

Proposition du Conseil administratif du 13 février 2025 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 053 100 francs, complémentaire au crédit de réalisation de 4 742 900 francs, voté le 30 novembre 2022 (PR-1524, délibération II), destiné à l'agrandissement des locaux sous la zone VIP de la patinoire intérieure du centre sportif des Vernets, sis au 4, rue Hans-Wilsdorf, parcelle N° 2417, feuille N° 89 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Afin de répondre aux exigences de la Fédération suisse de hockey sur glace permettant d'octroyer au Genève-Servette Hockey Club (GSHC) l'autorisation de jouer au plus haut niveau, des travaux de réaménagement et d'agrandissement des vestiaires des joueurs et joueuses et des locaux techniques situés sous la zone VIP de la patinoire des Vernets sont nécessaires. Ces réaménagements, qui ont par ailleurs été réfléchis pour une utilisation après le départ du GSHC de la patinoire des Vernets dont la date a été reportée de 2028 à 2030, ont fait l'objet de la délibération II de la proposition PR-1525, votée par votre Conseil le 30 novembre 2022.

Afin de pouvoir poursuivre la réalisation de ce projet, un crédit complémentaire au crédit déjà voté est nécessaire.

Contexte et historique de l'opération

Le devis général, qui a servi de base à la proposition, est explicitement basé sur «l'indice des prix de la construction, indice bâtiment». Pour les transformations/rénovations, cet indice de référence basé sur la publication du mois d'avril 2021 était de 100,5 points (révision en octobre 2020 à 100,0 points). Or, le dernier indice de référence, publié en octobre 2024, indique 112,8 points, soit une augmentation conjoncturelle de 12,3%. Cette augmentation, appliquée sur le montant total de la proposition, représenterait à elle seule un montant de plus de 550 000 francs. Par ailleurs, le taux de TVA entre 2022 et 2024 est passé de 7,7% à 8,1%, soit une augmentation de 0,4%, ce qui correspond à un montant de 20 300 francs.

Dans le cas présent, les soumissions sont rentrées au-dessus des montants estimés dans la proposition PR-1524. Les effets conjoncturels et les contraintes de planning jouent également un rôle dans cette évolution, sans que cela puisse être quantifié scientifiquement.

Le contexte des travaux a également évolué, car il était prévu que les travaux des vestiaires puissent se faire d'avril 2025 à octobre 2025, avec une patinoire inoccupée en repoussant le premier match de championnat à domicile pour le GSHC à novembre 2025, à l'instar de ce qui a été fait pour l'intervention de mise en conformité de la production de froid et d'assainissement partiel de la patinoire en été 2024 (cf. proposition PR-1524, délibération I), avec un début de championnat imposé par la Ligue au 18 octobre 2024. Or, la Ligue a refusé un second décalage de début de championnat à domicile. Dans l'impasse, une solution de secours a été trouvée en anticipant le début des travaux préparatoires et en déménageant la buanderie dans le centre sportif de la Queue-d'Arve. Non seulement, la mise en œuvre de la buanderie provisoire implique un budget supplémentaire (environ 130 000 francs), mais le resserrement du planning a également eu un effet sur les offres reçues, qui n'est pas quantifiable, mais qui doit être considéré. La mise en place de vestiaires provisoires, permettant des rocade pendant les travaux, est également un coût qui doit être pris en considération.

Par ailleurs, les investigations lors de l'établissement du devis général ont dû faire l'objet de certaines hypothèses, car le site était en exploitation. Certains éléments ne pouvaient pas être évalués en profondeur, notamment en ce qui concerne les besoins d'assainissement des installations techniques. La réserve prévue à cet effet s'est avérée insuffisante face à l'ampleur des éléments accumulés, sans jamais être épurés, au fil des 66 ans de vie du bâtiment.

Avec l'avancement du chantier lié à la délibération I, cette problématique d'assainissement a pu être constatée. Pour cette raison, le démontage de certaines installations techniques a été intégré dans les soumissions liées à la délibération II, avec la conséquence d'une augmentation des coûts.

D'autre part, lors de l'élaboration des appels d'offres, certains ajustements du projet se sont avérés nécessaires et ont été intégrés aux cahiers des charges, avec l'espoir de pouvoir les englober dans le budget. Malheureusement, ces demandes n'ont pas pu être absorbées par les réserves du devis général, car l'augmentation des coûts de construction des deux dernières années est trop importante.

Avec une conjoncture défavorable et l'obligation de repenser le chantier pour respecter un timing extrêmement serré, la plupart des soumissions sont rentrées au-dessus du budget, ce qui ne permet pas de dégager les marges nécessaires pour absorber les montants sous-évalués et les quelques adaptations inhérentes à la préparation de l'exécution.

Exposé des motifs

Comme indiqué dans la proposition PR-1524, les vestiaires de la patinoire intérieure sont vétustes, restreints et ne permettent plus une exploitation régle-

mentaire. Pour rappel, en 2018, un courrier recommandé de la Fédération suisse de hockey indique que «la patinoire des Vernets ne correspond plus aux exigences techniques et économiques pour assurer le maintien de votre Club dans la Ligue nationale», menaçant de ne plus octroyer l'autorisation de jouer des matchs si les directives de la Ligue n'étaient pas appliquées. Un audit mené le 17 septembre 2019 par la Ligue reprend les points à améliorer, afin que la patinoire des Vernets réponde aux exigences minimales de la Ligue nationale, ainsi que les délais pour réaliser ces correctifs (2021), et notamment:

- la séparation physique et géographique au sein de la patinoire des équipes visiteuses et accueillantes (sécurité);
- l'accès à la glace séparé pour ces équipes;
- un trajet des arbitres (vestiaire à la glace) sans croiser celui des joueurs et joueuses;
- la création d'un local anti-dopage spécifique;
- des surfaces minimales en vestiaires, sanitaires et locaux spécifiques à atteindre;
- la création d'une voie de fuite (sortie de secours) supplémentaire.

A ce jour, plusieurs points ont été rectifiés par la Ville de Genève, de manière provisoire et ne répondant que partiellement aux demandes de la Ligue. Certaines demandes n'ont pas pu l'être en raison notamment de la configuration actuelle des locaux, du manque de surfaces et des montants des investissements à réaliser.

L'agrandissement et la modification des locaux sous la zone VIP de la patinoire intérieure permettront de répondre totalement aux critères d'exigences de la Ligue. Ils ont par ailleurs été réfléchis pour une utilisation après le départ du Genève-Servette Hockey Club (GSHC) au Trèfle-Blanc, où la nouvelle patinoire devrait être exploitée à partir de 2030 selon les prévisions des autorités cantonales, mais dans l'attente, l'urgence de ces travaux est commandée par la pression de la Ligue nationale sur le renouvellement de la Licence du GSHC.

Il est impossible pour ces raisons, et pour des raisons de planification d'usage de la glace, de décaler ces travaux à 2026. En effet, cette troisième phase entraîne une modification de planning pour le début de la saison 2025-2026 qui a été négociée avec la Ligue et qui est déjà actée. Il n'est pas envisageable d'imposer, à nouveau, pour la saison 2026-2027 des modifications de planning.

De plus, des travaux des phases 1 et 2 (selon la délibération I) doivent être finalisés dans cette phase 3, et il n'est pas possible de maintenir la patinoire dans une situation transitoire jusqu'en 2026. Comme indiqué ci-dessus, ce projet sur 3 phases a été réfléchi et planifié afin de maintenir au maximum l'activité et répondre aux besoins des usagers et usagères, mais également aux exigences de la Ligue. Un engagement en ce sens pour la fin des travaux à l'entrée de la saison 2025-2026 a été pris.

Dans le cadre de ces travaux, le déménagement de la buanderie du Service des sports (SPO) a été réalisé sur le site de la Queue-d'Arve (pour une durée de dix mois environ). Cette activité est essentielle pour l'entretien des tenues et certains ustensiles du SPO. En 2024, le service buanderie (trois collaborateurs/collaboratrices) a entretenu 13 tonnes de vêtements du SPO, et a pallié des difficultés temporaires d'autres services (Stand 25, Hôtel-de-Ville, Direction financière (DFIN)/Centrale municipale d'achat et d'impression (CMAI) et Service logistique et manifestations (LOM) pour près de 2,5 tonnes de vêtements.

Programme et descriptif des travaux

Pour mémoire, les travaux prévus selon la proposition PR-1524, délibération II, comprennent:

- l'agrandissement sous la zone VIP et la transformation de certains locaux:
 - la création de dépôts et de locaux pour les surfaceuses;
 - la création d'un local anti-dopage;
 - l'agrandissement du vestiaire et des sanitaires pour les visiteurs et visiteuses;
 - le déplacement de la buanderie et du bureau du SPO, du vestiaire juniors élites, de l'infirmerie et de la salle de fitness;
 - la création d'un local Radio Télévision Suisse (RTS) (actuellement coffret à l'extérieur);
 - la création d'un local de ventilation;
 - l'agrandissement du vestiaire et des sanitaires du GSHC;
 - la création d'une buanderie pour le GSHC;
 - la création d'une salle de réunion pour le GSHC;
- la création d'une sortie de secours complémentaire du côté de la rue François-Dussaud;
- l'agrandissement des sanitaires publics hommes côté sud.

Afin de permettre la poursuite des activités du SPO, l'aménagement d'une buanderie provisoire en dehors du périmètre impacté par les travaux est nécessaire. Cette buanderie a été aménagée dans une salle de conférence située dans le centre sportif de la Queue-d'Arve, qui a pu être libérée temporairement. Les activités et les séances sont reprogrammées dans d'autres salles de conférence du SPO.

Voici les explications des plus-values des travaux complémentaires:

- suite à l'impossibilité de réaliser les travaux sur huit mois, il a été indispensable de mettre en œuvre une buanderie provisoire, ainsi que les rocades des

vestiaires et aménagements dans la partie publique pour l'équipe visiteurs et visiteuses;

- l'indexation de 12,3% se ressent dans un retour d'offres relativement élevé;
- la nécessité de rendre les dépôts coupe-feu sous les sorties de secours selon les exigences articulées dans l'autorisation de construire;
- l'affinage de la coordination technique au vu des expériences faites lors de la réalisation des travaux des deux premières phases;
- l'ajout d'une ventilation spécifique en lien avec le type de machines pour les deux buanderies;
- la nécessité de maintenir hors gel certains dépôts n'était pas connue au moment de l'établissement du devis général;
- l'ampleur de l'assainissement, du démontage et des épurations diverses, qui méritent d'être effectués pour rendre le bâtiment dans de bonnes conditions, s'avère plus conséquente que prévu initialement;
- les exigences liées aux connexions de la RTS pour la retransmission des matchs n'étaient pas connues lors de l'établissement du devis général.

Transition écologique et cohésion sociale

Conception énergétique et réponse aux enjeux climatiques

L'approche reste identique à celle décrite dans la proposition PR-1524 du 25 mai 2022.

Impact environnemental

L'approche reste identique à celle décrite dans la proposition PR-1524 du 25 mai 2022.

Amélioration de la qualité de l'air

L'approche reste identique à celle décrite dans la proposition PR-1524 du 25 mai 2022.

Cohésion sociale et prévention des discriminations

L'approche reste identique à celle décrite dans la proposition PR-1524 du 25 mai 2022.

Accessibilité universelle

L'approche reste identique à celle décrite dans la proposition PR-1524 du 25 mai 2022.

Estimation des coûts

<i>A. Estimation des coûts</i>			Fr.
<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Total arrondi</i>
2	<i>Bâtiment</i>		750 500
21	Gros œuvre 1		44 000
213.5	Revêtements extérieurs	40 000	
219	Divers: buanderie provisoire	4 000	
22	Gros œuvre 2		80 000
221.4	Fenêtres en métal	80 000	
23	Installations électriques		272 000
232	Installations de courant fort	120 000	
233	Lustrerie	30 000	
236	Installations à courant faible: RTS	40 000	
237.9	Diverses installations: épuration	50 000	
239	Divers: buanderie provisoire	32 000	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (installation)		97 000
243	Distribution de chaleur	40 000	
244	Installations de ventilation	50 000	
249	Divers: buanderie provisoire	7 000	
25	Installations sanitaires		13 000
259	Divers: buanderie provisoire	13 000	
27	Aménagements intérieurs 1		111 000
273.0	Portes intérieures en bois	50 000	
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	50 000	
273.3	Menuiserie courante: buanderie provisoire	11 000	

			Fr.
<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Total arrondi</i>
28	Aménagements intérieurs 2		133 500
	281.1 Revêtements de sols sans joint	80 000	
	281.6 Carrelages	50 000	
	283.4 Plafonds en bois et dérivés du bois	3 500	
5	<i>Frais secondaires et comptes d'attente</i>		167 000
59	Comptes d'attente pour honoraires		167 000
	591 Architectes	30 000	
	591 Architecte: buanderie provisoire	27 500	
	593 Ingénieur-e-s électricien-ne-s	20 000	
	593 Ingénieur-e-s électricien-ne-s: buanderie provisoire	9 000	
	594 Ingénieur-e-s en CV	45 000	
	594 Ingénieur-e-s en CV: buanderie provisoire	6 000	
	595.0 Ingénieur-e-s sanitaires: buanderie provisoire	6 000	
	596.3 Physicien-ne-s des constructions	6 500	
	596.9 Ingénieur-e-s désamiantage	16 000	

I. Coût total de la construction (HT) 917 500

B. Calcul des frais financiers Arrondi à la centaine Fr.

I. Coût total de la construction (HT) 917 500

+ TVA 8,1% 74 300

II. Coût total de l'investissement (TTC) 991 800

+ Prestations du personnel en faveur des investissements 5% 49 600

III. Sous-total 1 041 400

+ Intérêts intercalaires 2,25%, durée 12 mois 11 700

IV. Coût total de l'opération (TTC) 1 053 100

Délai de réalisation

Le chantier démarrera en janvier 2025 tel que prévu dans la proposition PR-1524 du 25 mai 2022. Les travaux sont planifiés selon un phasage permettant de réaliser les interventions les plus lourdes pendant l'été 2025 afin de limiter la perturbation des activités du GSHC au strict minimum. Le crédit complémentaire faisant l'objet de la présente demande est nécessaire pour mener à terme ces travaux.

Référence au 19^e plan financier d'investissement (PFI) 2024-2035

Cet objet n'est pas prévu dans la planification du PFI.

Budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement reste identique à celui indiqué dans la proposition PR-1524 du 25 mai 2022.

Charges financières annuelles

La charge financière annuelle, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 115 700 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de décembre 2024 et ne comprennent aucune variation.

Autorisation de construire

L'autorisation de construire DD 322722/1 a été délivrée le 19 décembre 2022. Elle est en force.

Services 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

	Crédit	Total	%
Gros œuvre	44 000	44 000	4%
Second œuvre	324 500	324 500	31%
Installations, équipements fixes	382 000	382 000	36%
Honoraires	167 000	167 000	16%
Frais financiers	135 600	135 600	13%
Coût total du projet TTC	1 053 100	1 053 100	100%

B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2025	900 000	0	900 000
2026	153 100	0	153 100
Totaux	1 053 100	0	1 053 100

**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	0	Postes en ETP	0
31 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation	0		
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	115 700		
36/37 - Subventions et dédommagements accordés	0		
Total des nouvelles charges induites	115 700		

REVENUS

40/42 - Revenus fiscaux et taxes	0
43 - Revenus divers	0
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage...)	0
46 - Subventions et dédommagements reçus	0
Total des nouveaux revenus induits	0

Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	-115 700
---	-----------------

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 1 053 100 francs, complémentaire au crédit de réalisation de 4 742 900 francs, voté le 30 novembre 2022 (PR-1524, délibération II), destiné à l'agrandissement des locaux sous la zone VIP de la patinoire intérieure du centre sportif des Vernets, sis au 4, rue Hans-Wilsdorf, parcelle N° 2417, feuille N° 89 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 1 053 100 francs.

Art. 3. – Ajoutée au crédit initial, la dépense complémentaire prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif et amortie avec le crédit initial.

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.