

DA 420 – 25.03

CRÉDIT D'ÉTUDE ET DE RÉALISATION DE CHF 31'750'000.00 POUR LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT ESPACE FAMILLES SITUÉ SUR LA PARCELLE 5021 DANS LE QUARTIER DES AVANCHETS



Bâtiment Espace familles - Vue de l'entrée depuis l'esplanade coté Salève

Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

La phase de réalisation du projet « Espace Familles » est sur le point de se concrétiser.

Le vote de la DA 059 – 20.12, Crédit d'étude pour le bâtiment « Espace Familles », d'un montant de CHF 1'200'000.00, par votre Conseil le 2 février 2021, a permis d'organiser un mandat d'études parallèles (MEP) à deux degrés pour la réalisation d'un bâtiment qui accueillera divers équipements publics sous un même toit dans le quartier des Avanchets.

Le MEP a été lancé fin 2021 et s'est conclu avec le choix du lauréat en janvier 2023, soit le projet « MAKALA » conçu par le bureau d'architecture PONT12 Architectes SA.

L'année 2024 a vu l'aboutissement du projet définitif grâce à une collaboration étroite entre les futurs utilisateurs et le bureau d'architectes en charge de la réalisation des plans du projet.

La mise au point du projet par rapport à l'image issue du MEP devait notamment intégrer la rationalisation du bâtiment afin de garantir la maîtrise des coûts. Il convient en effet de disposer d'un bâtiment fonctionnel, compact et économique en termes de construction et d'entretien, ceci tout en respectant les contraintes du site et les normes et règlements en vigueur, notamment les normes énergétiques, les normes sécurité feu, ainsi que toutes les exigences du GIAP (Groupement intercommunal pour l'animation parascolaire) et du SASAJ (Service d'autorisation et de surveillance de l'accueil de jour).

Au niveau de son exploitation, ce bâtiment aura la vocation d'offrir ***une nouvelle manière d'être au service de la population***.

Le projet « Bâtiment Espace Familles » va au-delà du projet constructif et d'un programme qui se limiterait à faire coexister sous un même toit plusieurs services délivrant leurs prestations « en silo ».

L'ambition est de créer un lieu innovant à disposition de la population, en permettant aux habitantes et habitants de mieux comprendre les prestations auxquelles ils ont accès, et aux services d'améliorer la qualité globale des prestations en tenant compte des collaborations qu'elles peuvent générer.

En effet, une cartographie des prestations croisées des différents services a été établie. Elle a permis de constater que 60 à 80% des prestations des services (selon les lettres de mission) peuvent faire l'objet de collaborations croisées. Le potentiel de renforcement de l'action publique est tout à fait considérable.

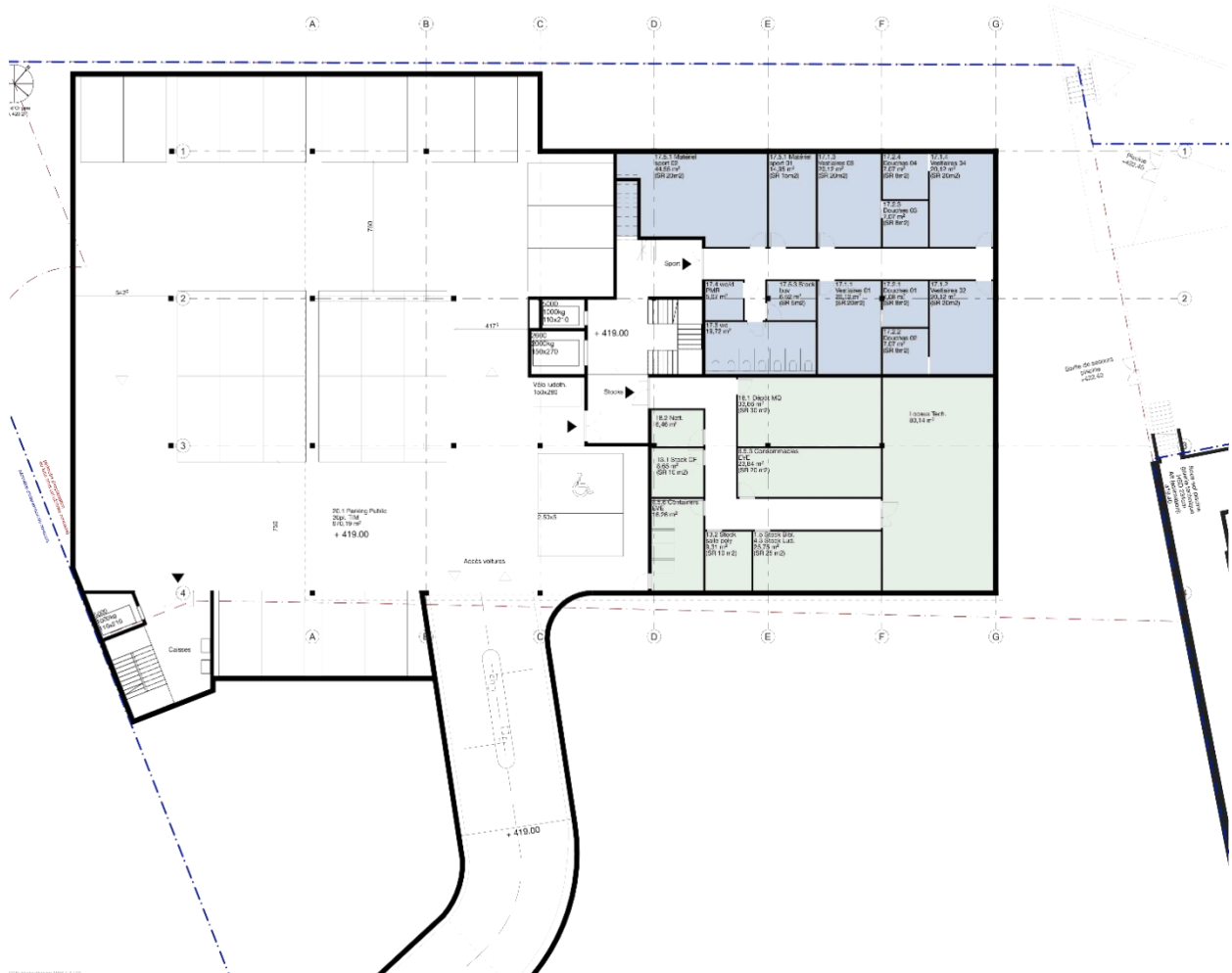
Ce travail d'analyse a été effectuée dans le cadre d'un comité de projet réunissant depuis fin septembre 2024 les responsables des services impliqués dans le Bâtiment Espace Familles, soit le Service de l'enfance (SEN), le Service de la cohésion sociale (SCS), le Service de la culture et de la communication (SCC), le Service des sports (SSP) et le Service des bâtiments (SBA).

Pour atteindre l'ensemble des objectifs, le Bâtiment Espace Familles devra avoir une gouvernance spécifique : un « conseil » de la *Maison* associant les partenaires et un comité « synergies » assurant la co-conception et la coordination des activités. Des ressources humaines dédiées sont par conséquent nécessaires à l'accueil de la population, à la coordination des activités et à la mise en œuvre des prestations en propre ou en collaboration.

En 2028, le Bâtiment Espace Familles ne sera pas un bâtiment de bureaux ni même un « cabinet de groupe ». Elle ne se résumera pas à la somme des prestations qui y seront délivrées par les parties prenantes, mais permettra leur fertilisation croisée. Elle sera un lieu d'expérimentation collective et d'innovation.

Nous vous présentons ci-après la mise au point du projet par niveaux, en commentant les évolutions par rapport à l'image initiale.

SOUS-SOL

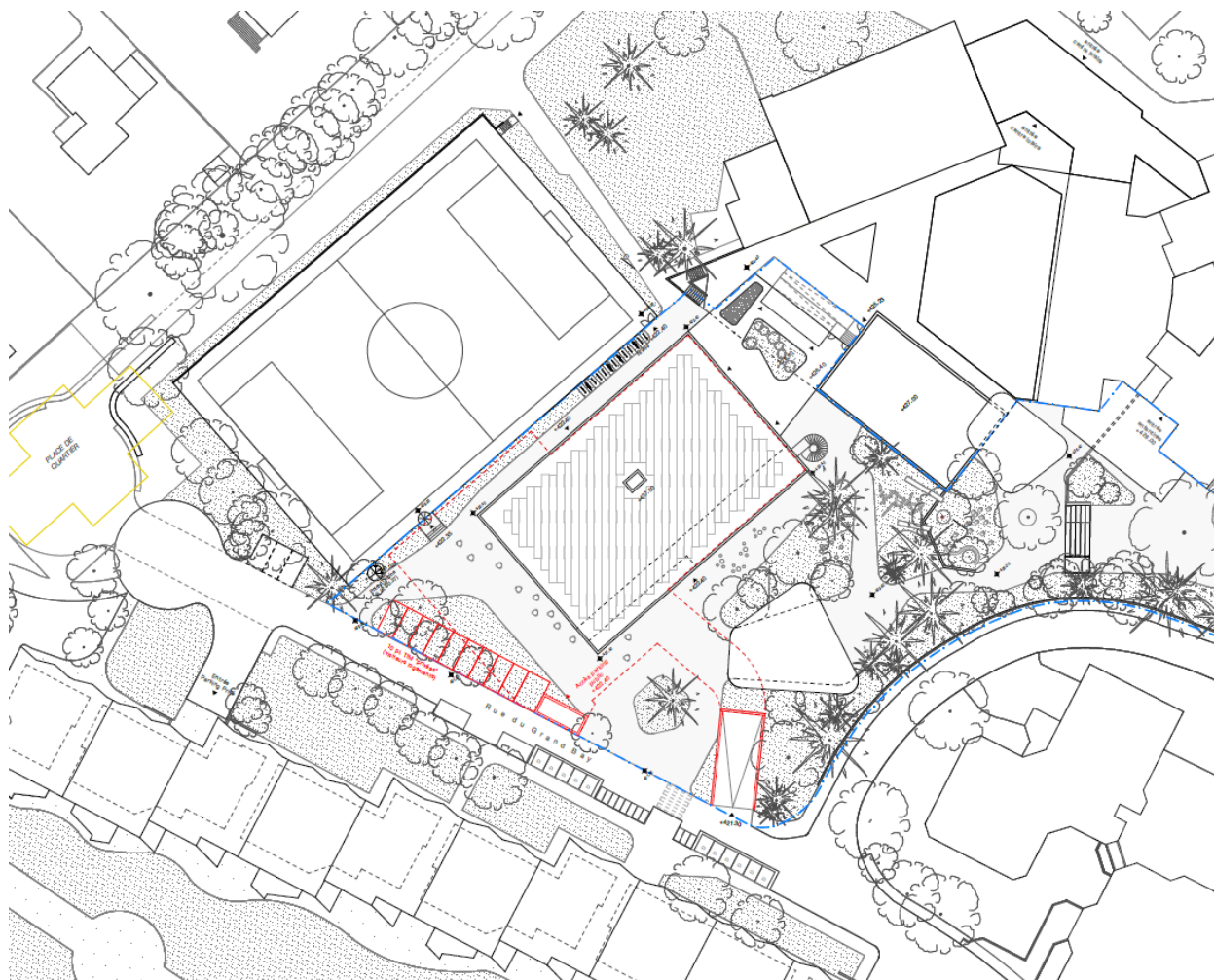


Ce niveau intègre le programme suivant :

- Un parking pour véhicules légers de 30 places
- Des locaux pour les utilisateurs du stade
- Des locaux de stockage pour divers utilisateurs
- Des locaux techniques

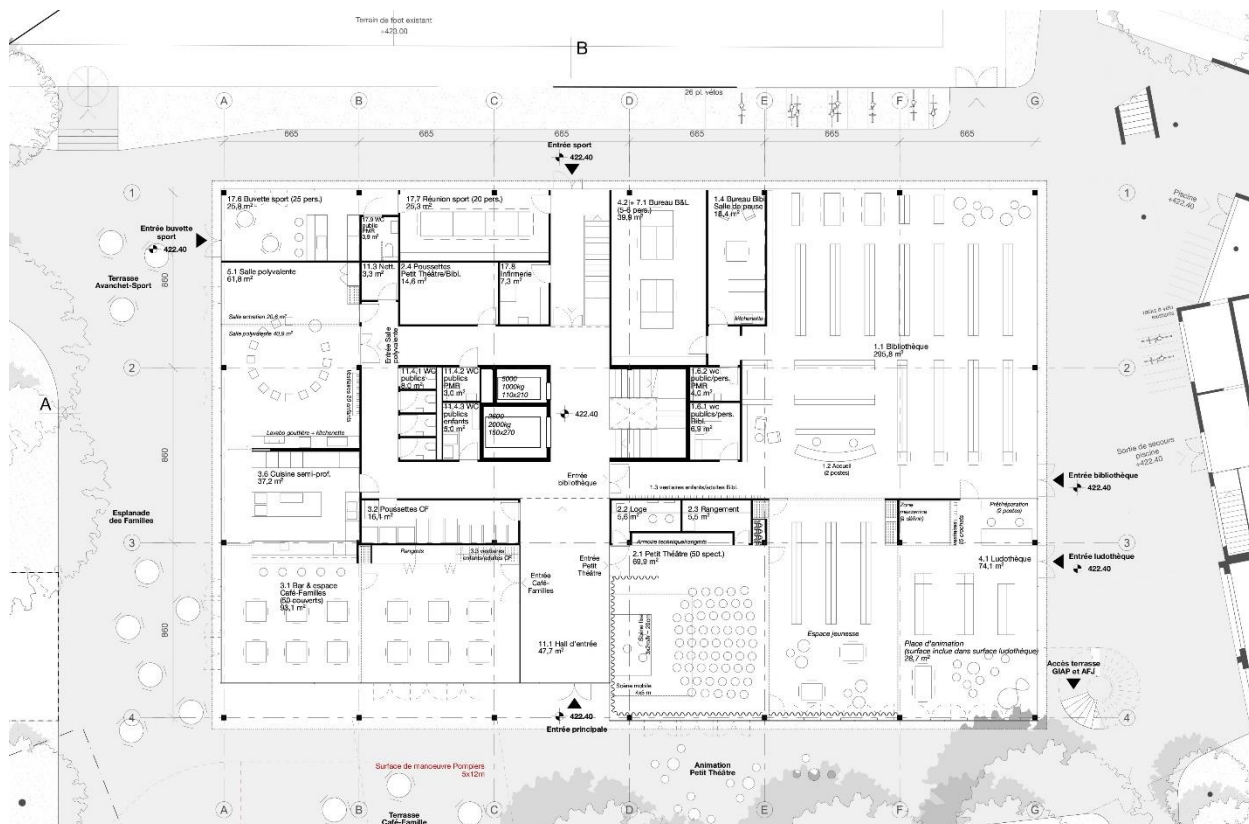
Des réflexions plus poussées sur la configuration du sous-sol ont été menées à bien pour optimiser le projet. Cette démarche avait pour but de minimiser l'impact du terrassement sur l'ensemble des bâtiments voisins, mais également de diminuer les contraintes et les risques liés aux travaux spéciaux (e.g. reprise en sous-œuvre du bâtiment abritant la piscine intérieure). De ce fait, les incidences en termes de coûts et de planning des travaux ont pu être réduits sensiblement. Le nouveau positionnement de la rampe permettra également de mieux gérer les flux piétons et véhicules motorisés aux abords du bâtiment.

Ces modifications favorables en termes de maîtrise des coûts résultent aussi d'une modification du programme. Le bail des locaux actuellement occupés par la Fanfare municipale de Vernier ayant été pérennisé, il a été possible de sortir ces surfaces du programme général du bâtiment.



Bâtiment Espace familles - Plan d'ensemble avec repositionnement de la rampe d'accès au parking

REZ-DE-CHAUSÉE



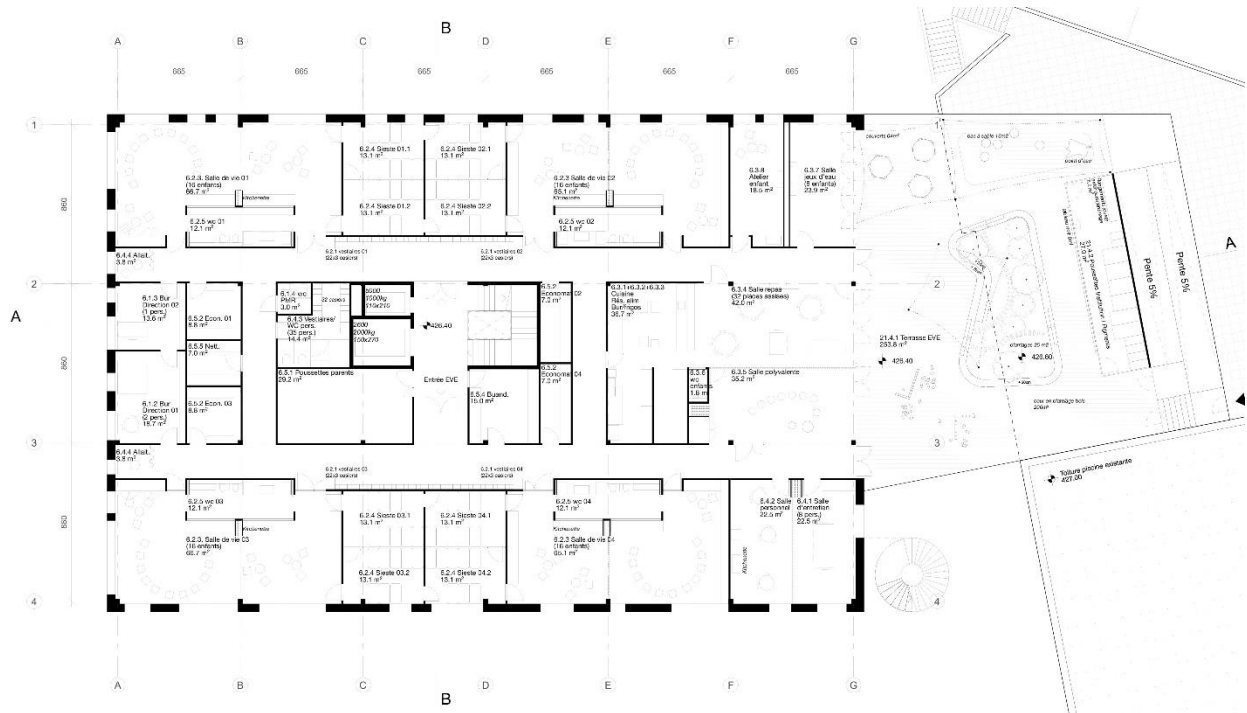
Ce niveau intègre les programmes suivants :

- Une bibliothèque
- Une ludothèque
- Un espace d’animation
- Une salle polyvalente
- Un accueil café / restaurant
- Des locaux pour les utilisateurs du stade et les visiteurs extérieurs

Le positionnement des cuisines a été revu à tous les étages du bâtiment.

Le positionnement de l’ensemble des locaux de ce niveau a été affiné, afin de maximiser leur accès depuis l’extérieur pour les différents publics.

1^{ER} ÉTAGE



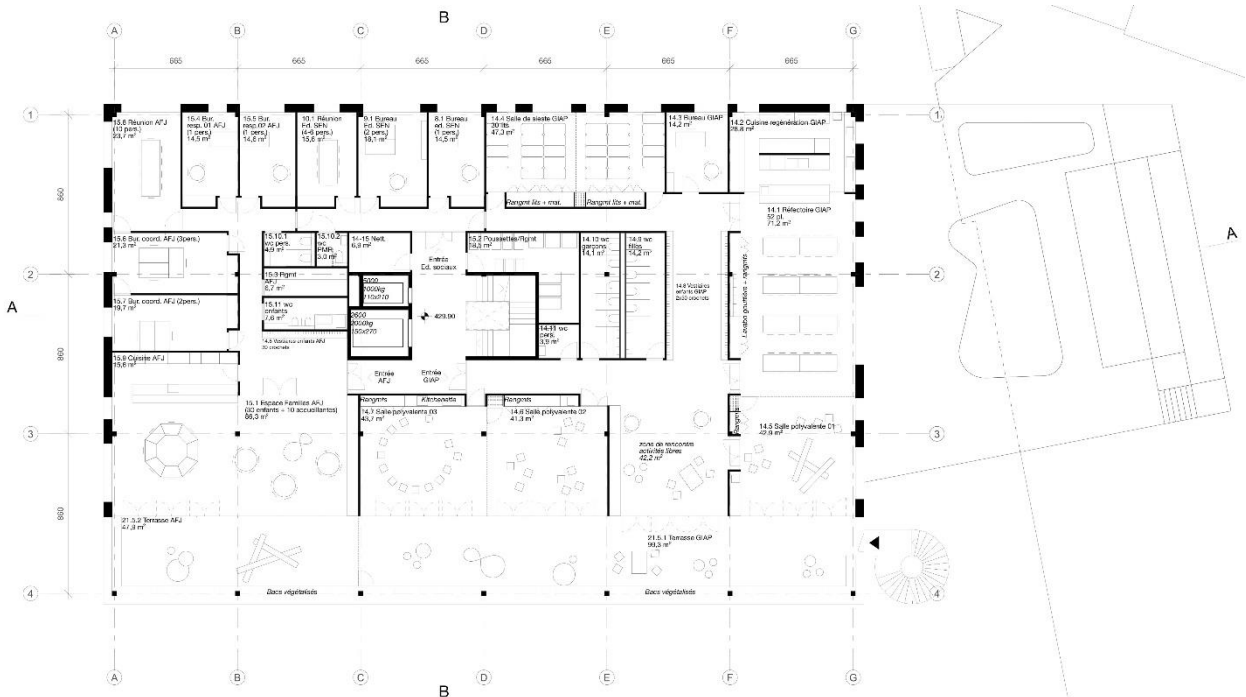
Ce niveau intègre le programme suivant :

- Un espace de vie enfantine (EVE) permettant l'accueil de 64 enfants.

Le programme de ce niveau a été intégralement remanié, afin d'être en parfaite adéquation avec les besoins des futurs utilisateurs.

Une terrasse privative permet une liaison au parvis qui se trouve au-dessus de la piscine existante.

2^E ÉTAGE



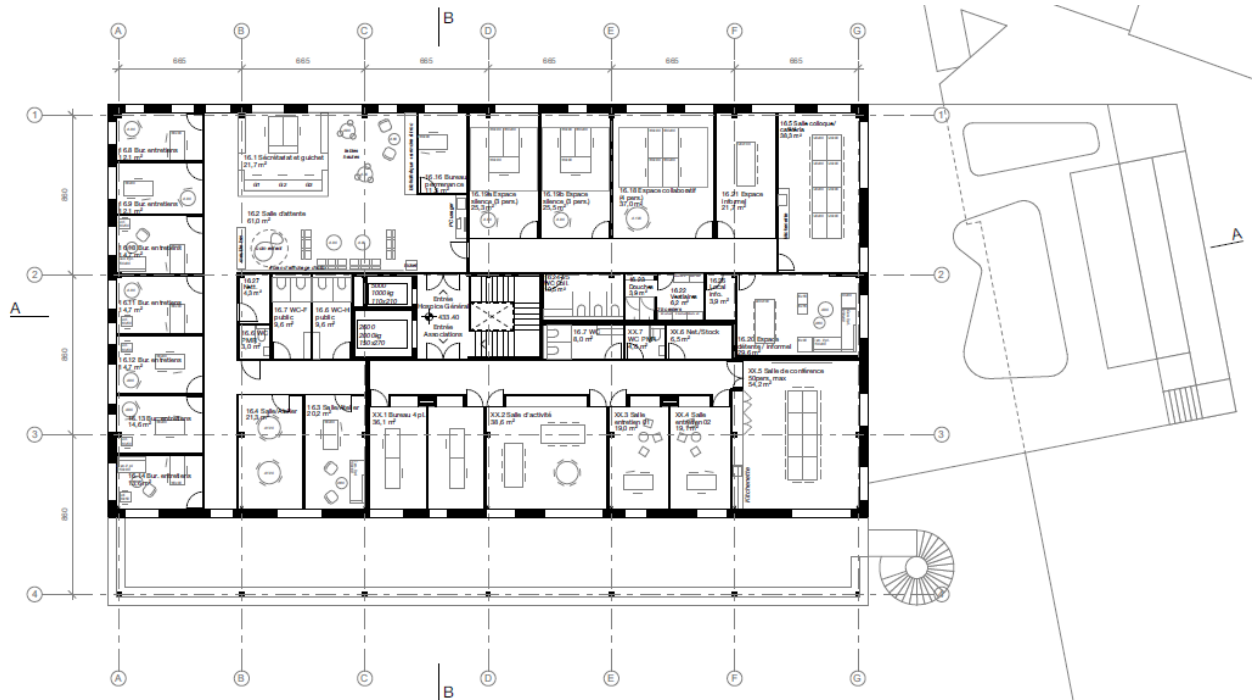
Ce niveau intègre les programmes suivants :

- Un accueil familial de jour (AFJ)
- Le Groupement intercommunal pour l'animation parascolaire (GIAP)

Ces deux entités possèdent une terrasse privative avec un escalier extérieur permettant une liaison jusqu'au niveau de l'entrée au rez-de-chaussée.

- Des locaux séparés pour les éducateurs sociaux

3^E ÉTAGE



Ce niveau intègre les programmes suivants :

- Une antenne de l'Hospice général
- Des locaux associatifs

À noter que la surface louée à l'Hospice général sera livrée brute et aménagée par le locataire.

PLANNING INTENTIONNEL

Il était initialement prévu de déposer l'autorisation de construire en février 2024. Dans le cadre de la procédure d'appel d'offres relative au mandat d'ingénieur civil, le recours d'un concurrent – rejeté ensuite par le Tribunal fédéral, confirmant le bienfondé de la décision prise par la Commune – a retardé de plusieurs mois le démarrage des études par les mandataires et spécialistes nécessaires à la préparation du dossier de requête en autorisation de construire.

Compte tenu des besoins de l'EVE, les bâtiments actuels sont exploités par voie dérogatoire, notamment en raison d'une enveloppe thermique largement en dessous des normes. Il est donc impératif de lancer au plus vite les travaux de construction du Bâtiment Espace Familles, dont la mise en service était prévue initialement, au moment du MEP, en août 2026 ; ce délai ayant été repoussé en août 2028 en raison des retards précités.

Pour respecter cette échéance, il s'agit d'optimiser les diverses étapes du projet (phases SIA, soit 32 Projet de l'ouvrage / 33 Demande d'autorisation / 41 Appels d'offres / 51 Projet d'exécution / 52 Exécution de l'ouvrage / 53 Mise en service).

À cette fin, il est désormais prévu de faire réaliser ce bâtiment en mandatant une entreprise totale (ET) pour l'entier du projet, soit dès la phase SIA 32 Projet de l'ouvrage jusqu'à la phase 53 Mise en service, achèvement.

Cette stratégie permettra notamment de réaliser la phase de pré-exécution en parallèle de l'instruction de la demande en autorisation de construire et de démarrer les travaux dès l'entrée en force de l'autorisation.

L'entreprise totale aura également la charge de garantir les éléments suivants :

- La bonne tenue du planning
- La gestion complète des mandataires et des spécialistes
- Le respect du montant global des travaux.

Dans cette perspective, le planning intentionnel a été remis à jour et se déroule de la manière suivante :

1 ^{er} trimestre 2025 et 2 ^e trimestre 2025 :	Rédaction d'un appel d'offres, procédure de sélection et adjudication d'une entreprise totale, y compris délai de recours
3 ^e trimestre 2025 à 2 ^e trimestre 2026 :	Phase projet de l'ouvrage et élaboration du dossier de demande en autorisation de construire
	Instruction du dossier de demande en autorisation de construire et préparation de la phase exécution
2 ^e trimestre 2026 à 3 ^e trimestre 2028 :	Réalisation des travaux et remise du nouveau bâtiment « Espace Familles ».

BUDGET (réalisation)

Honoraires architecte et ingénieurs spécialisés, phase 32 et 33	CHF 1'750'000.00 TTC
Coût de construction et démolitions, Expertises et sondages	CHF 27'350'000.00 TTC
Divers et imprévus	CHF 100'000.00 TTC
Taxes, émoluments	CHF 2'500'000.00 TTC
TOTAL	CHF 31'750'000.00 TTC

Ce budget n'intègre pas le montant de CHF 2'000'000.00 prévu pour l'équipement (CFC 9) de ce bâtiment inscrit dans le PPI 2025, lequel fera l'objet d'une demande de crédit ad hoc en temps utile, ni d'éventuels dédommagements liés aux potentielles nuisances du chantier, ni d'éventuels surcoûts générés par des recours.

COÛTS CONNEXES

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

N	Désignation	Charges	Revenus
02	Services généraux		
30	Charges de personnel (<i>concierges et techniciens</i>)	580'594.00	
31	Charges de biens et services et autres charges (<i>consommables, frais d'entretien, énergie, etc.</i>)	262'725.00	
33	Amortissements du patrimoine administratif	1'058'333.00	
29	Autres systèmes éducatifs		
30	Charges de personnel (<i>cuisiniers</i>)	170'000.00	
31	Charges de biens et services et autres charges (<i>achat matériels, denrées alimentaires, etc.</i>)	55'000.00	
42	Taxes (<i>revenus café/restaurant</i>)		125'000.00
32	Culture, autres		
30	Charges de personnel (<i>Chargé de projet, bibliothécaire, AID, Coordinateur</i>)	336'887.00	
31	Charges de biens et services et autres charges (<i>projets culturels, entretien, matériels, etc.</i>)	173'200.00	
33	Médias		
31	Charges de biens et services et autres charges (<i>impressions, communications, capsules vidéo, etc.</i>)	15'000.00	
34	Sports et loisirs		
30	Charges de personnel (<i>gardien de stade</i>)	57'662.00	
36	Charges de transfert (<i>subvention ludothèque</i>)	8'000.00	
54	Famille et jeunesse		
30	Charges de personnel (<i>personnel crèche</i>)	1'601'686.00	
31	Charges de biens et services et autres charges (<i>matériel, entretien, produits puériculture, etc.</i>)	54'464.00	
36	Charges de transfert (<i>Salaires FASe</i>)	80'500.00	
42	Taxes (<i>pensions crèche</i>)		306'000.00
44	Revenus financiers (<i>perte de location AFJ</i>)		-35'000.00
46	Revenus de transfert (<i>subventions fédérales, FDAP</i>)		414'000.00
61	Circulation routière		
31	Charges de biens et services et autres charges (<i>coûts d'exploitation parking</i>)	45'000.00	
44	Revenus financiers (<i>recettes parking</i>)		48'000.00
93	Péréquation financière		
46	Revenus de transfert (<i>financement places de crèche</i>)		360'000.00
96	Administration de la fortune et de la dette		
34	Charges financières (<i>intérêts sur emprunt</i>)	381'000.00	
44	Revenus financiers (<i>location HG</i>)		180'600.00
	TOTAL	4'880'051.00	1'398'600.00
	TOTAL COÛTS CONNEXES NETS	3'481'451.00	

PLAN PLURIANNUEL DES INVESTISSEMENTS (PPI)

Le montant total du crédit de réalisation de CHF 31'750'000.00 correspond à l'enveloppe budgétaire qui est inscrite dans le plan pluriannuel des investissements (PPI25).

Projet	Budget	2025	2026	2027	2028	2029
Bâtiment Espace Familles - Étude	1'750'000.00	1'400'000.00	350'000.00			
Bâtiment Espace Familles - Réalisation	30'000'000.00		2'000'000.00	16'000'000.00	9'000'000.00	3'000'000.00

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

Mathias BUSCHBECK
Conseiller administratif

Vernier, le 10 mars 2025

DA 420 – 25.03

Délibération du Conseil municipal de Vernier

relative à un

CRÉDIT D'ÉTUDE ET DE RÉALISATION DE CHF 31'750'000.00 POUR LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT ESPACE FAMILLES SITUÉ SUR LA PARCELLE 5021 DANS LE QUARTIER DES AVANCHETS

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 d'étude et de réalisation de CHF 31'750'000.00 destiné à financer la construction du bâtiment Espace Familles situé sur la parcelle 5021 de Vernier dans le quartier des Avanchets ;
- 2 de comptabiliser les dépenses pour un montant de CHF 31'750'000.00 dans le compte des investissements puis de porter à l'actif du bilan de la Ville de Vernier, dans le patrimoine administratif ;
- 3 d'amortir la dépense de CHF 31'750'000.00 au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de fonctionnement sous la rubrique n° 02.33 dès la première année d'utilisation du bien estimée à 2028.

