

**Proposition du Conseil administratif du 4 octobre 2017 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 451 000 francs destiné à un nouvel aménagement du boulo-drome au centre sportif de la Queue-d'Arve, rue François-Dussaud 12, parcelle N° 3297, feuilles 89, 90 et 91 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

**Introduction**

Par le vote de la PR-971, le Conseil municipal a accepté en 2013 un crédit visant à produire des images directrices pour les centres sportifs, situés sur deux sites dont les enjeux sont majeurs:

- les centres sportifs de la Queue-d'Arve et des Vernets (dans le cadre du PAV et des potentiels de développement);
- les centres sportifs du Bout-du-Monde et de Vessy (dû à la vétusté et programme de densification).

Après la réalisation d'un état des lieux relatif à l'état constructif et à l'usage des centres sportifs de la Ville de Genève tout comme aux besoins sportifs, le travail des images directrices a été mené dans une vision prospective étant donné la saturation actuelle des infrastructures et le peu de parcelles disponibles en Ville de Genève.

Cette planification intègre les paramètres suivants:

- la nécessité d'intervention sur les bâtiments actuels;
- l'optimisation des infrastructures actuelles;
- le développement des infrastructures sur de nouveaux sites et sur les sites existants, en utilisant les potentiels avec une priorité accordée à la polyvalence des usages.

Vu la capacité de financement de la Ville de Genève et les projets d'investissements dans les différentes politiques publiques, la priorité a été donnée au centre sportif du Bout-du-Monde dont la vétusté est avérée.

Un échelonnement des opérations de petite, moyenne et grande envergure en découle pour tous les autres sites sportifs.

La démolition-reconstruction du centre sportif de la Queue-d'Arve ne peut se situer qu'à l'horizon 2030-2035, lorsque la Voirie aura quitté les lieux permettant la réalisation du grand parc des sports reliant les Vernets à la Queue-d'Arve. Or le bâtiment construit à titre provisoire en 1990 se trouve actuellement à mi-parcours de vie, d'où la nécessité d'intervenir sur les installations techniques (CVSE) et d'améliorer les conditions eu égard à la loi sur l'énergie, avec comme objectif

de porter la durée de vie du bâtiment à 40 ans. Ainsi, dans le court terme, il est nécessaire d'optimiser le site.

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

Sept. 1990	Inauguration du centre sportif de la Queue-d'Arve et ouverture du boulodrome.
1992 et 2003	Création de murs d'escalade dans la salle omnisports du centre sportif.

### **Réponses aux demandes du Conseil municipal**

M-904 du 17 février 2010	Développons les murs de grimpe
QE-425 du 18 mars 2015	Murs de grimpe à la Queue-d'Arve
M-1192 du 16 septembre 2015	Pour la création de terrains de squash en Ville de Genève

### **Exposé des motifs**

L'espace de la Queue-d'Arve consacré au boulodrome a une surface de 2285 m<sup>2</sup>, sur une hauteur de 14 m.

La surface dédiée à la pétanque fait 730 m<sup>2</sup>, celle aux boules en bois 218 m<sup>2</sup> et celle aux boules ferrées 420 m<sup>2</sup>.

L'état des lieux effectué en 2013 par des mandataires extérieurs a permis d'établir:

- que le boulodrome est relativement peu utilisé par rapport au nombre d'heures d'ouverture du centre sportif et seulement à certaines périodes de la semaine et de l'année;
- que les usagers du mur de grimpe et du badminton déplorent que la seule buvette existante dans le centre sportif soit affectée exclusivement au boulodrome, dont les horaires ne correspondent pas aux leurs;
- qu'il est recommandé de réduire la surface consacrée aux jeux de boules et d'affecter l'espace récupéré pour la pratique d'autres sports.

Cet état des lieux confirme un projet d'optimisation souhaité par le Service des sports depuis plusieurs années, avec la construction d'un niveau supplémentaire dans cet espace (objet inscrit au 7<sup>e</sup> PFI en 2011).

Ce projet de créer un niveau supplémentaire n'étant pas réaliste d'un point de vue architectural, le Service des sports a étudié plusieurs options possibles d'optimisation. Le choix final s'est porté sur la présente proposition.

La priorité absolue reste donnée à la pratique de la pétanque, pour laquelle la surface de jeu indispensable est de 37 m par 15 m, pour l'organisation des matchs LNA et LNB et pour les manifestations et championnats. En sus, des gradins provisoires doivent pouvoir être montés et démontés pour les manifestations, ce qui nécessite de réserver une surface libre ou libérable facilement assez importante.

En revanche, le choix a été fait de supprimer les pistes des boules en bois et des boules ferrées en raison de la fréquentation très sporadique de ces pistes.

Dans l'espace ainsi libéré et réaménagé, des terrains de squash (motion M-1192 «Pour la création de terrains de squash en Ville de Genève») et un mur de grimpe, en référence à la QE-425 du 18 mars 2015 du Conseil municipal, sont proposés respectivement d'y créer et de déplacer.

Afin de conserver la surface de jeu nécessaire pour les manifestations et championnats de pétanque, notamment pour le montage de tribunes et mise en place des repas, le programme a été réduit de 8 terrains à 4 terrains de squash.

Cette opération permettra aussi la transformation de la salle omnisports, dans laquelle se trouve le mur de grimpe, aujourd'hui en salle dédiée aux manifestations avec une capacité de 3500 personnes (gradins fixes).

Par ailleurs, la surface utilisée pour implanter ponctuellement des gradins est prévue d'être affectée aux baby-foot que le Cercle bouliste accueille déjà (équipe LNA).

Le projet pour la buvette consiste à pouvoir l'ouvrir à l'ensemble des usagers du centre sportif, en élargissant son horaire d'ouverture en fonction de toutes les pratiques sportives; son emplacement actuel fait que cette opération est facilement réalisable.

### **Description de l'ouvrage**

La rénovation du boulo-drome permettra l'aménagement de nouvelles activités comme le squash et les murs de grimpe.

La mezzanine sera aménagée avec des murs de grimpe pour les jeunes.

Pour installer les terrains de squash, les terrains de jeux de boules en bois et de boules ferrées seront supprimés.

La surface pour la pétanque sera réduite afin de pouvoir installer les murs d'escalade.

L'accès et le cheminement pour cette zone d'activités sera comme pour les autres salles, dans le prolongement des salles de sports depuis les vestiaires existants, se trouvant au sous-sol.

La buvette devra être modifiée et mise en conformité afin de pouvoir la transformer en restaurant.

## **Programme et descriptif des travaux**

### *Démolition, démontage*

Plusieurs terrains de jeux existants (boules ferrées et boules en bois) seront supprimés dans le boulodrome. Les murs de grimpe, qui sont actuellement dans la salle omnisports, seront démontés et évacués.

Côté façade ouest, une partie des gradins sont également à démonter.

Le local de rangement à côté des sanitaires sera démoli.

### *Travaux ponctuels pour la structure du mur de grimpe*

Un ingénieur civil étudiera selon la nouvelle implantation du mur de grimpe, les points d'ancrage en liaison avec la structure actuelle du bâtiment.

### *Travaux*

Nivellement du sol à l'endroit des murets démolis.

Création de quatre courts de squash:

- ce sont des boîtes «clé en mains» posées l'une contre l'autre, d'une longueur de 26,5 m et d'une profondeur de 10 m;
- le revêtement de sol sera du parquet;
- un filet de protection sera posé au plafond des boîtes;
- les portes d'accès seront vitrées.

Redimensionnement de la zone de pétanque afin d'avoir 15 pistes.

Installation de murs de grimpe: système constructif de panneaux de bois avec des prises amovibles et pose de tapis de réception.

Remise en état du comptoir et installation d'une fermeture grillagée (lorsque le restaurant est fermé mais les installations sont ouvertes).

Le monte-plat sera supprimé.

Création de locaux techniques:

- pour les tableaux électriques;
- pour le système de ventilation de la hotte de la cuisine du nouveau restaurant;

- pour le système de chauffage.

Un nouvel agencement de cuisine sera installé.

Remplacement des aérothermes

Reprises de certaines installations électriques et pose de nouveaux luminaires.

Pose de nouveaux stores sur la façade, côté rue François-Dussaud.

Zone pour containers du restaurant à l'extérieur: installation d'un grillage couvert sur une place de parking.

### **Surfaces, volumes**

#### *Halle du boulodrome*

Surface	2 285 m <sup>2</sup>
Volume	29 476 m <sup>3</sup>

### **Valeurs statistiques**

Les travaux concernent le réaménagement intérieur du boulodrome, la transformation de la buvette en restaurant, la modification du système d'éclairage, le remplacement des aérothermes, l'installation de système de ventilation pour la hotte de la cuisine du restaurant et le remplacement des stores, côté rue François-Dussaud.

Les valeurs statistiques sont non représentatives par rapport à l'ensemble du volume.

La surface concernée par les travaux au sol est de 2285 m<sup>2</sup>, ce qui situe le coût de cette réfection à 775 francs le mètre carré.

### **Adéquation à l'Agenda 21**

Les prestations et performances des équipements climatiques seront améliorées.

### **Conception énergétique**

L'intervention porte uniquement sur les installations secondaires de distribution de chaleur et de ventilation. L'enveloppe du bâtiment ainsi que la production de chaleur ne sont pas concernées par les travaux projetés.

En revanche, les installations actuelles de distribution de chaleur sont vétustes et ne permettent pas un fonctionnement efficace. La régulation est hors service depuis plusieurs années et les appareils actionnés manuellement. Le niveau acoustique des aérothermes, également très élevé, ne permet pas un fonctionnement pendant l'occupation des locaux. Il est donc prévu de les remplacer, ce qui permettra une meilleure gestion des besoins énergétiques avec une réduction des consommations et une amélioration du confort d'occupation des locaux.

## **Description des installations techniques**

### *Chauffage – Ventilation*

La halle du boulodrome est chauffée au moyen d'aérothermes placés en toiture.

Les aérothermes seront remplacés par une combinaison d'appareils permettant le chauffage et la ventilation des locaux. Les appareils proposés permettent un fonctionnement optimisé des besoins avec une gestion des besoins en air neuf et de l'air recyclé. Ils sont équipés de récupérateurs de chaleur à haut rendement ainsi que de ventilateurs nouvelle génération à faible consommation.

Le mode de diffusion, également optimisé, permet une réduction des débits d'air traités de 25% par induction. Les tableaux électriques et la régulation seront également remplacés, ce qui permettra une meilleure gestion de l'occupation et des niveaux de température. La consommation et la gestion de l'énergie seront optimisées.

Le niveau acoustique des installations de ventilation sera sensiblement amélioré.

Pour la nouvelle cuisine, une installation de ventilation double-flux avec récupération de chaleur et une hotte de cuisine sont prévues. Une centrale sera créée pour recevoir cette nouvelle installation.

Les locaux du restaurant restent chauffés par les radiateurs existants qui seront remis en état. La ventilation du restaurant hors cuisine sera assurée par l'installation générale des aérothermes de la halle.

### *Electricité*

La performance énergétique de l'éclairage répondra aux directives SIA 380/4 valeur Minergie. L'usage de luminaires à haut rendement permettra d'atteindre cet objectif.

La qualité et la quantité d'éclairage seront réglées conformément à la norme EN 12193.

La qualité photobiologique de la lumière sera conforme quant à elle à la norme EN 62471 et IEC 60598-1.

### Estimation des coûts

CFC	Libellé		Fr.
0	Terrain		0
01	Acquisition du terrain ou du droit de superficie		0
010	Parcelle N° 3297, feuille 89, 90 et 91 du cadastre de la commune de Genève section Plainpalais		
1	Travaux préparatoires		120 000
112	Démolitions	80 000	
113	Démontages	40 000	
2	Bâtiment		
21	Gros œuvre 1		130 000
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie		
211.1	Echafaudages	30 000	
211.5	Béton et béton armé	70 000	
211.6	Maçonnerie	30 000	
22	Gros œuvre 2		254 000
221	Fenêtres, portes extérieures		
221.4	Fenêtres en métal	20 000	
224	Couverture	54 000	
228	Fermetures extérieures protection contre le soleil	180 000	
23	Installations électriques		100 000
230	Installations électriques	100 000	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		420 000
240	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)	290 000	
244	Installations de ventilation	130 000	
25	Installations sanitaires		70 000
250	Installations sanitaires	10 000	
258	Agencements de cuisine	60 000	
27	Aménagements intérieurs 1		51 000
271	Plâtrerie	5 000	
272	Ouvrages métalliques	45 000	

275	Systèmes de verrouillage	1 000	
28	Aménagements intérieurs 2		45 000
281.0	Chapes	5 000	
281.6	Carrelages	25 000	
285.1	Peinture intérieure	10 000	
287	Nettoyage du bâtiment	5 000	
3	Equipements d'exploitation		
37	Aménagements intérieurs 1		450 000
370	Murs de grimpe	190 000	
	Terrains de squash	260 000	
4	Aménagements extérieurs		
41	Constructions		20 000
413	Construction légère préfabriquée		
	Fermeture grillagée et couverte	20 000	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		
51	Autorisations, taxes		3 200
514	Autorisations et taxes	3 200	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		5 000
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	5 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves		104 900
583	Réserves pour imprévus	104 900	
59	Comptes d'attente pour honoraires		365 000
591	Architecte	295 000	
592	Ingénieur civil	15 000	
593	Ingénieur électricien	10 000	
594	Ingénieur en CV et conditionnement d'air	45 000	
I.	Coût total de la construction (HT)		<u>2 138 100</u>
	Calculs des frais financiers		
	+ TVA 8%, arrondi		<u>171 100</u>
II.	Coût total de l'investissement (TTC)		<u>2 309 200</u>
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements		
	(5% × 2 309 200 francs), arrondi		<u>115 500</u>
III.	Sous-total		<u>2 424 700</u>
	+ Intérêts intercalaires		
	(2% × 2 424 700 francs × 13 mois)/(2 × 12), arrondi		<u>26 300</u>
IV.	Coût total du crédit demandé (TTC)		<u>2 451 000</u>

### **Référence au 13<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2018-29**

Cet objet est prévu, en qualité de projet actif, sous le numéro 050.059.10 du 13<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2018-2029, page 54, pour un montant de 2 500 000 francs.

### **Budget de fonctionnement**

Un montant de 8000 francs est à prévoir pour l'entretien annuel des aérothermes, budget 314 compétent Service de l'énergie (ENE).

L'augmentation du volume d'activités ainsi que l'amplitude augmentée des horaires d'ouverture nécessite un poste de gardien d'installation sportive supplémentaire, qui est chiffré (indemnités comprises) à 97 425 francs annuel.

### **Charges financières annuelles**

Les charges financières annuelles sur 2 451 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, seront de 265 770 francs.

### **Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «estimation des coûts» sont ceux du mois de juin 2017 et ne comprennent aucune variation.

### **Autorisation de construire**

Ce projet de réaménagement du boulodrome fera l'objet d'une requête en autorisation de construire, auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

### **Délai de réalisation**

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal et dureront environ sept mois.

La mise en exploitation est prévue fin d'année 2019.

### Régime foncier

Le boulodrome occupe une des halles du centre sportif de la Queue-d'Arve, situé rue François-Dussaud 12 sur la parcelle N° 3297, feuilles 89, 90 et 91 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, dont la surface totale est de 56 884 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle, propriété de la Ville de Genève, contient plusieurs bâtiments immatriculés au Registre foncier.

Le bâtiment concerné par la présente proposition est le N° K972 dont la surface est de 14 088 m<sup>2</sup>.

### Services gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la Direction du patrimoine bâti et le service bénéficiaire est le Service des sports.

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

**Objet: Centre sportif de la Queue-d'Arve, nouvel aménagement du boulodrome - rue François-Dussaud 12**

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

	Montant	%
Honoraires	365 000	15%
Gros œuvre	504 000	20%
Second œuvre	116 000	5%
Installations, équipements fixes	1 040 000	42%
Frais financiers (TVA, prestations personnel, intérêts)	312 900	13%
Frais secondaires	113 100	5%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>2 451 000</b>	<b>100%</b>

## B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

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

**Service bénéficiaire concerné: Service des sports**

### CHARGES

30 – Charges de personnel	97 425	Postes en ETP	1
31 – Dépenses générales	8 000		
32/33 – Frais financiers (intérêts et amortissements)	265 770		
36 – Subventions accordées			
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>371 195</b>		

### REVENUS

40 – Impôts	
42 – Revenu des biens	
43 – Revenus divers	
45 – Dédommagements de collectivités publiques	
46 – Subventions et allocations	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>0</b>
<b>Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement</b>	<b>-371 195</b>

## C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2018	400 000	0	400 000
<b>2019</b>	<b>2 051 000</b>		<b>2 051 000</b>
<b>Totaux</b>	<b>2 451 000</b>	<b>0</b>	<b>2 451 000</b>

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION*

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:*

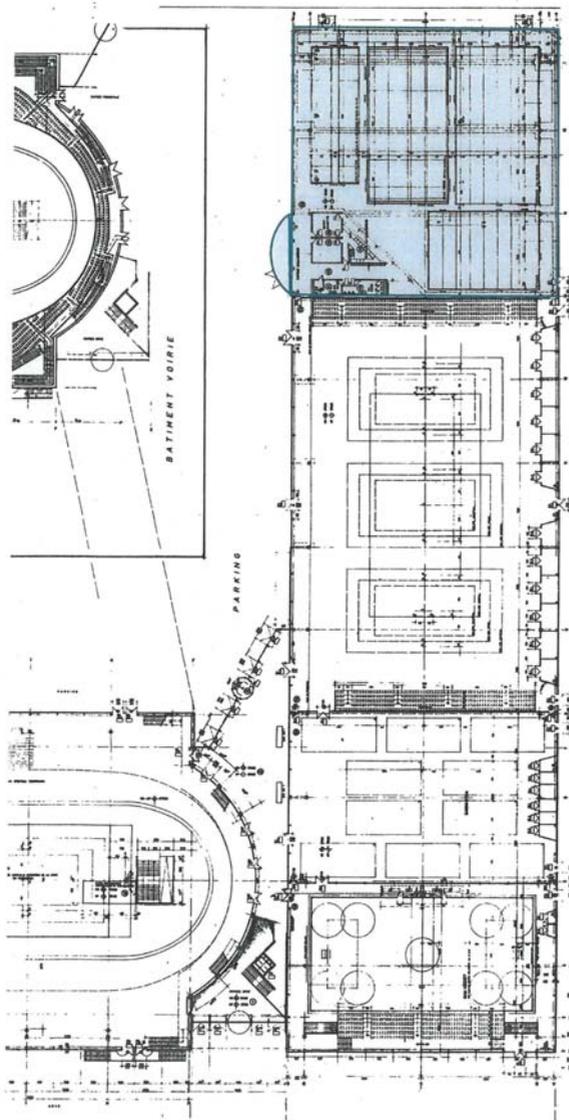
*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 451 000 francs, destiné à un nouvel aménagement du boulodrome au centre sportif de la Queue-d'Arve, rue François-Dussaud 12, parcelle N° 3297, feuilles 89, 90 et 91 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.

*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 2 451 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2019 à 2028.

*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.

*Annexes:* – plan d'ensemble  
– plan du boulodrome et mezzanine  
– plan de la zone du restaurant



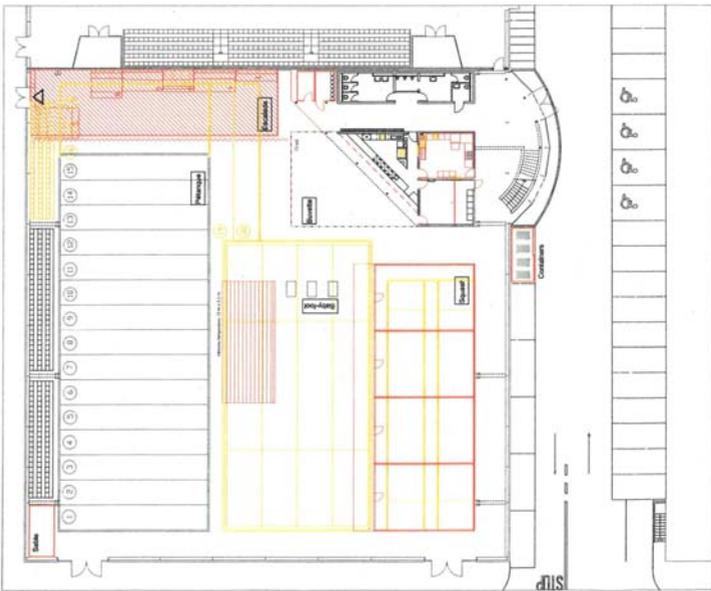
Plan d'ensemble du centre sportif

**SERVICE DES SPORTS**  
Centre sportif de la Queue-d'Arve  
Boulogne-sur-Seine  
Boulogne-sur-Seine - projet

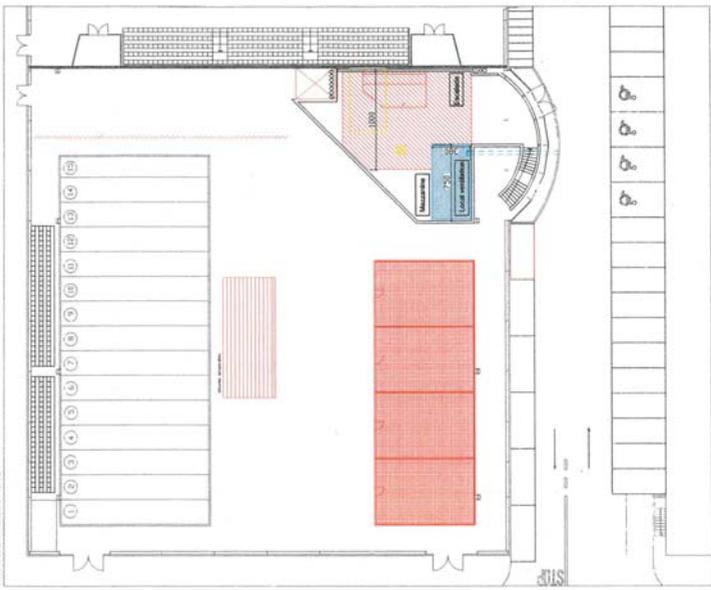
Site : 1000  
Planche : Boulogne-sur-Seine  
Niveau : Rez-de-chaussée  
Date : 14/08/2014  
Mise à jour : 14/08/2014



Niveau rez-de-chaussée



Niveau mezzanine



 SERVICE DES SPORTS	
**111.11 4-6, rue Hans Wilsdorf, 1227 Les Acacias-Genève - Secteur technique-Patrimoine sportifs et ateliers	
Projet: Centre sportif de la Queue-d'Arve	Echelle: 1:100
N° de projet: Buvette	Fichier DWG: QDA_SJP.dwg
Plan: Buvette	Fichier Scan: Boulo-drome.pdf
	Imprimé le: rdt: CA
	Dessiné le: 10.09.2014 par: CA
	Modifié le: 24.05.2017 par: ak
	Modification:

Niveau rez-de-chaussée

