

Proposition du Conseil administratif du 26 juillet 2023 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 40 000 000 de francs, soit:

- 20 000 000 de francs destinés à financer des travaux de remise en état ou remplacement des éléments en fin de vie, remise aux normes partielle, sécurisation ou consolidation des parties de construction de bâtiments du patrimoine administratif de la Ville de Genève;**
- 20 000 000 de francs destinés à financer des travaux de remise en état ou remplacement des éléments en fin de vie, remise aux normes partielle, sécurisation ou consolidation des parties de construction de bâtiments du patrimoine financier de la Ville de Genève.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

A l'instar d'années précédentes, le budget d'entretien annuel alloué à la Direction du patrimoine bâti ne suffit plus à faire face aux besoins indispensables en matière d'entretien des bâtiments de la Ville de Genève. Pour diverses raisons développées ci-après, cet état de fait tend à se généraliser et à s'accroître. En moyenne sur ces cinq dernières années, nous enregistrons un dépassement de 1,6 million sur le patrimoine administratif et 3,3 millions sur le patrimoine financier.

La présente demande de crédit a pour objectif de doter la Direction du patrimoine bâti (DPBA) des moyens financiers nécessaires à la réalisation des travaux d'entretien conséquents. Et ainsi, lui permettre de mener à bien une de ses missions qui est de maintenir le patrimoine bâti de la Ville en bon état, pour garantir la sécurité et l'usage des installations publiques.

Contexte et historique de l'opération

De 1987 à 2001, le Conseil administratif a présenté six demandes de crédits destinés à des travaux d'aménagement, de maintenance et d'adaptation dans divers bâtiments locaux de la Ville de Genève. Ces travaux visaient à améliorer les conditions d'habitation, en répondant notamment aux prescriptions légales en vigueur, tout en préservant un patrimoine immobilier qui s'agrandissait chaque année. Le dernier crédit date de 2001, il s'agit de la PR-141.

Cette démarche n'est donc pas originale en Ville de Genève. Il est à relever également que le Canton propose des projets de loi de renouvellement d'actifs du patrimoine administratif selon l'art. 39 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (LGAF).

Art. 39 Crédits de renouvellement

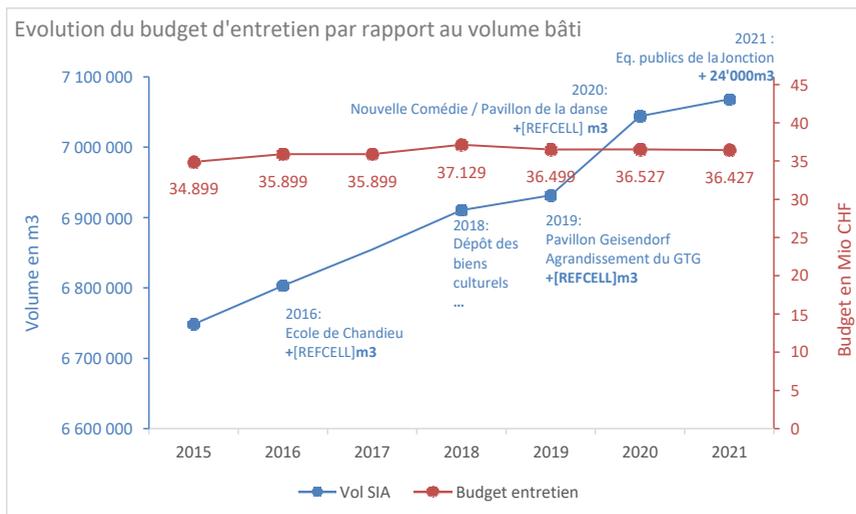
¹ Les crédits de renouvellement portent sur des dépenses d'investissement qui permettent le renouvellement ou l'adaptation d'actifs du patrimoine administratif.

² Ils sont octroyés pour une période quinquennale; à l'échéance de ladite période, ils sont périmés de plein droit. Sont réservées les dispositions permettant d'assurer la transition entre les programmes en cours d'achèvement et les nouveaux programmes.

Exposé des motifs

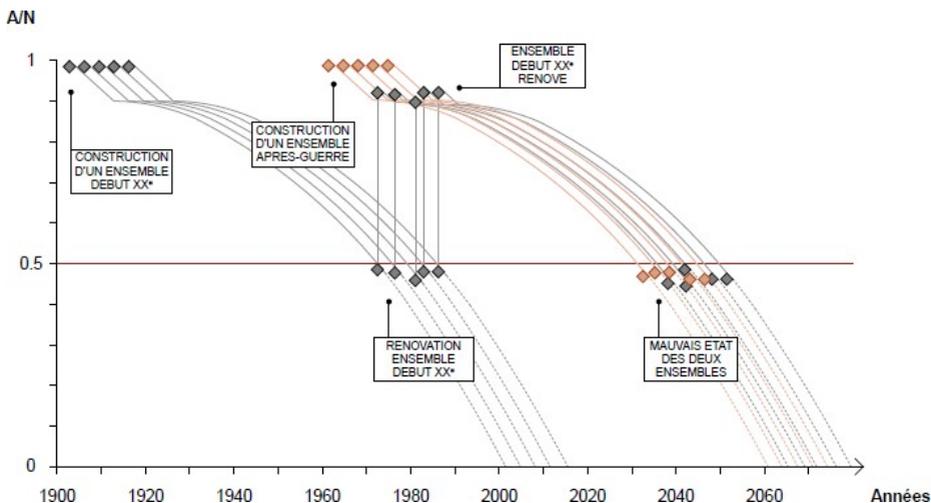
Contextuellement, plusieurs facteurs expliquent cette problématique, et plus précisément:

- l'état vieillissant du parc immobilier de la Ville de Genève, dont l'indice de dégradation moyen se dégrade d'environ 1% par année sur la base de la méthode Stratus, par manque de moyens financiers nécessaires à son entretien. Cela engendre une augmentation significative du nombre d'imprévus et de projets considérés comme urgents pour garantir à la fois un niveau d'entretien essentiel du parc et la sécurité des utilisateurs.
- le retard pris dans la rénovation des bâtiments nécessitant des travaux de plus grande envergure occasionne une augmentation considérable de l'importance et des coûts en matière d'entretien. Les interventions simples et régulières (frais de maintenance) ne suffisent plus à garantir le bon fonctionnement des éléments. Ainsi, le remplacement complet ou partiel des éléments dégradés ou endommagés (frais de réfection) est de plus en plus nécessaire et conditionné par la mise aux normes des installations.
- le durcissement des normes, réglementations et exigences légales en matière notamment de protection incendie, sécurité des utilisateurs, performances énergétiques, gestion des polluants ou accessibilité aux personnes à mobilité réduite, par exemple, qui complexifie et renchérit les interventions. Le recours à des prestataires externes spécialisés devient de fait de plus en plus fréquent.
- l'augmentation du volume bâti à entretenir qui ne cesse de croître et est passé d'environ 6 850 000 m³ en 2014 à 7 070 000 m³ en 2021, soit une majoration d'environ 220 000 m³, sans augmentation synchrone du budget dédié à l'entretien.



- l'évolution du fonctionnement et des méthodologies de travail des services (par exemple le déploiement de véhicules électriques, l'installation de systèmes de contrôle d'accès, l'arrivée du numérique dans les institutions culturelles et scolaires).
- l'important renchérissement du prix des matériaux de construction et, par conséquent, des interventions. En effet, selon les données fournies par l'Office de la statistique, l'indice des prix de la construction a augmenté de 4,9% entre octobre 2021 et avril 2022. Ainsi, en rythme annuel, les prix de la construction ont renchéri de 7,7%, portant l'indice à 109,2 points.
- le nombre conséquent de bâtiments rénovés il y a une quarantaine d'années déjà et dont, pour les plus anciens d'entre eux, de nouvelles opérations de remise en état à moyen terme devront être planifiées. Comme l'illustre le diagramme suivant, la dégradation naturelle des bâtiments rejoint celle des immeubles plus récents, ce qui à terme occasionne une augmentation du nombre de bâtiments nécessitant une intervention.

Diagramme théorique de vieillissement et d'intervention



Selon la méthode Stratus, les frais de réfection¹ et remise en état du parc immobilier de la Ville de Genève (réfection à l'identique des éléments en fin de vie, sans remise aux normes ou autres plus-values) nécessiteraient une enveloppe budgétaire estimée à 640 millions de francs, soit 325 millions de francs pour le patrimoine administratif et 315 millions de francs pour le patrimoine financier.

En sus des frais de réfection, Stratus estime que le budget annuel nécessaire à sa maintenance² s'élève à environ 50 millions de francs, dont environ 30 millions de francs pour le patrimoine administratif et 20 millions de francs pour le patrimoine financier.

Selon les standards de gestion immobilière, les frais d'entretien annuels nécessaires (frais de maintenance et frais de réfection ou de remise en état) sont estimés à 1,2% de la valeur à neuf d'un bâtiment. Sur cette base, pour le parc immobilier de la Ville de Genève, dont la valeur à neuf est estimée en 2021 à environ 5,8 milliards de francs, le budget annuel nécessaire à son entretien devrait être de 69 millions de francs (soit 40 millions de francs pour le patrimoine administratif et 29 millions de francs pour le patrimoine financier).

¹ Définition de réfection/remise en état selon extrait de la norme SIA 469: «Intervention propre à rétablir pour une période déterminée la sécurité et l'aptitude au service de l'ouvrage.»

² Définition de maintenance selon extrait de la norme SIA 469: «La maintenance a pour objet de conserver l'aptitude au service de l'ouvrage grâce à des interventions simples et régulières.»

Or, à titre de comparaison, le montant à disposition pour l'entretien des bâtiments de la Ville pour 2021 était respectivement de 20,9 millions de francs et 15,5 millions de francs.

Au vu de ce qui précède, et en tenant compte à la fois de la tendance générale du déficit budgétaire des précédentes années et de l'évolution globale du parc immobilier, l'ouverture d'un crédit d'investissement de 40 millions de francs, réparti à parts égales sur le patrimoine administratif et financier, permettrait à la Direction du patrimoine bâti d'absorber les coûts supplémentaires des travaux d'entretien considérés comme indispensables ou urgents: de remise en état ou de remplacement des éléments en fin de vie, de remise aux normes partielle, de sécurisation et de consolidation de parties de constructions, sur une période probable de 5 à 10 ans, en fonction de l'envergure des travaux et des ressources humaines disponibles pour mener les travaux.

Obligations légales et/ou de sécurité

Les travaux répondront aux exigences en ce qui concerne la sécurité, l'accessibilité et l'énergie dans la mesure où ces aspects sont concernés par les interventions. Ils respecteront l'ensemble des prescriptions du Département du territoire et les recommandations de la Ville, notamment en matière de choix de matériaux, de biodiversité et de développement durable.

Programme et descriptif des travaux

Les travaux de remise en état ou de remplacement des éléments en fin de vie, de remise aux normes partielle, de sécurisation ou consolidation des parties de constructions pris en charge par cette PR concerneront, d'une part, des interventions planifiables d'un montant en principe supérieur à 200 000 francs, et d'autre part, des opérations non planifiables sortant des standards de dépenses usuels (grands logements vacants et dégradés, pannes techniques, toitures présentant des fuites, etc.).

Nous avons identifié, comme premiers chantiers, la rénovation de la tour de Champel qui est nécessaire suite à des chutes de pierres pour environ 400 000 francs, la rénovation de l'escalier de secours extérieur de l'école Ferdinand-Hodler qui est en mauvais état, estimée aussi à environ 400 000 francs, ou encore les travaux de renfort sismique à la caserne des Asters pour 600 000 francs à peu près, le remplacement de monoblocs de ventilation en fin de vie à la piscine des Pâquis dont les travaux ont été chiffrés à un peu plus que 200 000 francs.

Par ces exemples, nous présentons la diversité et la multiplicité des interventions relativement importantes et indispensables pour maintenir la sécurité, les usages et entretenir en état le patrimoine.

Transition écologique et cohésion sociale

Tous les projets respecteront les stratégies adoptées par la Ville de Genève en matière d'énergie «100% renouvelable en 2050», ainsi que la politique de la Ville de Genève pour une «ville universellement accessible».

Cette demande vise à maintenir le patrimoine en état, dans un esprit de durabilité et de conservation.

Estimation des coûts

Les coûts ne peuvent pas être détaillés par CFC comme il est d'usage dans les PR de travaux puisqu'il s'agit d'une PR-cadre dont les objets ne peuvent pas être identifiés à l'avance, étant en grande partie dus à des imprévus et à des urgences.

Crédit I Patrimoine administratif

A. Estimation des coûts

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
2	Bâtiment		
21	Gros œuvre 1		
211.1	Echafaudages		
213.2	Construction métallique		
213.5	Revêtements extérieurs		
214.1	Charpente		
216	Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle		
22	Gros œuvre 2		
222	Ferblanterie		
223	Paratonnerres		
224	Couverture		
225	Etanchéités et isolations spéciales		
226	Crépissage de façade		
23	Installations électriques		
232	Installations de courant fort		
233	Lustrerie		

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		
242	Production de chaleur		
244	Installations de ventilation		
25	Installations sanitaires		
251	Appareils sanitaires courants		
26	Installations de transport		
261	Ascenseurs et monte-charge		
27	Aménagements intérieurs 1		
271.1	Plâtrerie: enduits et staff		
272.0	Portes intérieures en métal		
273.0	Portes intérieures en bois		
28	Aménagements intérieurs 2		
281.0	Chapes		
285.1	Peinture intérieure		
I.	Coût total de la construction (HT)		17 619 500
B.	Calcul des frais financiers		
	+ TVA 8,1%		<u>1 427 139</u>
II.	Coût total de l'investissement (TTC)		19 046 700
	+ Prestation du personnel en faveur des investissements 5%		<u>952 300</u>
III.	Coût total de l'opération (TTC)		19 999 000
IV.	Total net du crédit demandé (TTC)		20 000 000

Crédit II Patrimoine financier

2	Bâtiment		
21	Gros œuvre 1		
211.1	Echafaudages		
213.2	Construction métallique		
213.5	Revêtements extérieurs		
214.1	Charpente		
216	Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle		
22	Gros œuvre 2		
222	Ferblanterie		
223	Paratonnerres		
224	Couverture		
225	Etanchéités et isolations spéciales		
226	Crépissage de façade		
23	Installations électriques		
232	Installations de courant fort		
233	Lustrerie		
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		
242	Production de chaleur		

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
244	Installations de ventilation		
25	Installations sanitaires		
251	Appareils sanitaires courants		
26	Installations de transport		
261	Ascenseurs et monte-charge		
27	Aménagements intérieurs 1		
271.1	Plâtrerie : enduits et staff		
272.0	Portes intérieures en métal		
273.0	Portes intérieures en bois		
28	Aménagements intérieurs 2		
281.0	Chapes		
285.1	Peinture intérieure		
I.	Coût total de la construction (HT)		17 619 500
	Calcul des frais financiers		
	+ TVA 8,1%		1 427 139
II.	Coût total de l'investissement (TTC)		19 046 700
	+ Prestation du personnel en faveur des investissements 5%		952 300
III.	Coût total de l'opération (TTC)		19 999 000
IV.	Total net du crédit demandé (TTC)		20 000 000

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

Aucune fiche n'a été créée pour cet objet.

Budget de fonctionnement

Ces réalisations n'entraînent pas de dépense d'exploitation supplémentaire.

Charges financières annuelles

Pour les délibérations I et II, la charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et les amortissements au moyen de 10 annuités, se montera à 4 337 400 francs.

Délai de réalisation

Les chantiers pourront démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal. Ils seront en général d'une durée inférieure à 6 mois, et s'échelonneront sur une période probable de 5 à 10 ans.

Services gestionnaires et bénéficiaires

Crédit I

Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti (DPBA). Service bénéficiaire : Divers, selon les chantiers.

Crédit II

Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti (DPBA). Service bénéficiaire : Gérance immobilière municipale (GIM).

**Récapitulatifs des coûts d'investissement et planification des dépenses d'investissement - [A/B]
Impact sur le budget de fonctionnement - [C]**

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS (francs)				
Objet: PR cadre destinée à financer les travaux de remise en état ou de remplacement des éléments en fin de vie, de remise aux normes partielle, de sécurisation ou de consolidation des parties de construction de bâtiments				
	Délibération I		Délibération II	
	Montant	%	Montant	%
Gros œuvre		0 %		0%
Second œuvre	20 000 000	100%	20 000 000	100%
Frais financiers		0%		0%
Coût total du projet TTC	20 000 000	100%	20 000 000	100%
B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT (francs)				
Années impactées	Délibération I		Délibération II	
	Dépenses brutes	Dépenses nettes	Dépenses brutes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2023	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
2024	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
2025	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
2026	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
2027	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
2028	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
2029	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
2030	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
2031	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
2032	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Totaux	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000
C. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT (francs)				
(nouvelles charges et nouveaux revenus)				
Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit				
Service bénéficiaire concerné: selon chantiers				
CHARGES				
30 – Charges de personnel			Postes en ETP	
31 – Charges de biens, services et autres charges d'exploitation				
31 – Charges d'entretien des bâtiments				
33/34 – Frais financiers (intérêts et amortissements du PA)	4 337 400			
36/37 – Subventions et dédommagements accordés				
Total des nouvelles charges induites	4 337 400			
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		0		
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement		4 337 400		

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
(Patrimoine administratif)

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 20 000 000 de francs destiné à financer des travaux de remise en état ou de remplacement des éléments en fin de vie, de remise aux normes partielle, de sécurisation ou de consolidation des parties de construction de bâtiments du patrimoine administratif 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 20 000 000 de 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 2024 à 2033.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II
(Patrimoine financier)

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 20 000 000 de francs destiné à financer des travaux de remise en état ou remplacement des éléments en fin de vie, remise aux normes partielle, sécurisation ou consolidation des parties de construction de bâtiments du patrimoine financier 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 20 000 000 de 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 et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2024 à 2033.