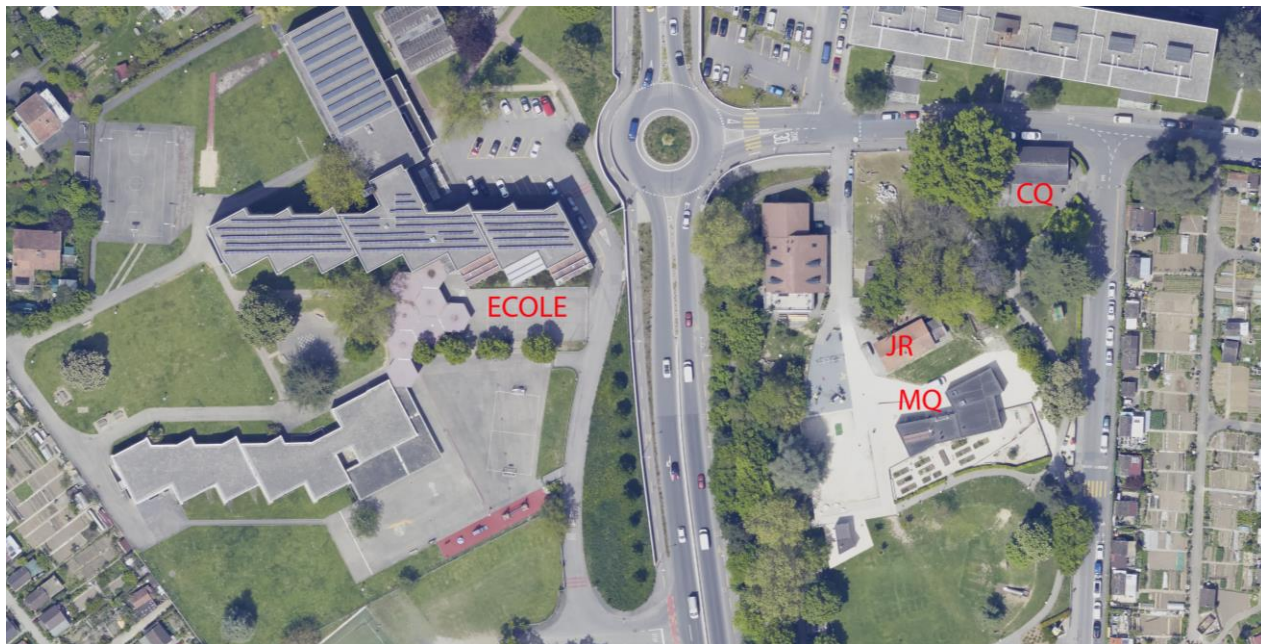


**DA 311 – 24.01**

**CRÉDIT D'ÉTUDE DE CHF 455'000.00 POUR LA DÉMOLITION ET LA RECONSTRUCTION DU CENTRE DE QUARTIER DE BALEXERT**

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Situé à l'avenue de Crozet 31 à Châtelaine, le Centre de quartier de Balexert est implanté dans un îlot verdoyant qui réunit des équipements communaux, tels que la Maison de quartier, le Jardin Robinson, ainsi qu'un parc avec des aires de jeux. Par ailleurs, le Centre de quartier est relié à l'école de Balexert par un passage piéton sous-voies, permettant de franchir l'avenue du Pailly.



**Bâtiment**

Construit en 1980, le Centre de quartier de Balexert est constitué d'une salle polyvalente pouvant accueillir jusqu'à 80 personnes, d'une cuisine, d'un local technique, d'un dépôt de rangements et de sanitaires.

Le bâtiment n'a fait l'objet d'aucune rénovation importante depuis sa construction, laquelle se conformait aux standards énergétiques de la fin des années septante. Il est composé d'une structure en bois à charpente apparente et d'une couverture de toiture qui nécessite une rénovation.

L'enveloppe thermique ne correspond plus aux exigences actuelles et le bâtiment est globalement très énergivore. Les fenêtres, en bois et à double vitrage, restent en bon état, mais sont thermiquement obsolètes.

Le plancher quant à lui, n'a plus suffisamment d'isolation, laquelle est également dégradée. La toiture est également une source importante de déperdition de chaleur.

Sur l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment (murs et fenêtres), on considère une perte énergétique deux fois plus élevée qu'une consommation standard. Le dernier IDC est de 659 MJ/m<sup>2</sup>a. Pour rappel, la nouvelle mouture du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) impose un assainissement urgent lorsque l'IDC est supérieur 450 MJ/m<sup>2</sup>a.

La consommation électrique actuelle est deux fois plus élevée que le standard admis selon la norme SIA 2031.

### Utilisation

Le Centre de quartier de Balexert recouvre la double fonction de lieu disponible à la location et de réfectoire pour l'école de Balexert ; la surface de la salle s'avère être trop petite, raison pour laquelle les élèves sont répartis entre le Centre de quartier et l'école de l'Étang, pour un trajet qui n'est toutefois pas optimal.

Selon les prévisions du Groupement intercommunal pour l'animation parascolaire (GIAP) et du Service de la recherche en éducation (SRED), le nombre d'élèves devrait augmenter dans ce quartier en 2024, et surtout en 2025 et 2026, ce qui rend urgente la mise en place d'une solution à moyen terme.

### Projet

Au vu de ces éléments nous préconisons de démolir le bâtiment existant et d'en créer un nouveau, adapté aux besoins et à « très haute performance énergétique » (THPE), tout en préservant les arbres existants.

Afin de répondre aux exigences actuelles et d'anticiper les besoins futurs, en concertation avec le GIAP, nous préconisons de dimensionner la salle polyvalente afin qu'elle puisse accueillir 200 personnes.

Pendant la durée des travaux, des containers seront installés près de l'école de Balexert dans le but d'assurer la mise à disposition d'un réfectoire. Une DA distincte a été établie pour l'équipement de pavillons provisoires à cet endroit.

### Programme souhaité

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Entrée            | 10 m <sup>2</sup>        |
| Grande salle      | 200 m <sup>2</sup>       |
| Cuisine           | 30 m <sup>2</sup>        |
| Circulation       | 10 m <sup>2</sup>        |
| Rangement         | 10 m <sup>2</sup>        |
| Local de stockage | 15 m <sup>2</sup>        |
| Locaux techniques | 15 m <sup>2</sup>        |
| Toilettes         | 10 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b>      | <b>300 m<sup>2</sup></b> |





**Contraintes**

Des arbres remarquables sont présents dans ce lieu, en particulier un chêne de 25m de hauteur, répertorié, dont les racines entrelacent les fondations du Centre de quartier et dont le feuillage survole la toiture.

Cela représente une contrainte majeure à la mise en place du chantier de démolition et de reconstruction. En effet, un soin particulier devra lui être apporté lors du chantier : la démolition devra s'effectuer manuellement, afin de le préserver.

La parcelle se situe dans une zone de verdure, ce qui limite les interventions sur le bâti.

L'Office des autorisations de construire (OAC) a donné un préavis favorable quant à ce projet, lequel devra toutefois faire l'objet d'une requête en autorisation de construire assortie d'une demande de dérogation par rapport à l'affectation de la zone, et obtenir l'approbation de la commission d'architecture.

À ce titre, les études de projet devront délimiter précisément l'emprise et les limites du futur Centre de Quartier.

**Planification intentionnelle**

L'objectif est de commencer les travaux dans le courant de l'été 2025.

Pendant la durée du chantier, un bâtiment provisoire assurera la fonction de réfectoire.

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| Avril 2024     | : | Lancement des appels d'offres publics pour un mandat d'architecte |
| Juin 2024      | : | Début des études et appels d'offres des autres mandataires        |
| Décembre 2024  | : | Dépôt de la requête en autorisation de construire                 |
| Février 2025   | : | Dépôt du crédit de réalisation                                    |
| Juin 2025      | : | Début de la phase d'exécution                                     |
| Septembre 2026 | : | Mise en service   |

**Estimation sommaire de l'opération**

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Démolition et désamiantage | CHF 200'000.00          |
| Bâtiment                   | CHF 3'000'000.00        |
| Total intermédiaire        | CHF 3'200'000.00        |
| Honoraires                 | CHF 660'000.00          |
| <b>Total HT</b>            | <b>CHF 3'860'000.00</b> |
| TVA 8,1%                   | CHF 312'660.00          |
| <b>TOTAL TTC</b>           | <b>CHF 4'172'660.00</b> |

**BUDGET D'ÉTUDE**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Mandat architecte et ingénieurs (civil, CVSE, sécurité) | CHF 350'000.00        |
| Organisation de la procédure d'appel d'offres           | CHF 40'000.00         |
| Expertise et sondage                                    | CHF 25'000.00         |
| Taxe, émoluments  | CHF 5'000.00          |
| <b>Total HT</b>   | <b>CHF 420'000.00</b> |
| TVA 8,1%  | CHF 34'020.00         |
| <b>TOTAL TTC</b>  | <b>CHF 454'020.00</b> |

**Arrondi à CHF 455'000.00****Coûts connexes**

Vous trouverez ci-dessous les coûts connexes liés à cette délibération administrative :

| Nature       | Désignation                                      | Coût annuel      |
|--------------|--|------------------|
| 33           | Amortissements du patrimoine administratif       | 15'167.00        |
| 34           | Intérêts des engagements financiers à long terme | 10'010.00        |
| <b>TOTAL</b> |  | <b>25'177.00</b> |

L'amortissement de ce crédit d'étude se fera conjointement avec le crédit de réalisation.

**PLAN PLURIANNUEL DES INVESTISSEMENTS (PPI 2024)**

| Désignation   | Montant du crédit | 2023       | 2024       | 2025 |
|---|-------------------|------------|------------|------|
| Centre de quartier Balxert -<br>Démolition et reconstruction<br>- Étude | 400'000.00        | 200'000.00 | 200'000.00 |      |

L'estimation initiale du projet a été basée sur une volonté de rénovation énergétique de l'existant. Toutefois, à la suite d'une analyse plus fine du projet et aux échanges avec les utilisateurs, l'option d'une démolition et d'un agrandissement s'est révélée nécessaire en raison du manque de places pour l'accueil du parascolaire de midi.

De plus, la contrainte liée à la protection des arbres, va générer des coûts supplémentaires en raison de l'exigence d'une démolition manuelle et la création de nouvelles fondations.

L'estimation du crédit d'étude de ce projet est donc supérieure au montant inscrit dans le plan pluriannuel des investissements (PPI) pour 2024.

Sur la base des données financières mises à jour, la nouvelle planification est la suivante :

| Désignation   | Montant du crédit | 2023 | 2024       | 2025       |
|---|-------------------|------|------------|------------|
| Centre de quartier Balxert -<br>Démolition et reconstruction<br>- Étude | 455'000.00        |      | 300'000.00 | 155'000.00 |

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, l'acceptation du projet de délibération ci-après.

Mathias BUSCHBECK  
Maire

Vernier, le 15 janvier 2024

**DA 311 – 24.01**

**Délibération du Conseil municipal de Vernier**

relative à un

**CRÉDIT D'ÉTUDE DE CHF 455'000.00 POUR LA DÉMOLITION ET LA RECONSTRUCTION DU CENTRE DE QUARTIER DE BALEXERT**

Conformément à l'art. 30, al. 1, let. e et m de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984 ;

vu l'exposé de motifs ;

vu le rapport de la commission des bâtiments et de l'énergie du ... ;

sur proposition du conseil administratif ;

le Conseil municipal

**décide**

- 1 d'ouvrir au Conseil administratif un crédit de CHF 455'000.00 destiné à l'étude pour la démolition et la reconstruction du Centre de quartier de Balexert ;
- 2 de comptabiliser cette dépense dans le compte des investissements, puis de la porter à l'actif du bilan dans le patrimoine administratif ;
- 3 en cas de réalisation du projet, ce crédit d'étude sera intégré au crédit principal, qui sera voté ultérieurement, afin d'être amorti conjointement à celui-ci ;
- 4 en cas de non-réalisation du projet, ce crédit d'étude sera amorti au moyen de 1 annuité, dès l'année de son abandon.

