage ou au bénéfice d'aides sociales). La présence de structures d'accueil constitue une ressource essentielle pour la prise en charge et l'intégration sociale des enfants et des familles.

### *Cuisine de production pour le Service de la petite enfance (SDPE)*

Il existe un besoin avéré d'infrastructures permettant de produire 1000 repas journaliers supplémentaires d'ici 2035. Ces chiffres reposent sur les éléments suivants:

- à l'horizon 2026, près de 400 repas ne pourront pas être produits par les infrastructures existantes pour les nouveaux projets planifiés à ce jour;
- d'ici huit ans, au moins deux cuisines de production (dans des locaux privés) sont à mettre en conformité, mais à des coûts importants. Cela représente 270 repas supplémentaires;
- la cuisine de Chandieu a déjà dépassé sa capacité et le Service des écoles et institutions pour l'enfance (ECO) envisage d'augmenter la production pour ses besoins à 300 repas sur 500. Depuis septembre 2022, la production s'est élevée à 600 repas, soit 20% au-dessus de sa capacité initiale;
- les besoins de la future crèche de Cité-Jonction de 50 places au minimum représentent plus de 50 repas;
- à cela, il convient d'ajouter les repas pour les nouvelles places d'accueil planifiées à l'horizon 2030-2035 dans le secteur Acacias.

### *Locaux parascolaires*

L'école de Cité-Jonction accueille actuellement 326 élèves répartis dans 17 classes. Sur le temps parascolaire, 140 enfants sont pris en charge quotidiennement durant la pause de midi et 75 le soir.

Cette école est entièrement pleine et manque de place pour organiser de manière satisfaisante l'ensemble des activités qui rythment la journée d'un enfant. Le parascolaire est particulièrement peu doté. Il n'y a qu'un petit réfectoire qui permet aux enfants des petits degrés de manger sur place, tous les autres élèves doivent se rendre sur le site de Carré-Vert. Le temps d'accueil du soir dispose également de peu d'espaces, quand bien même le règlement sur les locaux du Département de l'instruction publique prévoit que le parascolaire dispose de quatre locaux en propre dans chaque école.

Selon les prévisions scolaires, le nombre d'enfants scolarisés dans cette école devrait rester relativement stable, tandis que le taux de fréquentation du parascolaire est lui en constante augmentation. Cette tendance devrait se poursuivre jusqu'à atteindre 75% des élèves de l'école (ce taux est actuellement de 42%). Ainsi, le nombre d'enfants inscrits au parascolaire devrait augmenter de manière significative, et ce sont entre 60 et 80 enfants supplémentaires qui sont attendus à l'horizon 2030. Cela implique l'ouverture de quatre locaux parascolaires d'une surface totale de 240 m<sup>2</sup> accompagnés des locaux nécessaires à leur fonctionnement (WC, local de nettoyage) et à proximité de l'école.

## **Programme et descriptif des travaux**

Pour des raisons de planification des travaux par phase et compte tenu de l'ampleur du programme respectif, l'opération est scindée en trois étapes, faisant chacune l'objet d'une délibération distincte:

### *Délibération I (les tours)*

Prestations d'étude jusqu'à la phase d'appels d'offres aux entreprises pour:

- la rénovation énergétique des trois tours de logements par la reprise complète de toutes les installations CVSE ainsi que la globalité des enveloppes;
- la démolition des dalles des attiques pour répondre aux nouvelles normes sismiques et transformation des attiques en logements;
- l'amélioration de l'habitabilité et la répartition typologique.

### *Délibération II (les barres)*

Organisation d'un concours d'architecture et prestations d'étude jusqu'à la phase d'appels d'offres aux entreprises pour:

- la rénovation énergétique des deux barres de logements par la reprise complète de toutes les installations CVSE (Chauffage, Ventilation, Sanitaire, Electricité) ainsi que la globalité des enveloppes;
- l'amélioration de l'habitabilité et la répartition typologique;
- l'extension des balcons donnant sur l'esplanade centrale;
- l'augmentation de l'offre des logements par l'extension latérale, en pignon sur la barre des Deux-Ponts.

### *Délibération III (requalification des aménagements extérieurs)\**

Organisation d'un concours d'architecture portant également sur les éléments de la délibération IV (opération unique) et prestations d'étude jusqu'à la phase d'appels d'offres aux entreprises pour:

- la revalorisation de tous les espaces extérieurs du périmètre.

### *Délibération IV (crèche, cuisine de production et équipements parascolaires)\**

Organisation d'un concours d'architecture portant également sur l'élément de la délibération III (opération unique) et prestations d'étude jusqu'à la phase d'appels d'offres aux entreprises pour l'insertion sur les surfaces actuellement occupées par des places de stationnement:

- d'une nouvelle crèche d'environ 50 places;

- d'une nouvelle cuisine de production;
- de nouveaux locaux parascolaires.

*\*N.B.: Dans la mesure où les éléments des délibérations III et IV sont indissociablement liés, ils constitueront une seule opération et feront l'objet d'un seul concours d'architecture, puis d'une étude et d'une réalisation pilotées par une seule et même équipe de mandataires. La subdivision en deux délibérations distinctes est due à la nécessité de distinguer l'intervention s'inscrivant au patrimoine financier (délibération III) de celle au patrimoine administratif (délibération IV).*

## **Transition écologique et cohésion sociale**

### *Conception énergétique et réponse aux enjeux climatiques*

L'ensemble immobilier de Cité-Jonction est le deuxième plus grand consommateur du patrimoine de la Ville de Genève. Les enjeux énergétiques et environnementaux associés à ce projet sont très élevés et devront faire l'objet de la plus grande attention, notamment afin de réaliser la transition énergétique du site.

Le projet répondra à l'ambition de la Ville de Genève de devenir «100% renouvelable et 0 émission en 2050» pour les besoins de chaleur et à la stratégie «Consommer moins et produire mieux» pour les besoins d'électricité.

Les nouvelles extensions seront réalisées selon le standard de très hautes performances énergétiques (THPE) et les bâtiments existants devront être rénovés selon le standard de haute performance énergétique (HPE), dans le respect de leur valeur patrimoniale.

A compter de 2024, l'intégralité du site sera raccordée sur l'infrastructure énergétique CADéco Jonction des Services industriels de Genève (SIG) permettant une alimentation en chaleur à 75% renouvelables.

Tous les potentiels solaires (toitures, façades, couverts, etc.) seront exploités pour produire localement le maximum d'électricité possible et assurer les besoins d'électricité des bâtiments et/ou de la mobilité électrique.

Le confort climatique estival du site, tant des espaces intérieurs qu'extérieurs, fera l'objet d'un soin particulier. Le projet devra notamment favoriser la ventilation et l'ombrage naturels, entre autres grâce à une végétalisation suffisante et adéquate, à même d'assurer une régulation thermique naturelle efficace en période estivale.



### *Impact environnemental*

Le projet sera développé afin de respecter les critères «éco-construction» concernant l'origine et la nature des matériaux, ainsi que le tri des déchets de chantier. Les mandataires devront également s'appuyer sur les recommandations publiées par l'association Ecobau ([www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch), chapitre «fiches CFC»).

Le rôle de la végétation et de l'eau fera l'objet d'une réflexion particulière, notamment afin d'exploiter leurs potentiels de régulation du climat (protection solaire, évapo-transpiration), tant à l'intérieur des constructions que sur la parcelle, mais aussi en termes de récupération.

### *Amélioration de la qualité de l'air*

La solution technique de production de chaleur, avec un raccordement sur le réseau de chaleur renouvelable du quartier, permettra de réduire, de manière conséquente, les émissions dans l'atmosphère et ainsi de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air.

### *Cohésion sociale et prévention des discriminations*

La revalorisation et la densification de l'ensemble de Cité-Jonction permettront d'exploiter et de révéler son potentiel, d'améliorer son image autant que les qualités de vie qu'elle offre, et de tirer profit du rôle qu'elle peut jouer dans le développement de la ville.

La future crèche représentera un pôle central dans la vie des familles du quartier. Les locaux parascolaires pourront être mis à la disposition des habitant-e-s ou d'associations, en dehors des horaires scolaires, y compris les week-ends.

Les aménagements extérieurs seront des espaces ouverts aux habitant-e-s, favorisant les rencontres et la cohésion sociale dans le quartier.

Une démarche d'information pro-active sera mise en place dès le début du projet afin d'associer les habitant-e-s et occupant-e-s des lieux aux enjeux majeurs du projet. Une structure ad hoc sera constituée à l'image de ce qui s'est fait lors du projet des Minoteries (représentant-e-s des habitant-e-s, services de la Ville, médiateurs et médiatrices).

### *Accessibilité universelle*

En application de la politique de la Ville de Genève pour une «ville universellement accessible»<sup>1</sup>, et suivant les prescriptions de la loi cantonale en vigueur<sup>2</sup> au moment de la rédaction de ce texte, les nouvelles constructions et installations de bâtiments publics, de même que leurs abords, doivent être conçus et aménagés de manière à les rendre accessibles et utilisables par tous les usagers et toutes les usagères, y compris ceux et celles qui éprouvent des difficultés à s’orienter, à se mouvoir ou à communiquer. Par ailleurs, lors des transformations et rénovations importantes de constructions ou installations existantes, toutes les mesures proportionnées doivent être prises de manière à en permettre l’accès et l’utilisation par l’ensemble des usagers et usagères.

### **Estimation des coûts**

#### *Délibération I – Etude de la rénovation complète des trois tours*

##### A. Estimation des coûts

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Fr.</i> <i>Total arrondi</i>
<i>1</i>	<i>Travaux préparatoires</i>		<i>313 000</i>
10	Relevés, études géotechniques		313 000
101	Relevés	150 000	
104	Sondages	163 000	
<i>5</i>	<i>Frais secondaires et comptes d’attente</i>		<i>8 302 000</i>
51	Autorisations, taxes		101 000
511	Autorisations, gabarits, taxes	101 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions documents		763 000
521	Echantillons, essais de matériaux	600 000	
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	163 000	
56	Autres frais secondaires		202 000
564	Expertises	202 000	

<sup>1</sup> <https://www.geneve.ch/fr/public/situation-handicap/ville-universallement-accessible> (consulté le 23 mai 2024)

<sup>2</sup> L 5 05.06 Règlement concernant l’accessibilité des constructions et installations diverses (RACI) du 29 janvier 2020, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2020

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Fr.</i> <i>Total arrondi</i>
59	Comptes d'attente pour honoraires		7 236 000
591	Architectes	4 185 000	
592	Ingénieur-e-s civil-e-s	817 000	
593	Ingénieur-e-s électricien-ne-s	304 000	
594	Ingénieur-e-s en CV et conditionnement d'air	369 000	
595.0	Ingénieur-e-s en installations sanitaires	297 000	
596.0	Géomètres	121 000	
596.3	Physicien-ne-s des constructions	100 000	
596.4	Acousticien-ne-s	104 000	
596.6	Ingénieur-e-s gestion des déchets	100 000	
596.9	Ingénieur-e-s désamiantage	100 000	
597	Ingénieur-e-s en sécurité	159 000	
599	Spécialistes divers: médiateurs – médiatrices	200 000	
599.0	Consultant-e-s accessibilité universelle	80 000	
599.3	Ingénieur-e-s façadiers	100 000	
599.6	Ingénieur-e-s environnement	100 000	
599.9	Expert-e-s ascenseurs	100 000	
<b>I. Coût total (HT)</b>			<b>8 615 000</b>

Arrondi à la centaine

*B. Calcul des frais financiers*

<b>I. Coût total (HT)</b>	<b>8 615 000</b>
+TVA 8,1%	697 800
<b>II. Coût total (TTC)</b>	<b>9 312 800</b>
Dont à déduire:	
– Crédit de pré-étude voté le 13 décembre 2011 (proposition PR-911/2, N° PFI 012.104.01)	400 000
<b>III. Total du crédit demandé (TTC)</b>	<b>8 912 800</b>

*Délibération II – Concours d'architecture et étude de la rénovation et l'extension des deux barres*

A. Estimation des coûts

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Fr. Total arrondi</i>
<i>1</i>	<i>Travaux préparatoires</i>		<i>300 000</i>
10	Relevés, études géotechniques		300 000
101	Relevés	150 000	
104	Sondages	150 000	
<i>5</i>	<i>Frais secondaires et comptes d'attente</i>		<i>8 040 000</i>
50	Frais de concours		535 000
500	Frais de concours	535 000	
51	Autorisations, taxes		100 000
511	Autorisations, gabarits, taxes	100 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		710 000
521	Echantillons, essais de matériaux	600 000	
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	110 000	
56	Autres frais secondaires		200 000
564	Expertises	200 000	
59	Comptes d'attente pour honoraires		6 495 000
591	Architectes	3 218 000	
592	Ingénieur-e-s civil-e-s	255 000	
593	Ingénieur-e-s électricien-ne-s	481 000	
594	Ingénieur-e-s en CV et conditionnement d'air	484 000	
595.0	Ingénieur-e-s en installations sanitaires	527 000	
596.0	Géomètres	100 000	
596.3	Physicien-ne-s des constructions	100 000	
596.4	Acousticien-ne-s	100 000	
596.6	Ingénieur-e-s gestion des déchets	100 000	
596.9	Ingénieur-e-s désamiantage	100 000	
597	Ingénieur-e-s en sécurité	150 000	

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Fr.</i> <i>Total arrondi</i>
599	Spécialistes divers: médiateurs – médiatrices	500 000	
599.0	Consultant-e-s accessibilité universelle	80 000	
599.3	Ingénieur-e-s façadiers	100 000	
599.6	Ingénieur-e-s environnement	100 000	
599.9	Expert-e-s ascenseurs	100 000	
<b>I. Coût total (HT)</b>			<b>8 340 000</b>

Arrondi à la centaine

*B. Calcul des frais financiers*

<b>I. Coût total (HT)</b>	<b>8 340 000</b>
+TVA 8,1%	675 500
<b>II. Total du crédit demandé (TTC)</b>	<b>9 015 500</b>

*Délibération III – Concours d'architecture et étude de la requalification des aménagements extérieurs (opération conjointe avec l'objet de la délibération IV)*

*A. Estimation des coûts*

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Fr.</i> <i>Total arrondi</i>
<i>1</i>	<i>Travaux préparatoires</i>		<i>100 000</i>
10	Relevés, études géotechniques		100 000
101	Relevés	50 000	
104	Sondages	50 000	
<i>5</i>	<i>Frais secondaires et comptes d'attente</i>		<i>2 614 000</i>
50	Frais de concours		377 000
500	Frais de concours	377 000	
51	Autorisations, taxes		15 000
511	Autorisations, gabarits, taxes	15 000	

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Fr.</i> <i>Total arrondi</i>
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		50 000
521	Echantillons, essais de matériaux	25 000	
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	25 000	
56	Autres frais secondaires		25 000
564	Expertises	25 000	
59	Comptes d'attente pour honoraires		2 147 000
591	Architectes	989 000	
592	Ingénieur-e-s civil-e-s	45 000	
593	Ingénieur-e-s électricien-ne-s	20 000	
595.0	Ingénieur-e-s en installations sanitaires	15 000	
596.0	Géomètres	50 000	
596.5	Architectes paysagistes	988 000	
596.6	Ingénieur-e-s gestion des déchets	20 000	
599.0	Consultant-e-s accessibilité universelle	20 000	
<b>I. Coût total (HT)</b>			<b>2 714 000</b>

Arrondi à la centaine

*B. Calcul des frais financiers*

<b>I. Coût total (HT)</b>	<b>2 714 000</b>
+ TVA 8,1%	219 800
<b>II. Total du crédit demandé (TTC)</b>	<b>2 933 800</b>

*Délibération IV – Concours d'architecture et étude d'une crèche, d'une cuisine de production et de locaux parascolaires (opération conjointe avec l'objet de la délibération III)*

A. Estimation des coûts

			Fr.
<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Total arrondi</i>
<i>1</i>	<i>Travaux préparatoires</i>		<i>150 000</i>
10	Relevés, études géotechniques		150 000
	101 Relevés	75 000	
	104 Sondages	75 000	
<i>5</i>	<i>Frais secondaires et comptes d'attente</i>		<i>2 518 000</i>
50	Frais de concours		368 000
	500 Frais de concours	368 000	
51	Autorisations, taxes		15 000
	511 Autorisations, gabarits, taxes	15 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		50 000
	521 Echantillons, essais de matériaux	25 000	
	524 Reproduction de documents, tirages, héliographies	25 000	
56	Autres frais secondaires		25 000
	564 Expertises	25 000	
59	Comptes d'attente pour honoraires		2 060 000
	591 Architectes	858 000	
	592 Ingénieur-e-s civil-e-s	253 000	
	593 Ingénieur-e-s électricien-ne-s	53 000	
	594 Ingénieur-e-s en CV et conditionnement d'air	74 000	
	595.0 Ingénieur-e-s en installations sanitaires	72 000	
	596.0 Géomètres	100 000	
	596.3 Physicien-ne-s des constructions	50 000	
	596.4 Acousticien-ne-s	50 000	
	596.5 Architectes paysagistes	100 000	
	596.6 Ingénieur-e-s gestion des déchets	30 000	

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Fr.</i> <i>Total arrondi</i>
596.9	Ingénieur-e-s désamiantage	30 000	
597	Ingénieur-e-s en sécurité	80 000	
599.0	Consultant-e-s accessibilité universelle	30 000	
599.3	Ingénieur-e-s façadiers	80 000	
599.5	Ingénieur-e-s cuisinistes	100 000	
599.6	Ingénieur-e-s environnement	50 000	
599.8	Eclairagistes	50 000	

**I. Coût total (HT) 2 668 000**

Arrondi à la centaine

*B. Calcul des frais financiers*

**I. Coût total (HT) 2 668 000**  
+ TVA 8,1% 216 100

**II. Total du crédit demandé (TTC) 2 884 100**

**Référence au 19<sup>e</sup> plan financier d'investissement (PFI) 2024-2035**

*Délibérations I à III*

Cet objet est inscrit, en qualité de projet actif, sous le N° 012.104.07 du 19<sup>e</sup> PFI 2024-2035, en page 48, pour un montant de 22 000 000 de francs, avec une année de dépôt annoncée en 2023.

*Délibération IV*

Cet objet est inscrit, en qualité de projet actif, sous le N° 061.106.01 du 19<sup>e</sup> PFI 2024-2035, en page 51, pour un montant de 2 000 000 de francs, avec une année de dépôt annoncée en 2023.

Le montant global prévu au PFI est respecté, mais la répartition de ce montant sur les quatre délibérations a été adaptée au phasage du projet, afin de mettre en place des opérations distinctes et cohérentes.



## **Budget de fonctionnement**

Une éventuelle variation des budgets de fonctionnement des services bénéficiaires concernés sera précisée à la suite des phases d'étude correspondant aux quatre délibérations.

## **Charges financières annuelles**

### *Délibération I*

Si les études sont suivies d'une réalisation, les dépenses de la pré-étude et de l'étude seront ajoutées à celles de la réalisation.

En l'absence de réalisation, la pré-étude et l'étude seront amorties en une annuité.

### *Délibération II*

Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation.

En l'absence de réalisation, l'étude sera amortie en une annuité.

### *Délibération III*

Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation.

En l'absence de réalisation, l'étude sera amortie en une annuité.

### *Délibération IV*

Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation.

En l'absence de réalisation, l'étude sera amortie en une annuité.

## **Délais de réalisation**

### *Délibération I*

La phase d'étude pourra démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal, soit une fois le délai référendaire écoulé. Le dépôt de la demande de crédit de réalisation est prévu pour début 2026 et le début des travaux est envisagé en 2027.

### *Délibération II*

Le concours d'architecture pourra être lancé en 2029 et le projet lauréat désigné en 2030. La phase d'étude se déroulera de 2030 à 2032. Le dépôt de la demande de crédit de réalisation est prévu pour 2031 et le début des travaux est envisagé en 2033.

### *Délibérations III et IV*

Le concours d'architecture pourra être lancé début 2028 et le projet lauréat désigné fin 2028. La phase d'étude se déroulera de 2029 à 2031. Le dépôt de la demande de crédit de réalisation est prévu pour début 2030 et le début des travaux est envisagé en 2031.

## **Services gestionnaires et bénéficiaires**

### *Délibérations I à III*

Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti (DPBA).

Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale (GIM).

### *Délibération IV*

Service gestionnaire: DPBA.

Service bénéficiaire: SDPE.

**Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)**

Délibération I – Etude de la rénovation complète des trois tours

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Crédit I	%
Gros œuvre	313 000	3%
Frais secondaires et comptes d'attente	1 066 000	11%
Honoraires	7 236 000	78%
Frais financiers	697 800	8%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>9 312 800</b>	<b>100%</b>

**B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Vote du crédit par le CM: 2024</b>	2 912 800	0	2 912 800
2025	3 000 000	0	3 000 000
2026	3 000 000	0	3 000 000
<b>Totaux</b>	<b>8 912 800</b>	<b>0</b>	<b>8 912 800</b>

**C. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT (nouvelles charges et nouveaux revenus)**

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: GIM

**CHARGES**

30 - Charges de personnel		Postes en ETP
31 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation		
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements)		
36/37 - Subventions et dédommagements accordés		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>à définir</b>	

**REVENUS**

40/42 - Revenus fiscaux et taxes	
43 - Revenus divers	
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage ...)	
46 - Subventions et dédommagements reçus	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>à définir</b>

**Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement** à définir

*Délibération II – Concours d'architecture et étude de la rénovation et de l'extension des deux barres*

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Crédit II	%
Gros œuvre	300 000	3%
Frais secondaires et comptes d'attente	1 545 000	17%
Honoraires	6 495 000	72%
Frais financiers	675 500	8%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>9 015 500</b>	<b>100%</b>

**B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Vote du crédit par le CM: 2024</b>	0	0	0
<b>2025</b>	0	0	0
<b>2026</b>	0	0	0
<b>2027</b>	0	0	0
<b>2028</b>	0	0	0
<b>2029</b>	515 500	0	515 500
<b>2030</b>	2 500 000	0	2 500 000
<b>2031</b>	3 000 000	0	3 000 000
<b>2032</b>	3 000 000	0	3 000 000
<b>Totaux</b>	<b>9 015 500</b>	<b>0</b>	<b>9 015 500</b>

**C. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT (nouvelles charges et nouveaux revenus)**

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: GIM

**CHARGES**

30 - Charges de personnel		Postes en ETP
31 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation		
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements)		
36/37 - Subventions et dédommagements accordés		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>à définir</b>	

**REVENUS**

40/42 - Revenus fiscaux et taxes	
43 - Revenus divers	
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage...)	
46 - Subventions et dédommagements reçus	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>à définir</b>

**Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement** à définir

*Délibération III – Concours d'architecture et étude de la requalification des aménagements extérieurs (opération conjointe avec l'objet de la délibération IV)*

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Crédit III	%
Gros œuvre	100 000	3%
Frais secondaires et comptes d'attente	467 000	16%
Honoraires	2 147 000	73%
Frais financiers	219 800	8%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>2 933 800</b>	<b>100%</b>

**B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Vote du crédit par le CM: 2024</b>	0	0	0
<b>2025</b>	0	0	0
<b>2026</b>	0	0	0
<b>2027</b>	0	0	0
<b>2028</b>	500 000	0	500 000
<b>2029</b>	1 000 000	0	1 000 000
<b>2030</b>	1 000 000	0	1 000 000
<b>2031</b>	433 800	0	433 800
<b>Totaux</b>	<b>2 933 800</b>	<b>0</b>	<b>2 933 800</b>

**C. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT (nouvelles charges et nouveaux revenus)**

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: **GIM**

**CHARGES**

30 - Charges de personnel		Postes en ETP
31 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation		
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements)		
36/37 - Subventions et dédommagements accordés		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>à définir</b>	

**REVENUS**

40/42 - Revenus fiscaux et taxes	
43 - Revenus divers	
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage...)	
46 - Subventions et dédommagements reçus	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>à définir</b>

**Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement** à définir

*Délibération IV – Concours d'architecture et étude d'une crèche, d'une cuisine de production et de locaux parascolaires (opération conjointe avec l'objet de la délibération III)*

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Crédit IV	%
Gros œuvre	150 000	5%
Frais secondaires et comptes d'attente	458 000	16%
Honoraires	2 060 000	71%
Frais financiers	216 100	8%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>2 884 100</b>	<b>100%</b>

**B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Vote du crédit par le CM: 2024</b>	0	0	0
2025	0	0	0
2026	0	0	0
2027	0	0	0
2028	500 000	0	500 000
2029	1 000 000	0	1 000 000
2030	1 000 000	0	1 000 000
2031	384 100	0	384 100
<b>Totaux</b>	<b>2 884 100</b>	<b>0</b>	<b>2 884 100</b>

**C. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT (nouvelles charges et nouveaux revenus)**

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: SDPE

**CHARGES**

30 - Charges de personnel		Postes en ETP
31 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation		
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements)		
36/37 - Subventions et dédommagements accordés		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>à définir</b>	

**REVENUS**

40/42 - Revenus fiscaux et taxes	
43 - Revenus divers	
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage...)	
46 - Subventions et dédommagements reçus	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>à définir</b>

**Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement** à définir

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de délibérations ci-après.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION 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,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 8 912 800 francs destiné à l'étude de la rénovation complète des trois tours de la Cité-Jonction, sises au quai Ernest Ansermet 36-38 et 40-42, ainsi qu'à l'avenue de Sainte-Clotilde 20-22, parcelle N° 366, feuille N° 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.

*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 8 912 800 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit de pré-étude de 400 000 francs voté le 13 décembre 2011 (PR-911/2, N° PFI 012.104.01), sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier. Si la pré-étude et l'étude sont suivies d'une réalisation, les dépenses seront ajoutées à celles de la réalisation. Sinon, la pré-étude et l'étude seront amorties en une annuité.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION II*

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,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 9 015 500 francs destiné à financer le concours d'architecture et l'étude de la rénovation et de l'extension des deux barres de logements, sises à la rue des Deux-Ponts 29-33 et à la rue du Vélodrome 4-14, parcelle N° 366, feuille N° 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.

*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 9 015 500 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. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en une annuité.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION III*

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,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 933 800 francs destiné à financer le concours d'architecture et l'étude de la requalification globale des aménagements extérieurs de tout le périmètre de la Cité-Jonction, sis au quai Ernest-Ansermet 36-38 et 40-42, à l'avenue de Sainte-Clotilde 20-22, à la rue des Deux-Ponts 29-33 et à la rue du Vélodrome 4-14, parcelle N° 366, feuille N° 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.



*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 2 933 800 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. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en une annuité.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

#### *PROJET DE DÉLIBÉRATION IV*

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,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 884 100 francs destiné à financer le concours d'architecture et l'étude de l'insertion d'une crèche de 50 places au minimum, d'une cuisine de production et de locaux parascolaires sur les surfaces actuellement occupées par les parkings extérieurs de la Cité Jonction, sis au quai Ernest Ansermet 36-38 et 40-42 et à l'avenue de Sainte-Clotilde 20-22, parcelle N° 366, feuille N° 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.

*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 2 884 100 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 administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en une annuité.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.