

**Proposition du Conseil administratif du 2 avril 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit d'étude de 786 000 francs destiné à l'étude de la rénovation de l'école située au chemin des Crêts-de-Champel 40, sur la parcelle 3791, feuille 75, du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.**

---

Mesdames et Messieurs les Conseillers-ères,

### **Préambule**

Le dépôt du crédit d'études pour la rénovation de l'école des Crêts-de-Champel était planifié pour l'année 2012 dans le troisième plan financier d'investissement 2008-2019.

En automne 2007, plusieurs plaques de fibro-ciment qui composent le bardage des façades sont tombées, à la suite du pourrissement des lambourdes de bois sur lesquelles elles étaient vissées.

Le service des écoles et institutions pour l'enfance a rapidement pris les mesures provisoires qui convenaient, afin de ne pas mettre en danger les utilisateurs de l'école.

Cependant, ces récents événements ont mis en évidence un état de dégradation de l'école, notamment de ses façades, beaucoup plus avancé que prévu, qui justifie la présente proposition.

De plus, une expertise de présence d'amiante a été effectuée. Outre la présence de ce matériau dans les plaques du bardage des façades à remplacer dans le cadre de la rénovation, d'autres traces de sa présence ont été mises à jour dans la salle de projection, la salle de gymnastique 1 et la chaufferie. Le service des écoles et des institutions pour l'enfance et le service de l'énergie vont faire effectuer les assainissements nécessaires de ces trois locaux dans un proche avenir, indépendamment des travaux de rénovation.

### **Exposé des motifs**

L'école primaire a été construite en deux étapes entre 1970 et 1975 et son extension en 1990.

Le service des écoles et institutions pour l'enfance, chargé de l'entretien, est intervenu à plusieurs reprises pour des travaux, tels que, par exemple, la réfection de la toiture du bâtiment des classes avec l'installation de panneaux photovoltaïques en 2005.

Mais aujourd'hui, ce bâtiment, construit il y a 38 ans, doit subir une rénovation d'envergure afin d'assurer la sécurité des utilisateurs et améliorer les performances énergétiques par le remplacement des installations techniques et la mise en place d'une enveloppe véritablement isolante.

Les principales interventions à prévoir ont servi de base à l'estimation sommaire du coût de l'opération et des frais d'études et sont les suivantes :

- Réfection complète des façades (standard Minergie)
- Mise en conformité avec les normes et règlements de sécurité (AEAI, SIS, ICF, DCTI).
- Remplacement des installations sanitaires (appareils, alimentation et écoulement)
- Remplacement de la chaufferie au mazout par une chaufferie au gaz
- Mise aux normes des installations électriques selon les recommandations pour une performance énergétique
- Rafraîchissement des salles de classe et des salles de gymnastique
- Réfection de la ventilation dans les sanitaires et les vestiaires.
- Pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture des salles de gymnastique
- Réfection du revêtement de sol du préau.

## Estimation du coût de l'étude

L'estimation totale de l'opération se monte à 10 500 000 francs TTC.

L'étude inclut les phases partielles de l'avant-projet, du projet d'ouvrage, de la procédure de demande d'autorisation et de l'appel d'offres.

V.	Frais secondaires	
V.0	Frais secondaires généraux	
	Relevés, sondages, reproduction documents	
	Information	40 000
W.	Honoraires	
W.2	Honoraires ouvrages	
	Honoraires architectes	490 000
	Honoraires ingénieurs civils	15 000
	Honoraires CVSE	135 000
	Honoraires ingénieurs spécialisés	50 000
		-----
V.W	Coût total du crédit d'étude	730 000
Z	Taxe sur la valeur ajoutée 7,6% de 730'000 : 55'480 admis à	56 000
		-----
	<b>Total TTC</b>	<b>786 000</b>
		=====

## Régime foncier

Le groupe scolaire est sis chemin des Crêts-de-Champel 40 sur la parcelle n° 3791, feuille 75 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais dont la surface est de 10'091 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est propriété de la Ville de Genève.

## Programme financier d'investissements

Cet objet est prévu sous le n° 030.083.03 du plan financier d'investissement PFI 2008-2019, pour un montant de 400 000 francs pour le crédit d'études et sous le n° 030.083.04 pour un montant de 5 000 000 francs pour la rénovation, soit un montant total de 5 400 000 francs.

Ces premières estimations avaient été faites par simple comparaison avec des exemples réalisés, de manière très approximative et sans programme.

Pour la présente demande de crédit, une étude de faisabilité chiffrée a été menée par un économiste de la construction sur la base d'un programme qui a tenu compte de manière plus claire de l'état de dégradation du bâtiment, de la présence d'amiante dans le revêtement des façades, des avis du service utilisateur, du service de l'énergie et auquel a été intégré, le coût des mesures de mise aux normes AEAI du bâtiment.

Ainsi, son montant total a été évalué à 10 500 000 francs, frais administratifs et financiers de la Ville de Genève compris.

Par conséquent, l'estimation des honoraires d'études a augmenté en fonction des nouveaux montants déterminants, ainsi qu'en fonction de la prise en compte d'une part de la phase « appel d'offres », nouvelle mesure destinée à raccourcir le délai d'ouverture du chantier à partir du vote du crédit de construction.

## Charge financière

Si l'étude est 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 la charge financière annuelle sur 786 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3.25 % et un amortissement au moyen de 3 annuités, se montera à 279 211francs.

### **Maîtrise de l'ouvrage et maîtrise d'oeuvre**

Le service gestionnaire du crédit d'étude est le service d'architecture. Le service bénéficiaire est le service des écoles et institutions pour l'enfance.

---

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après :

### **PROJET D'ARRETE**

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 d'étude de 786 000 francs, destiné à l'étude de la rénovation de l'école située au chemin des Crêts-de-Champel 40, sur la parcelle 3791, feuille 75, 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 786 000 francs.

**Art. 3.** - Les frais d'étude du projet seront, en cas de réalisation de celui-ci, intégrés au crédit de construction. En cas de non réalisation du projet, ils feront l'objet d'un arrêté à soumettre au Conseil municipal, dans le cadre des comptes rendus financiers annuels, prévoyant notamment leurs modalités d'amortissement.

**Annexe** : plan de situation

