

Proposition du Conseil administratif du 30 novembre 2022 en vue de l'ouverture d'un crédit de préétude d'un montant de 500 000 francs destiné à l'étude de faisabilité et à la préparation du programme du concours pour la construction d'un nouveau pavillon des sports et pour le réaménagement des espaces extérieurs du centre sportif du Bout-du-Monde, sis au 12, route de Vessy, parcelles N^{os} 2078 et 2079, feuilles N^{os} 84 et 85 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Courant 2013, le Service des sports (SPO) a mandaté un audit de ses équipements sportifs dans le cadre de la proposition PR-971, votée le 16 janvier 2013. La démarche proposée s'est développée essentiellement autour de deux axes de travail menés en parallèle.

L'objectif du premier était basé sur la collecte des pratiques et besoins sportifs. Cette analyse, nommée «Les Genevois et le sport», a notamment permis de mieux comprendre la demande de la population.

Le deuxième axe consistait en la réalisation d'un bilan technique et fonctionnel des installations. Ce bilan, basé sur l'état de lieux des centres sportifs et l'identification de leurs points forts et points faibles, a permis de mieux comprendre l'offre mise à disposition des clubs sportifs et du public par la Ville.

La confrontation des résultats de ces deux axes de travail a permis de définir des objectifs de développement pour quatre centres sportifs (Vernets, Queued'Arve, Bout-du-Monde et Vessy) et d'explorer les démarches à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs. Le but principal était d'alimenter des cahiers des charges afin que le Service d'urbanisme (URB) de la Ville de Genève élabore des images directrices de ces quatre centres et un plan directeur des équipements sportifs.

Au vu des conclusions sur la vétusté des bâtiments et la consommation énergétique, des enjeux de densification et de développement de l'offre sportive, ainsi que des analyses et conclusions du comité de pilotage concernant les images directrices, le site du Bout-du-Monde apparaît comme prioritaire dans le programme de restructuration des équipements sportifs.

Contexte et historique de l'opération

La genèse et l'élaboration du plan directeur de quartier (PDQ) du centre sportif du Bout-du-Monde s'insère dans une chronologie particulière ponctuée par plusieurs études connexes.

La Ville a mandaté, début 2015, une étude de restructuration des centres sportifs du Bout-du-Monde et de Vessy, en raison de la vétusté de ses installations et des centres sportifs des Vernets et de la Queue-d'Arve, en lien avec le développement des études sur le projet Praille-Acacias-Vernets (PAV). Quelques mois après le démarrage du mandat de restructuration, la délégation à l'aménagement du territoire du Conseil administratif a décidé de lancer en parallèle une étude plus générale de planification des équipements sportifs à l'horizon 2030 afin d'avoir une vision claire sur les besoins et les mesures à mettre en œuvre, et ce en globalité. Enfin, en 2016, la Ville de Genève a publié son plan directeur des sports 2016-2020, puis celui pour 2022-2030, c'est-à-dire les documents fondateurs de la politique sportive municipale pour les prochaines années.

En parallèle de l'étude de restructuration des centres sportifs, la Ville a donc élaboré un plan directeur des équipements sportifs 2017-2030. Son élaboration a fait l'objet de plusieurs discussions à la commission sportive de l'Association des communes genevoises (ACG) car plusieurs communes travaillent sur la construction ou la rénovation d'infrastructures sportives sur leur territoire communal, par exemple Carouge, Plan-les-Ouates ou Lancy (notamment piscines et sports urbains). En clarifiant les besoins et les objectifs, cela a permis de mettre pour la première fois en place un processus de planification susceptible d'orienter les projets de restructuration et de densification des équipements sportifs de la Ville en intégrant les projets des communes voisines.

L'enjeu est d'accompagner la croissance démographique attendue pour 2030 et l'inévitable accroissement des besoins en équipements sportifs. Pour répondre au plus près à la demande en tenant compte de l'évolution et/ou de l'émergence des nouvelles pratiques sportives, il a été décidé d'adapter et d'optimiser l'offre sportive, tout en la densifiant. Mais la raréfaction des terrains disponibles et la situation des finances municipales ont conduit la Ville de Genève à définir des priorités dans son action, dont la reconstruction du Bout-du-Monde.

Notice historique

En 1944, le site du Bout-du-Monde, appelé alors «stade de Champel», fait l'objet d'un concours d'architecture. Le premier prix sera décerné au projet de l'architecte Georges Brera qui sera associé pour ce mandat aux architectes Jean-Maurice Bommer et Paul Waltenspühl. Le plan d'ensemble du stade se développe initialement sur toute la boucle de l'Arve, mais le caractère ambitieux de ce projet

s'est trouvé radicalement réduit pour des raisons d'ordre économique; ainsi, en 1949, les installations se limitent à l'anneau de course, aux terrains situés dans le creux de la boucle de l'Arve et au bâtiment des vestiaires, qui devait à l'origine former un ensemble articulé de trois bâtiments implantés au centre du stade.

En 1964, les travaux pour la réalisation de courts de tennis et l'aménagement partiel de la ferme existante sont confiés à l'architecte Alain Ritter.

En 1968, on procède à l'adjonction de deux courts et on construit des vestiaires remplaçant ceux de la ferme, laquelle se transforme en buvette. Dans cette même année, l'entrée du stade est aménagée par les architectes Edmond Guex et Gerhardt Kirchhoff. Ils adoptent un langage différent de celui employé par Brera & Waltenspühl fait de références à l'architecture militaire et d'usage du béton. Toutefois, à cette même période, c'est véritablement sur la construction de la tribune que se focalise le talent des architectes, si bien que cette puissante masse blanche de béton précontraint est devenue l'élément phare du stade. En 1968 encore, un pavillon provisoire récupéré à Geisendorf est implanté dans le périmètre du centre sportif afin de créer des vestiaires et, en 1970, une grande halle multisports, construction de type industriel, est édifée en remplacement du pavillon du Palais des expositions.

Il résulte de ces étapes successives de développement la perception que nous avons aujourd'hui du centre sportif du Bout-du-Monde; un complexe hétérogène dont les étapes successives de développement n'ont pas poursuivi la recherche de centralité transcrite dans le plan initial et dont le phasage a imprimé sur chaque élément bâti l'esthétisme d'une époque.

Exposé des motifs

Pour faire face à l'augmentation du nombre de sportives et sportifs (et notamment au développement de la pratique sportive des femmes et des seniors), à l'évolution des pratiques et à la vétusté des installations, et afin de maintenir la même offre en 2030 en termes de nombres d'équipements par habitant-e et pratiquant-e, la Ville de Genève souhaite densifier l'offre sportive sur deux sites (Bout-du-Monde et Vessy). La nécessité de tenir compte des périmètres de protection naturels et paysagers en force ainsi que de prévoir une réalisation par étapes ont conduit la Ville à préconiser l'élaboration d'un PDQ en 2019.

Les objectifs principaux poursuivis par la Ville dans le cadre de sa politique d'équipements sportifs sont mis en œuvre dans le projet de PDQ du centre sportif du Bout-du-Monde à travers notamment:

- la densification de l'offre sportive intérieure;
- l'augmentation de la pratique libre et des sports urbains;

- l’encouragement à la pratique sportive;
- le maintien de l’offre en terrains de football (relocalisation à Vessy);
- le réaménagement des espaces extérieurs;
- les stratégies de gestion des intérêts de préservation et d’aménagement des espaces publics des rives de l’Arve tenant compte des zones d’érosion et d’inondation.

Obligations légales et de sécurité

L’ensemble du périmètre du centre sportif du Bout-du-Monde est soumis à la loi sur la protection générale des rives de l’Arve. Les constructions ne bénéficient d’aucune mesure de protection bien que le bâtiment des vestiaires ait fait l’objet de plusieurs publications.

S’agissant du recensement architectural du canton de Genève (RAC) validé le 10 février 2022, la halle multisports, le pavillon provisoire et la ferme sont identifiés comme des constructions d’intérêt secondaire alors que le bâtiment des vestiaires, la tribune ainsi que les édicules d’entrée sont recensés avec la valeur intéressante.

Description de l’ouvrage

Généralités

Le centre sportif du Bout-du-Monde occupe un des méandres de l’Arve limité au nord par la section routière qui va du pont du Val-d’Arve au pont de Vessy. La topographie particulière du terrain, formé par deux plateaux séparés par près de 2,5 m de dénivelé, est à relever.

L’entrée est marquée par quatre édicules. Une allée piétonne dessert ensuite les différentes installations; à droite, deux terrains de football, la grande halle multisports puis le terrain de cross suivi de celui d’athlétisme; à gauche, l’anneau de course et la tribune-buvette qui le borde ainsi que les anciens vestiaires aujourd’hui réaffectés à l’usage des services municipaux. Le fond de la parcelle est occupé par une série de terrains de football, basket, volley et handball ainsi que par un pavillon provisoire. Les tennis, quant à eux, sont aménagés tout à l’ouest du méandre et s’organisent sur un terrain de forme triangulaire autour de l’ancienne ferme, devenue depuis le club-house.

Programme et descriptif des travaux

Le présent crédit de préétude permettra de faire appel à une équipe de mandataires pilotée par un architecte qui s'entourera des compétences nécessaires à sa mission.

L'objet de cette préétude est d'élaborer une étude de faisabilité selon les conditions urbanistiques et paysagères fixées dans le projet de PDQ et d'établir le programme définitif du concours de projet d'architecture pour la construction d'un nouveau pavillon des sports et pour le réaménagement des espaces extérieurs du centre sportif du Bout-du-Monde.

Il s'agit, sur la base du programme intentionnel du SPO et dans le respect des objectifs du PDQ, de clairement identifier et évaluer:

- les contraintes du périmètre du PDQ (périmètre de protection, forêts, rives, inondation, etc.);
- les contraintes du périmètre d'implantation (géologue, nappe phréatique, végétation, etc.);
- les exigences techniques liées au bon fonctionnement des équipements souhaités;
- les options d'emprise et de volumétrie de la nouvelle construction;
- le potentiel de valorisation sportif et naturel de l'aménagement des espaces extérieurs;
- le potentiel de valorisation de la frange urbaine située le long de la route de Vessy;
- la définition de la densité d'un programme tout en préservant l'environnement.

Nouveau bâtiment

- un espace pour deux salles double B¹ pouvant accueillir 600 places de tribunes rétractables;
- une halle d'athlétisme de dimension minimale correspondant à trois salles double B;
- un espace de deux autres salles double B si possible adjacentes;
- une piscine intérieure avec un bassin de 50 × 25 m (10 lignes) avec un solarium;
- une salle d'armes de 10 pistes aux normes nationales;
- un espace sportif d'accueil de vie enfantine de 300 m²;
- un restaurant de 150 m²;

¹ Une salle double B est de 44 × 23,5 m minimum selon les normes de l'Office fédéral du sport (OFSP).

- des vestiaires, des locaux techniques, des zones d'accueil et des lieux de stockage;
- une salle de conférence;
- une salle de musculation.

Bâtiments et équipements extérieurs à maintenir

- la tribune du stade d'athlétisme et les vestiaires en sous-sol;
- le pavillon des gardiens (pavillon vestiaires);
- la piste BMX, la piste d'athlétisme, les terrains synthétiques de football, les terrains de sports extérieurs.

Équipements extérieurs à mettre aux normes

- la piste BMX est à mettre aux normes pour accueillir des compétitions de niveaux européens;
- le terrain de cricket à transformer en terrain multisports (comme pour le baseball, le cricket, le football ou l'ultimate frisbee).

Bâtiments à transformer

- le pavillon des gardiens reprendra sa fonction d'origine en vestiaires;
- la zone buvette du stade sera transformée en bureaux et en salle de conférence.

Bâtiments et équipements extérieurs à démolir

- l'actuel pavillon des sports;
- le pavillon provisoire;
- un terrain de tennis (sur le site du TC Drizia) pour permettre l'épaississement du cordon boisé et la création d'une poche de verdure;
- deux terrains de football pour permettre l'édification de la nouvelle construction (en compensation, l'offre de terrains de football sera complétée au centre sportif de Vessy);
- l'aire de lancer de marteau.

Transition écologique et cohésion sociale

Conception énergétique et réponse aux enjeux climatiques

Les équipements sportifs, notamment s'ils comprennent une piscine chauffée, ont d'importants besoins en énergies pour fonctionner. Dès lors, il convient d'emblée d'envisager un projet permettant de réduire au maximum l'empreinte écologique de cet équipement. Il devra au final réussir à démontrer que ces activités sportives sont tout à fait compatibles avec l'ambition d'efficacité et de sobriété énergétique de la Ville de Genève. Ce projet doit donc d'emblée être réfléchi en ce sens, avec un objectif général d'être autonome en énergies, lesquelles seront renouvelables, produites localement et sans émissions.

Le projet résultant de cette préétude devra respecter les standards de hautes performances énergétiques (HPE) pour les rénovations ou de très hautes performances énergétiques (THPE) pour les constructions neuves.

Il respectera les stratégies adoptées par la Ville de Genève en matière d'énergie «100% renouvelable en 2050» pour les besoins en chaleur et «Consommer moins et produire mieux» pour les besoins en électricité.

Tous les potentiels solaires (toiture, façades, couverts...) 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 de la plus grande attention. Le projet devra notamment favoriser la ventilation et l'ombrage naturels, grâce à une végétalisation suffisante et adéquate, à même d'assurer une régulation thermique naturelle efficace en période estivale.

Accessibilité universelle

En application de la politique de la Ville de Genève pour une «ville universellement accessible»¹, et suivant les prescriptions de la loi cantonale en vigueur² 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 usagères, y compris ceux et celles qui éprouvent des difficultés à s'orienter, à se mouvoir ou à communiquer.

Le projet résultant de cette préétude sera développé en conséquence. Le cas échéant, les associations pourront être consultées afin d'optimiser le projet.

¹ <https://www.geneve.ch/fr/public/situation-handicap/ville-universellement-accessible#>

² Règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses (RACI, L 5 05.06) du 29 janvier 2020, entré en vigueur le 1^{er} avril 2020

Estimation des coûts

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>50 000</i>
10	Relevés, études géotechniques		50 000
101	Relevés	20 000	
102	Etudes géotechniques	15 000	
104	Sondages	15 000	
<i>5</i>	<i>Frais secondaires et comptes d'attente</i>		<i>414 200</i>
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		5 200
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	5 200	
59	Comptes d'attente pour honoraires		409 000
591	Architectes	250 000	
592	Ingénieurs civils	12 000	
594	Ingénieurs en CV et conditionnement d'air	12 000	
595.0	Ingénieurs en installations sanitaires	5 000	
595.1	Spécialistes en piscines	5 000	
596.0	Géomètres	10 000	
596.1	Géologues, géotechniciens	20 000	
596.5	Architectes-paysagistes	85 000	
599.1	Ingénieurs du sport	5 000	
599.6	Ingénieurs environnement	5 000	
I. Coût total (HT)			464 200

B. Calcul des frais financiers

Arrondi à la centaine Fr.

I. Coût total (HT)	464 200
+ TVA 7,7%	<u>35 800</u>
II. Coût total du crédit demandé (TTC)	500 000

Référence au 18^e plan financier d'investissement (PFI) 2023-2034

Cet objet est inscrit, en qualité de projet actif, sous le N° 050.016.27 du 18^e PFI 2023-2034, en page 59, pour un montant de 500 000 francs, avec une année de dépôt annoncée en 2022.

Budget de fonctionnement

Le développement de cette préétude et de l'étude qui suivra permettra de définir l'impact annuel qu'engendrerait cet objet sur le budget de fonctionnement.

Charges financières annuelles

Si la préétude est suivie d'une étude et d'une réalisation, les dépenses seront ajoutées à celles de la réalisation et amorties sur la durée d'amortissement de la réalisation. En l'absence de réalisation, les études seront amorties en une annuité.

Délai de réalisation

La durée de la préétude sera d'environ une année après le vote. Le dépôt de la demande de crédit d'étude est prévu pour fin 2023.

Régime foncier

Le centre sportif du Bout-du-Monde est situé au 12, route de Vessy, sur les parcelles N^{os} 2078 et 2079, feuilles N^{os} 84 et 85 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, dont la surface totale est de 139 452 m².

Ces parcelles, propriété de la Ville de Genève, contiennent plusieurs bâtiments immatriculés au Registre foncier.

Les bâtiments concernés par la présente proposition sont les numéros H122, H137 et H73 dont la surface est de 5866 m².

Service gestionnaire et bénéficiaire

Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti (DPBA).

Service bénéficiaire: SPO.

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

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Total	%
Gros œuvre	50 000	10%
Frais secondaires et comptes d'attente	5 200	1%
Honoraires	409 000	82%
Frais financiers	35 800	7%
Coût total du projet TTC	500 000	100%

B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2023	500 000	0	500 000
Totaux	500 000	0	500 000

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: SPO

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		
Total des nouvelles charges induites	à définir ultérieurement	

REVENUS

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

Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	à définir ultérieurement
---	---------------------------------

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 préétude d'un montant de 500 000 francs destiné à l'étude de faisabilité et à la préparation du programme du concours pour la construction d'un nouveau pavillon des sports et pour le réaménagement des espaces extérieurs du centre sportif du Bout-du-Monde, sis au 12, route de Vessy, parcelles N^{os} 2078 et 2079, feuilles N^{os} 84 et 85 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Ville de Genève.

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 500 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue 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.