

Proposition du Conseil administratif du 8 juillet 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit brut de 2 865 000 francs, dont à déduire 340 000 francs financés par le fonds spécial issu de la donation Varenne, soit un crédit net de 2 525 000 francs destiné à couvrir les frais de préétudes et d'études, à engager en 2010, pour les projets inscrits au 5^e plan financier d'investissement (PFI) 2010-2021.

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 5^e plan financier d'investissement (abrégé ci-après PFI) couvrant la période 2010-2021 vous est présenté de manière à pouvoir être étudié en même temps que le projet de budget de fonctionnement pour l'exercice 2010.

En cohérence avec le mode de présentation annuelle du plan financier d'investissement, le Conseil administratif propose de voter les crédits d'études et de préétudes en même temps que le projet de budget 2010.

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 5^e PFI. Elle concerne uniquement les études à engager durant l'année 2010, 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 5^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'offres.

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'offres.

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.

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

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'étude, 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 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 terminées, 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</i>	<i>crédit</i>
	52. Exécution de l'ouvrage	<i>de</i>	<i>de</i>
	53. Mise en service, achèvement	<i>réalisation</i>	<i>réalisation</i>

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</i>	<i>budget</i>
	62. Maintenance	<i>annuel</i>	<i>annuel</i>

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, laquelle 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 à engager en 2010

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 012.002.07 Navigation 36-38, rue de la:
Etude de rénovation des immeubles de logements.

Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale

Service gestionnaire: Bâtiment

Ces immeubles, dont l'indice A/N est de respectivement 0,36 et 0,45, figurent au tableau de planification des opérations de rénovation selon Stratus 2008. Les travaux prévus comprennent la reprise complète des installations sanitaires y compris la création de salles d'eau, de nouvelles installations électriques, le traitement de toutes les surfaces intérieures (sols, murs, plafonds) ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures. En matière de chauffage, une collaboration étroite avec le Service de l'énergie permettra de trouver une solution efficiente entre cet immeuble et les bâtiments Navigation 38 ainsi que rue Royaume 10 et 12. Le crédit d'étude permettra de sélectionner les mandataires architectes et ingénieurs en vue de la préparation de la demande de crédit qui devra être déposée au second semestre 2010.

Coût estimé des études	400 000 francs
Coût estimé des opérations (N° PFI 012.002.10 et 16)	6 000 000 de francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation:	2011

N° PFI 012.049.03 Goetz-Monin 8, rue:
Etude de rénovation d'un immeuble de logements.

Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale

Service gestionnaire: Bâtiment

Cet immeuble, dont l'indice A/N est de 0,52, figure au tableau de planification des opérations de rénovation selon Stratus 2008. Les travaux prévus comprennent la reprise complète des installations sanitaires y compris création de salles d'eau, de nouvelles installations électriques, le traitement de toutes les surfaces intérieures (sols, murs, plafonds) ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures. L'immeuble est dépourvu de chauffage central et le projet devra intégrer cette création en tenant compte de la politique énergétique de la Ville de Genève. Le crédit d'étude permettra de sélectionner les mandataires architectes et ingénieurs en vue de la préparation de la demande de crédit qui devra être déposée au second semestre 2011.

Coût estimé de l'étude	300 000 francs
Coût estimé de l'opération (N° PFI 012.049.06)	4 500 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation:	2011

N° PFI 012.060.10 Grottes 8 et 10, rue des Amis 9, rue des:
Etude pour la rénovation de l'immeuble de logements 10,
rue des Grottes et pour la construction d'un immeuble de
logements après la démolition des immeubles 8, rue des
Grottes et 9, rue des Amis.

Service bénéficiaire: Gérance immobilière

Service gestionnaire: Architecture

Le groupe d'immeubles qui compose le bas de la rue des Grottes et qui comprend les N°s 6, 6 bis, 8 et 10, rue des Grottes, ainsi que le N° 9, rue des Amis est inclus dans le plan localisé de quartier N° 29383. Parmi eux, les N°s 6, 6 bis et le 10 sont destinés à être «maintenus dans leurs gabarits et affectations». Les deux autres ne bénéficient d'aucune mesure de protection.

Le N° 8, rue des Grottes n'offre pas un potentiel d'habitabilité suffisant pour être rénové et le N° 9, rue des Amis consiste en un ancien hangar qui abrite actuellement des activités diverses. Leur démolition peut être envisagée au profit de la construction d'un petit immeuble de logements pouvant contenir plus de 30 pièces habitables, sur un rez-de-chaussée commercial. Les N°s 6 et 6 bis feront l'objet d'interventions d'entretien par le Service des bâtiments, tandis que le N° 10 sera rénové et transformé selon les caractéristiques de l'immeuble neuf, qui lui sera accolé.

Le 5 mai 2009, le Conseil administratif a affecté un montant de 150 000 francs pour un concours d'architecture, prélevé sur les lignes de préétudes diverses du

patrimoine financier des propositions PR-495 (votée le 20 mars 2007) et PR-574 (votée le 23 juin 2008).

Le 20 mars 2007, le Conseil municipal votait un crédit d'étude de 575 000 francs pour étudier la rénovation des immeubles sis rue des Grottes 6, 6 bis, 8 et 10 ainsi que place des Grottes 12-14. Après examen, ces ressources ont été attribuées pour les études de rénovation des immeubles sis rue des Grottes 6 et 6 bis ainsi que place des Grottes 12-14. La présente demande vise à couvrir les besoins pour l'étude de rénovation de l'immeuble de logements 10, rue des Grottes et pour la construction d'un immeuble de logements après la démolition des immeubles 8, rue des Grottes et 9, rue des Amis.

Coût estimé de l'étude	650 000 francs
Coût estimé de l'opération (N° PFI 012.060.12)	7 200 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation:	2012

Groupe 40: culture et loisirs

N° PFI 042.037.03 Lausanne 192, rte de, la Console
Etude complémentaire pour la rénovation générale
du bâtiment.

Service bénéficiaire: Conservatoire et Jardin botaniques

Service gestionnaire: Architecture

Il s'agit de conduire les opérations suivantes:

- Rénovation complète de l'enveloppe du bâtiment dit «La Console».
- Amélioration des conditions de conservation et de consultation des collections botaniques.
- Mise en conformité des installations techniques et de sécurité.
- Transformations intérieures et réaménagement des bureaux.
- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Un crédit complémentaire s'avère nécessaire pour:

- financer les études pour l'ensemble des mandataires jusqu'au stade de la préparation à l'exécution, afin de raccourcir le délai de démarrage des travaux après le vote du crédit de construction par le Conseil municipal,
- prendre en compte le renchérissement des coûts depuis la première estimation de 2001.

Coût estimé des études, sondages et relevés	715 000 francs
Déduction du crédit voté le 15.1.2002 (PR-117)	– 160 000 francs
Déduction du crédit voté le 20.3.2007 (PR-495/7)	– 215 000 francs
Coût estimé de l'étude complémentaire	340 000 francs

Coût estimé de l'opération (N° PFI 042.037.06)	11 340 000 francs
Participation du fonds spécial Varenne	11 340 000 francs
Dépense nette pour la Ville	0 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation:	2010

N° PFI 046.014.01 Plaine de Plainpalais
Etude pour réalisation d'un *bowls* en béton pour skate sur la plaine de Plainpalais.

Service bénéficiaire: Délégation à la jeunesse

Service gestionnaire: Service d'aménagement urbain et de la mobilité

Il est prévu d'implanter un nouveau street park sur la plaine de Plainpalais avec des *bowls* excavés, sur les modèles de ceux de Vidy ou suédois, en remplacement du skate-park actuel. La surface en est légèrement plus grande, soit entre 2000 et 2500 m². Un mandat sera confié à un bureau d'études spécialisé.

Coût estimé de l'étude	75 000 francs
Coût estimé de l'opération (N° PFI 046.014.02)	1 325 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation:	2010

Groupe 50: sports

N° PFI 050.016.01 Vessy 14, route de, Stade du Bout-du-Monde
Etude pour rénovation des vestiaires du centre sportif et du réseau d'arrosage.

Service bénéficiaire: Sports

Service gestionnaire: Bâtiment

Les installations sanitaires sont d'origine et, après plus de vingt ans d'usages intensifs, méritent une remise en état général. L'étude permettra aux mandataires, en collaboration avec le Service de l'énergie, de mettre en œuvre des équipements neufs en respectant les objectifs de la Ville en matière d'économie d'eau, de chauffage et d'électricité.

Coût estimé de l'étude	150 000 francs
Coût estimé de l'opération (N° PFI 050.016.02)	3 650 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation:	2012

Groupe 60: social

N° PFI 061.059.01 Rothschild 27, rue
Etude de création d'une crèche.

Service bénéficiaire: Délégation à la petite enfance
Service gestionnaire: Bâtiment

Ce crédit d'étude a pour objectif de préparer le projet d'aménagement d'une nouvelle crèche dans les anciens locaux du Service d'assistance et de protection de la population. Ces locaux ont été libérés suite au regroupement de cette structure avec le SIS. Ce projet aura également des implications dans les locaux des agents municipaux qui occupent actuellement une surface du rez-de-chaussée.

Coût estimé de l'étude	200 000 francs
Coût estimé de l'opération (N° PFI 061.059.04)	2 000 000 de francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation:	2011

Groupe 80: hygiène et salubrité publique

N° PFI 084.008.05 Rois 10, rue des, Cimetière
Etude de mise en conformité des installations techniques,
en particulier des équipements de production de froid.

Service bénéficiaire: Service des pompes funèbres et cimetières
Service gestionnaire: Bâtiment

Les installations de la chapelle des Rois sont importantes en termes de sécurité sanitaire puisqu'elles sont liées aux conditions de conservation des corps. A ce titre, cet emplacement sert de réserve aux installations du cimetière Saint-Georges. Elles sont en fin de vie et ne correspondent plus aux exigences de la politique énergétique de la Ville. De plus, dans le cadre de la stratégie de rénovation des installations de la Ville, il est nécessaire de mettre à jour celles du cimetière des Rois avant de s'attaquer à celles, plus importantes, du cimetière Saint-Georges. L'une remplaçant l'autre en phase de chantier, il a été admis que les travaux débuteraient dans le périmètre des Rois pour une première étape de mise en conformité.

Coût estimé de l'étude	200 000 francs
Coût estimé de l'opération (N° PFI 084.008.08)	1 700 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation:	2012

Groupe 110: administration générale

N° PFI 112.026.01 Département constructions et aménagement
Etude accessibilité personnes à mobilité réduite
Bâtiment public 2

Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale
Service gestionnaire: Bâtiment

Le Service des bâtiments bouclera une part importante du premier crédit à la fin 2009. La deuxième étape de l'étude à mener vise à compléter les travaux réalisés en faveur du patrimoine culturel en intervenant sur les installations sportives mais aussi sur toute une série de bâtiments publics qui n'ont à ce jour pas pu bénéficier de ces premiers travaux.

Le crédit d'étude permettra de sélectionner les mandataires architectes et ingénieurs en vue de la préparation de la demande de crédit qui devrait être déposée en 2011.

Coût estimé de l'étude	50 000 francs
Coût estimé de l'opération (N° PFI 112.026.02)	2 050 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation:	2011

4. Description des études diverses – Besoins à engager en 2010

Les trois sommes demandées doivent permettre de conduire des analyses et des études sur des besoins dont les lieux et les nécessités ne sont pas connus à ce jour. En fonction d'éventuelles demandes des services gestionnaires, l'utilisation totale ou partielle de ces montants est soumise à l'approbation préalable de la Direction du département des constructions et de l'aménagement et du Conseil administratif, et cela uniquement sur l'année 2010.

N° PFI 010.000.03	Département constructions et aménagement Etudes diverses du patrimoine financier (logements, industrie, artisanat, commerce) Coût estimé des études	200 000 francs
Service bénéficiaire:	Gérance immobilière	
Service gestionnaire:	Direction des constructions et de l'aménagement	
N° PFI 100.000.04	Département constructions et aménagement Etudes diverses d'aménagement du domaine public Coût estimé des études	100 000 francs
Service bénéficiaire:	Génie civil	
Service gestionnaire:	Direction des constructions et de l'aménagement	
N° PFI 112.000.04	Département constructions et aménagement Etudes diverses du patrimoine administratif (écoles, culture et loisirs, sports, social, sécurité publique, hygiène et salubrité publiques, aménagement du domaine privé, administration générale, planification	

de l'aménagement local, acquisitions de terrains, opérations financières).

Coût estimé des études 200 000 francs

Services bénéficiaires: Divers services de l'administration

Service gestionnaire: Direction des constructions et de l'aménagement

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 municipale propriétaires des objets concernés.

Chaque objet est détaillé pour lui-même (voir plus haut).

6. **Référence au 5^e plan financier d'investissement 2010-2021**

Tous les objets mentionnés dans la présente demande sont inscrits au 5^e plan financier d'investissement 2010-2021. 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 5^e PFI ainsi que la possibilité de faire face aux requêtes imprévues, et cela pour les études à engager durant l'année 2010.

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 2 865 000 francs, dont à déduire 340 000 francs financés par le fonds spécial issu de la donation Varenne, soit un crédit net de 2 525 000 francs destiné à couvrir les frais de préétudes et d'études, à engager en 2010, pour les projets inscrits au 5^e plan financier d'investissement 2010-2021.

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 2 865 000 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 administratif ou financier 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
CJB	Conservatoire et Jardin botaniques
DCA	Direction du département des constructions et de l'aménagement
DEJ	Délégation à la jeunesse
DPE	Délégation à la petite enfance
FUN	Service des pompes funèbres et cimetières
GCI	Service du génie civil
GIM	Gérance immobilière municipale
SAM	Service d'aménagement urbain et de la mobilité
SPO	Service des sports

Crédits d'études à déposer en 2009 et engager en 2010 - 5ème PFI

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 2010	200'000
2	012.002.07	BAT	GIM	Navigation 36 & 38, rue de la	Etude de rénovation des immeubles	400'000
3	012.049.03	BAT	GIM	Goetz-Morin 8, rue	Etude pour rénovation de l'immeuble	300'000
4	012.060.10	ARC	GIM	Grottes 8 & 10, des Amis 9, rues des	Etude construc. & rénov. immeubles de logements	650'000
40 Culture et loisirs						
5	042.037.03	ARC	CJB	Lausanne 192, rte de, La Console	Etude complémentaire rénovation générale du bâtiment	340'000
6	046.014.01	SAM	DEJ	Plaine de Plainpalais	Etude pour réalisation bowl en béton	75'000
50 Sports						
7	050.016.01	BAT	SPO	Vessy 14, rte de, Stade du Bout-du-Monde	Etude pour rénovation vestiaires+ indép. Réseaux eau	150'000
60 Social						
8	061.059.01	BAT	DEP	Rotschild 27, rte	Etude pour création d'une crèche	200'000
80 Hygiène et salubrité publique						
9	084.008.05	BAT	FUN	Rois 10, rue des, Cimetièrè	Etude de rénovation des installations techniques	200'000
100 Aménagement du domaine public						
10	100.000.04	DCA	GCI	Dpt Constructions et aménagement :	Etudes diverses aménag. du domaine public 2010	100'000
110 Administration générale						
11	112.000.04	DCA	GIM	Dpt Constructions et aménagement :	Etudes diverses du patrimoine administratif 2010	200'000
12	112.026.01	BAT	GIM	Dpt Constructions et aménagement :	Etude accessibilité pers. Mobilité réduite bât. pub. 2	50'000
Total					2 865 000	