

Proposition du Conseil administratif du 17 septembre 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 450 000 francs destiné à couvrir les frais de préétudes et d'études, à engager en 2009, pour les projets inscrits au 4^e plan financier d'investissement (PFI) 2009-2020.

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

1. PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions prévues par l'article 37, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes (B 6 05.01), le 4^e plan financier d'investissement (abrégé ci-après PFI) couvrant la période 2009-2020 vous est présenté de manière à pouvoir être étudié en même temps que le projet de budget de fonctionnement pour l'exercice 2009. Améliorant ainsi les outils de gestion à l'égard des autorités, cette méthode a été introduite il y a deux ans.

En cohérence avec le mode de présentation annuelle du plan financier d'investissement, le Conseil administratif propose, en parallèle et pour la troisième fois, de voter les crédits d'études et de préétudes pour l'exercice du budget déposé. Poursuivant le même raisonnement, le Conseil administratif souhaite que le Conseil municipal vote le présent crédit dans le courant du premier trimestre 2009.

2. EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1. Introduction

La présente demande de crédit répond aux besoins généraux en préétudes et études à engager lors de la première année du 4^e PFI. Ce dernier couvre la période 2009 à 2020 mais l'engagement politique du plan, au travers de la présente proposition de crédit, concerne uniquement les études à engager durant l'année 2009, sous réserve des délais de traitement par le Conseil municipal.

On retrouve ainsi les avantages résultant d'une planification des investissements de la Ville de Genève portant sur une durée allongée, actualisée annuellement en ce qui concerne la programmation des travaux et des dépenses.

Cette proposition de crédit fournit aux services techniques les moyens propres à faire procéder aux préétudes et études nécessaires à l'avancement des opérations figurant au 4^e PFI, pour la période considérée. Certains projets dont la nature ou l'opportunité nécessitent un débat particulier feront l'objet de demandes de crédits d'étude spécifiques.

Sur le fond comme sur la forme, cette proposition offre formellement au Conseil municipal l'occasion de se prononcer sur les projets du Conseil administratif.

2.2. Prestations de préétudes et d'études

Il est utile de rappeler, ci-après, à quelles prestations, selon les cas, les montants destinés aux préétudes et études correspondent. Ils constituent une partie des prestations des mandataires qui viennent ensuite en déduction du crédit de construction.

Lorsque le coût présumé d'un objet à réaliser est inférieur à 10 millions de francs, la demande présentée correspond à des prestations d'étude, soit les phases d'avant-projet et de projet définitif, jusqu'à l'appel d'offre.

Lorsque le coût présumé d'un objet à réaliser est supérieur à 10 millions de francs, la demande présentée correspond à des prestations de préétude, soit à la phase d'avant-projet uniquement. Un crédit d'étude spécifique devra, dans ce cas, être déposé par la suite pour la phase de projet définitif, jusqu'à l'appel d'offre.

Pour assurer le bon démarrage de certains projets, une phase préalable doit être prévue pour un concours d'architecture, public, restreint, sur invitation, etc. Les concours (d'idées ou de projets) peuvent être organisés dans le but d'obtenir des propositions de solutions. Pour le maître de l'ouvrage, le concours représente un moyen d'obtenir un projet de haute qualité et de trouver le partenaire pour la réalisation de ce projet (*règlement SIA 142*). Il se caractérise également par son aptitude à fournir un projet optimal sur le plan de la créativité, de la technique et de l'économie. Le financement des concours est contenu dans la demande présentée soit comme phase de la préétude ou de l'étude.

2.3. Prestations de l'architecte et de l'ingénieur civil

Le tableau ci-dessous illustre les différentes phases d'une opération :

	Phases		Prestations	Coût de l'objet	
				<i>< 10 mios</i>	<i>> 10 mios</i>
1	Définition des objectifs	11.	Enoncé des besoins, approche méthodologique	<i>crédit d'étude</i>	<i>crédit de préétude</i>
2	Etudes préliminaires	21.	Définition de l'objet, étude de faisabilité	<i>crédit d'étude</i>	<i>crédit de préétude</i>
		22.	Procédure de choix de mandataires	<i>crédit d'étude</i>	<i>crédit de préétude</i>
3	Etude du projet	31.	Avant-projet	<i>crédit d'étude</i>	<i>crédit d'étude spécifique</i>
		32.	Projet de l'ouvrage, devis général		
		33.	Procédure de demande d'autorisation		
4	Appel d'offres	41.	Appels d'offres, comparaisons des offres, propositions d'adjudication	<i>crédit d'étude</i>	<i>crédit d'étude spécifique</i>

Les frais d'études correspondent non seulement aux honoraires des prestations fournies par les mandataires architectes, mais également à ceux des mandataires spécialisés, ingénieurs civils, géomètres, géotechniciens, ingénieurs spécialistes, sanitaires, chauffagistes, électriciens et autres.

De plus, et particulièrement dans le cadre des rénovations et réhabilitations, il est souvent indispensable de procéder à des interventions sur le terrain, des sondages par exemple; celles-ci nécessitent l'intervention d'entreprises, l'objectif recherché consistant à proposer un crédit de construction maîtrisé et fiable.

Depuis le 27 février 2008, le Conseil administratif a décidé d'inclure dans les crédits d'études, les coûts nécessaires à la préparation de l'exécution des travaux. Cette mesure représente un engagement financier supplémentaire d'environ 10% à 15 % du montant des honoraires, soit environ 1% à 2 % du montant total de l'ouvrage. Cette mesure permet de réduire au maximum le délai entre le vote du crédit de réalisation des travaux et le démarrage du chantier, avec l'objectif suivant : ouverture du chantier dès le délai référendaire écoulé, soit environ un mois après le vote.

Les études étant menées à terme, le solde des prestations relatives à la réalisation de l'objet fera alors partie des honoraires figurant dans la demande de crédit de construction, ces prestations sont :

5	Réalisation de l'opération	51.	Projet d'exécution	<i>crédit de réalisation</i>	<i>crédit de réalisation</i>
		52.	Exécution de l'ouvrage		
		53.	Mise en service, achèvement		

Ensuite, la phase d'exploitation relève des prestations normales qui sont prises en charge par les services de l'administration municipale dans le cadre de leurs compétences respectives.

6	Exploitation	61.	Fonctionnement	<i>budget annuel</i>	<i>budget annuel</i>
		62.	Maintenance		

Dans le cadre des études, les divers mandataires spécialistes sont engagés au fur et à mesure de leur avancement; leur engagement varie en fonction de cette évolution et de l'importance de l'objet à réaliser.

En matière d'aménagement urbain, les prestations concernent, généralement, l'avant-projet et le projet de l'architecte, ainsi que les prestations de conseil de l'ingénieur civil. Dans certains cas, peuvent s'ajouter un géomètre ou un ingénieur en transports. A ce stade d'étude, l'architecte est le pilote de l'opération, alors que l'ingénieur civil le devient lors de la réalisation, il le devient dès l'élaboration de l'appel d'offres, jusqu'à la réalisation achevée.

2.4. Calcul estimatif des honoraires

Selon la réglementation sur les marchés publics, les prestations des architectes sont généralement mises en concurrence; les honoraires sont calculés par rapport à des tarifs horaires et au nombre d'heures nécessaire pour réaliser la prestation, lequel dépend de la nature et du coût de l'ouvrage.

Les tarifs édités annuellement par la Ville de Genève, basés sur ceux de la KBOB (ou CSFC : *Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier, association groupant les maîtres d'ouvrage publics de Suisse*), servent de base pour l'estimation du montant des honoraires.

3. DESCRIPTION DES ÉTUDES ET PROJETS SPÉCIFIQUES BESOINS A ENGAGER EN 2009

Dans le cadre d'une approche pluridisciplinaire, les différents projets de rénovation du patrimoine immobilier sont l'occasion d'améliorer les conditions d'habitabilité et de confort desdits bâtiments, de préserver leur valeur patrimoniale et d'améliorer leur performance énergétique.

Groupe 10 : LOGEMENTS

➤ **N° PFI 012.036.13 Lissignol 1-3, Rousseau 12, rues :**

Etude pour la rénovation des immeubles (façades et mise aux normes des installations techniques).

Service bénéficiaire : Gérance immobilière municipale
Service gestionnaire : Bâtiments

L'édifice de la rue Lissignol 1-3 (angle rue Rousseau 12) fait partie de l'ensemble des rénovations que la Ville a souhaité entreprendre dans le quartier de Saint-Gervais.

La méthode Stratus lui donne une note de 0.45 en 2006. Son état de détérioration est considéré comme important.

Son état général, nécessite une rénovation conséquente. Les façades et installations techniques, sont en mauvais état. Des éléments de la structure sont à consolider. Les menuiseries extérieures et les appareils sanitaires doivent être changés. Une installation de chauffage et de production d'eau chaude centralisée doit être envisagée.

Coût estimé de l'étude pour la rénovation et
mise aux normes des installations techniques **400 000 francs**

Coût estimé de l'opération (N° PFI 012.036.14) 4 300 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation : 2012

➤ **N° PFI 012.069.09 Lausanne 27, rue :**

Etude complémentaire pour la rénovation et la surélévation de l'immeuble, ainsi que pour la construction d'un immeuble dans la cour.

Service bénéficiaire : Gérance immobilière municipale
Service gestionnaire : Architecture

En date du 15 janvier 2002, votre Conseil a voté un crédit d'études de 244 058 francs pour la rénovation légère de l'immeuble, dont le coût total de l'opération était estimé à 2 300 000 francs (PR-117).

Un crédit d'études complémentaire s'avère nécessaire pour financer des études selon un nouveau programme, comprenant, outre la rénovation lourde de l'immeuble au vu de son état de vétusté, sa surélévation de deux à trois niveaux, ainsi que la construction d'un immeuble dans la cour, en remplacement d'un atelier existant.

La méthode Stratus lui donne une note de 0.33 en 2008. Son état de détérioration est considéré comme étant en très mauvais état.

Ce crédit servira également à honorer les prestations supplémentaires des mandataires pour la moitié de la phase partielle d'appel d'offres, prestations qui n'étaient pas comprises dans le premier crédit.

Coût estimé de l'étude complémentaire pour
la rénovation lourde et la surélévation de
l'immeuble, ainsi que la construction d'un
immeuble dans la cour **310 000 francs**

Coût estimé de l'opération (N° PFI 012.069.10) 6 200 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation : 2011

➤ N° PFI **012.089.03** **Rousseau 7, rue :**

Etude pour la rénovation de l'immeuble (façades et mise aux
normes des installations techniques).

Service bénéficiaire : Gérance immobilière
Service gestionnaire : Bâtiments

L'édifice fait partie de l'ensemble des rénovations que la Ville a souhaité entreprendre dans le quartier de Saint-Gervais. Il est répertorié dans le plan de site protégé de Coutance et classé dans la catégorie A, signifiant qu'il a valeur de classement.

La méthode Stratus lui donne une note de 0.32 en 2008. Son état de détérioration est considéré comme étant en très mauvais état.

Son état général, nécessite donc une rénovation conséquente. Ses façades en particulier, mais également ses installations techniques, sont en mauvais état. Des éléments de la structure sont à consolider. Les menuiseries extérieures sont à reprendre, les appareils sanitaires sont vétustes, il ne possède pas d'installation de chauffage ni de production d'eau chaude centralisée.

Aujourd'hui, il est donc impératif de procéder à sa réhabilitation, celle-ci se plaçant dans la volonté du Conseil administratif de voir tout le quartier de Saint-Gervais être rénové.

Coût estimé de l'étude pour la rénovation et la
mise aux normes des installations techniques **300 000 francs**

Coût estimé de l'opération (N° PFI 012.089.04) 3 300 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation : 2010

Groupe 30 : ECOLES PUBLIQUES & PARASCOLAIRES

➤ N° PFI **030.021.03** **Saint-Jean 12, rue :**

Etude complémentaire pour la rénovation du bâtiment.

Service bénéficiaire : Service des écoles et institutions pour l'enfance
Service gestionnaire : Architecture

En date du 20 mars 2007, votre Conseil a voté un crédit d'études de 355 000 francs pour la rénovation de l'école, dont le coût total de l'opération était estimé à 6 000 000 francs (PR 495).

Un crédit d'études complémentaire s'avère nécessaire pour répondre à la nouvelle estimation de l'opération issue de la mise au point du programme définitif, qui se monte à 9 500 000 francs.

Il servira également à honorer les prestations supplémentaires des mandataires pour la moitié de la phase partielle d'appel d'offres, prestations qui n'étaient pas comprises dans le premier crédit.

Coût estimé de l'étude complémentaire pour
la rénovation de l'école **225 000 francs**

Coût estimé de l'opération (N° PFI 030.021.04) 9 725 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation : 2010

Groupe 40 : CULTURE ET LOISIRS

➤ N° PFI **043.049.01** **Carouge 52, rue de, Théâtre Pitoëff :**

Etudes pour la rénovation des installations scéniques

Service bénéficiaire : Gestion immobilière municipale
Service gestionnaire : Bâtiment

La sécurisation des installations techniques a été demandée par l'OCIRT et une étude préalable a été réalisée par un ingénieur spécialiste. Une première partie du travail nécessaire pour le maintien de l'activité du théâtre a été réalisée durant l'été 2008. Les travaux de mise aux normes à entreprendre concernent l'ensemble de la cage de scène. Celle-ci datant de 1910 n'a pas été traitée lors de la rénovation de la Salle Communale de Plainpalais en 2001.

Coût estimé de l'étude pour la rénovation
des installations scéniques **175 000 francs**

Coût estimé de l'opération (N° PFI 043.049.02) 1 275 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation : 2010

Groupe 60 : SOCIAL

➤ N° PFI **061.025.05** **Lamartine 2, rue, « Les Gazouillis » :**

Etude complémentaire pour l'agrandissement de la crèche et la rénovation partielle du bâtiment existant.

Service bénéficiaire : Délégation petite enfance
Service gestionnaire : Architecture

En date du 20 mars 2007, votre Conseil a voté un crédit d'études de 280 000 francs pour l'agrandissement de la crèche et la rénovation partielle du bâtiment existant, dont le coût total de l'opération était alors estimé à 3 000 000 francs (PR-495).

Un crédit d'études complémentaire s'avère nécessaire pour répondre à la récente estimation de l'opération issue de la mise au point du programme définitif, qui se monte à environ 4 800 000 francs. Par rapport aux précédentes estimations et afin d'optimiser l'offre dans le domaine des crèches, la capacité d'accueil est passée de 80 à 100 enfants. La capacité actuelle est de 40 enfants. Une cuisine de production ainsi que des travaux plus importants à l'intérieur du bâtiment existant sont notamment à prévoir.

Il servira également à honorer les prestations supplémentaires des mandataires pour la moitié de la phase partielle d'appel d'offres, prestations qui n'étaient pas comprises dans le premier crédit.

Coût estimé de l'étude complémentaire
pour l'agrandissement de la crèche et la
rénovation partielle du bâtiment existant : **290 000 francs**
Coût estimé de l'opération (N° PFI 061.025.06) 4 800 000 francs
(montants à ajuster pour le 5^{ème} PFI 2010-2021).
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation : 2011

Groupe 100 : AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

➤ N° PFI **101.900.05** **Département constructions et aménagement**

Etudes de renouvellement des éclairages publics

Service bénéficiaire : Aménagement urbain et mobilité
Service gestionnaire : Aménagement urbain et mobilité

Le plan lumière a défini les lignes directrices de l'éclairage public extérieur en ville de Genève. Il a également permis d'identifier certains lieux ou problématiques liés à la lumière. Il s'agit maintenant d'étudier ce sujet plus en détail pour, dans un premier temps, établir un projet cohérent et précis et dans un second temps, déposer les demandes d'autorisation et les crédits de réalisation nécessaires.

Les sites mentionnés dans le plan lumière, également appelés "projets pilotes" sont à ce jour la place de Neuve, la place du Bourg-de-Four, le prieuré de St-Jean et les quais du Seujet et Turretini. L'étude d'amélioration de l'éclairage existant du dernier site mentionné est prise sur la PR-495 (N° PFI 101.030.03 voté le 20 mars 2007).

De même, l'éclairage de plusieurs parcs doit également être renouvelé. Il va falloir mener des études plus complètes, en vue de déposer des demandes d'autorisation et des crédits de réalisation, toujours selon les principes généraux définis par le plan lumière.

Coût estimé des études : **100 000 francs**

Coût estimé de l'opération (N° PFI 101.900.12) 1 500 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation : 2009

Groupe 120 : PLANIFICATION DE L'AMENAGEMENT LOCAL

➤ N° PFI **120.010.00** **Département constructions et aménagement**

Etude d'aménagement Voie verte, rives droite & gauche
Plan directeur communal

Service bénéficiaire : Aménagement urbain et mobilité
Service gestionnaire : Aménagement urbain et mobilité

Descriptif et contexte

La voie verte est un axe de la mobilité douce en site propre, destiné aux déplacements piétons et cyclistes. Conçue comme un parc linéaire, elle prolonge sur le territoire communal la voie verte projetée dans le cadre du CEVA sur l'emprise de l'actuelle ligne ferroviaire Eaux-vives – Annemasse et se poursuit jusqu'à Saint-Genis dans l'Ain en passant par les communes de Vernier, Satigny et Meyrin.

La voie verte est l'un des projets prioritaires du Plan directeur communal en cours d'élaboration. Lors des deux forums qui se sont tenus en octobre et novembre, il a recueilli une grande adhésion des participants et l'enthousiasme des différents services et communes représentés.

Ce projet fait l'objet d'une demande de cofinancement auprès de la Confédération dans le cadre du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois et semble bien positionné pour recevoir des fonds.

Fonction

Le parc linéaire de la voie verte consolide un itinéraire de mobilité douce partiellement existant avec le souci d'unité, de lisibilité, de continuité et de sécurité. Il constitue un espace public majeur à l'échelle de la ville et de l'agglomération et tire parti des potentiels du site en composant avec l'existant.

La voie verte favorise la continuité du réseau des espaces publics et met en relation les équipements publics existants et futurs.

Un grand nombre d'équipements jalonnent déjà le parcours tels que les écoles, les équipements sportifs et culturels, le centre hospitalier et les parcs. Ces lieux constituent à la fois les points d'accroche du tissu urbain et les lieux d'animation du parc linéaire.

La voie verte traverse des «secteurs de renouvellement urbain» au fort potentiel à bâtir tels que la gare des Eaux-Vives, les secteurs Praille-Acacias-Vernet, Aire-Ain et Petite Boissière. Ces périmètres identifiés dans le plan directeur communal comme de nouvelles centralités présentent de réelles opportunités de requalification de l'espace public et permettent d'ancrer le tracé dans la ville.

Etude

Sur la base d'un diagnostic en cours d'élaboration au sein des services de la Ville de Genève, l'étude à mener consiste à élaborer un concept d'aménagement de la voie verte qui permette d'assurer une identité propre à l'ensemble des aménagements sur tout le tracé (matériaux, mobilier, signalétique, plantations, etc.). Cette étude permettra également de planifier les investissements nécessaires pour la réalisation par étapes de cette infrastructure en recherchant des synergies avec d'autres projets de la Ville.

Elle sera menée par un architecte ou un architecte paysagiste, avec l'appui ponctuel d'un ingénieur civil.

Coût estimé des études : **150 000 francs**



5. MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les services gestionnaires des crédits de préétudes et d'études sont ceux du Département des constructions et de l'aménagement. Les bénéficiaires de ces crédits sont les autres services de l'administration municipales propriétaires des objets concernés. Chaque objet est détaillé pour lui-même (voir plus haut).

6. RÉFÉRENCE AU 4^{ÈME} PLAN FINANCIER D'INVESTISSEMENT 2009-2020

Tous les objets mentionnés dans la présente demande sont inscrits au 4^{ème} plan financier d'investissement 2009-2020. Le détail de chaque N° PFI est mentionné précédemment.

7. CHARGE FINANCIÈRE

Pour chaque étude suivie de réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée totale d'amortissement de la réalisation.

En l'absence de réalisation, chaque étude sera amortie en trois annuités.

8. CONCLUSION

La présente demande donne au Conseil administratif les moyens nécessaires pour conduire à leur terme les préétudes et les études des objets retenus dans le 4^{ème} PFI ainsi que la possibilité de faire face aux requêtes imprévues, et ceci pour les études à engager durant l'année 2009.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, à voter le projet d'arrêté ci-après :

PROJET D'ARRÊTÉ

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 2 450 000 francs destiné à couvrir les frais de préétudes et d'études, à engager en 2009, pour les projets inscrits au 4^{ème} Plan financier d'investissement 2009 - 2020.

Art. 2 - 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 2 450 000 francs.

Art. 3 - Les dépenses prévues à l'article premier seront portées à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans les patrimoines administratifs ou financiers suivant la nature du patrimoine des objets concernés. Pour chaque étude suivie d'une réalisation, la dépense, ajoutée à celle de la réalisation, sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. En cas de non-réalisation, chaque étude sera amortie en 3 annuités.

Annexe : Tableau récapitulatif détaillé par groupe fonctionnel

Abréviations utilisées dans le tableau annexé :

ARC	Service d'architecture
BAT	Service des bâtiments
DCA	Direction du département des constructions et de l'aménagement
DPE	Délégation petite enfance
ECO	Service des écoles et institutions pour l'enfance
GCI	Service du génie civil
GIM	Gérance immobilière municipale
SAM	Service d'aménagement urbain et de la mobilité.

Genève, le 17 septembre 2008

Crédit d'études à engager en 2009

N° PFI	Service		Localisation	Libellé	Coût estimé	
	Gestionnaire	Bénéficiaire				
10 Logements						
1	010.000.03	DCA	GIM	Dpt Constructions et aménagement :	Etudes diverses du patrimoine financier 2009	100'000
2	012.036.13	BAT	GIM	Lissignol 1-3, Rousseau 12, rues :	Etude pour la rénovation des immeubles	400'000
3	012.069.09	ARC	GIM	Lausanne 27, rue de :	Etude compl. rénovation & surélévation de l'immeuble	310'000
4	012.089.03	BAT	GIM	Rousseau 7, rue :	Etude [2] pour la rénovation de l'immeuble	300'000
30 Ecoles						
5	030.021.03	ARC	ECO	Saint-Jean 12, rue de, Ecole St-Jean :	Etude complémentaire rénovation du bâtiment	225'000
40 Culture et loisirs						
6	043.049.01	BAT	GIM	Carouge 52, rue de, Théâtre Pitoëff :	Etude pour rénovation des installations scéniques	175'000
60 Social						
7	061.025.05	ARC	DPE	Lamartine 2 , rue, "Les Gazouillis" :	Etude compl. agrandissement crèche & rénovation bâtiment	290'000
100 Aménagement du domaine public						
8	100.000.03	DCA	GCI	Dpt Constructions et aménagement :	Etudes diverses aménag. du domaine public 2009	100'000
9	101.900.05	SAM	SAM	Dpt Constructions et aménagement :	Etude de renouvellement des éclairages publics	100'000
110 Administration générale						
10	112.000.03	DCA	GIM	Dpt Constructions et aménagement :	Etudes diverses du patrimoine administratif 2009	300'000
120 Planification de l'aménagement local						
11	120.010.00	SAM	SAM	Voie verte, rives droite & gauche :	Etude d'aménagement [130.020.00]	150'000
Total					2'450'000	