

Proposition du Conseil administratif du 20 octobre 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit d'étude de 839 300 francs destiné aux études d'aménagement et de réalisation d'un espace de vie enfantine (crèche), d'espaces polyvalents de type «maison de quartier» et d'un parc public sur le périmètre dit «Foyer de Sécheron», sis avenue Blanc/avenue de France, sur les parcelles 2129 et 2213 (partielle), feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

En date du 14 janvier 2003, votre conseil votait la proposition PR-251 qui prévoyait :

- un crédit de 9 880 000 francs (frais notariés compris) destiné à l'acquisition de la parcelle n° 2129, feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 9 865 m², sise avenue Blanc/avenue de France.
- La cession par l'Etat de Genève à la Ville de Genève d'une partie de la parcelle n° 2213, feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 3 831 m² environ, sise avenue Blanc, dans le cadre des échanges fonciers liés à la construction du stade de la Praille.
- Un crédit d'étude de 665 000 francs destiné à l'organisation d'un concours d'architecture en vue de l'aménagement du périmètre dit du "Foyer de Sécheron".

Exposé des motifs

Dès février 2003, un concours d'architecture a été mis sur pied par le service d'architecture en collaboration étroite avec les services concernés de la Ville de Genève. Le jury, composé à la fois d'architectes indépendants, de collaborateurs de divers services de la Ville et de l'Etat de Genève, d'un collège d'experts et de deux représentants des associations de quartier, a défini le programme des locaux, qui se résume ainsi :

- 100 logements économiques avec surfaces commerciales;
- un établissement médico-social pour 50-60 unités avec cuisine de production;
- un espace de vie enfantine (crèche) pour 60 places;
- un espace polyvalent du type "maison de quartier" qui comprend à la fois un restaurant scolaire pour l'école de Sécheron, des espaces pour adolescents et une ludothèque;
- un parc public;
- un parking souterrain pour 150/160 places.

Ce programme est assorti d'une conception forte sur le fonctionnement et la synergie à établir entre les différents groupes d'utilisateurs. Les espaces devraient ainsi favoriser et faciliter les relations entre les habitants et les utilisateurs du périmètre du Foyer de Sécheron et ceux du quartier. Le parc public étant un lieu ouvert, il encouragerait les rencontres et les échanges sociaux et permettrait de dépasser l'usage local pour répondre aux besoins plus larges du quartier.

Par ailleurs, les problématiques liées à des constructions compatibles avec un développement durable, telles que les valeurs énergétiques, le bruit et l'acoustique, les vibrations et bruits solidiens, les champs magnétiques, la nature et la géologie du sol, la sauvegarde de

l'arborisation existante, sans oublier les choix des matériaux de construction avec une approche écologique, devraient être intégrées au projet et traitées comme des thèmes principaux du concours.

Au vu de la complexité et de l'ampleur du projet à étudier, le type de concours d'architecture retenu par la Ville de Genève fut un concours ouvert à deux degrés, permettant d'ouvrir la concurrence à un plus grand nombre d'architectes (1^{er} degré) et de retenir une dizaine de projets à développer (2^e degré). L'ouverture des inscriptions au concours s'est faite le 16 juin 2003; le jugement des projets du 1^{er} degré a eu lieu en décembre 2003 et le jugement final a abouti au choix de quatre projets lauréats le 30 juin 2004.

Les critères d'appréciation retenus dans le programme et règlement du concours ont été les suivants : concept urbanistique et insertion dans le site; qualité architecturale; fonctionnement des principales activités et relations entre les différents secteurs du programme; développement durable, en particulier les aspects économique, écologique et énergétique du projet.

Sur ces bases, le jury a choisi les projets primés et, dans le rapport final du 2 juillet 2004, a recommandé à la Ville de Genève d'attribuer :

- Au premier prix :
 - Le développement de l'image directrice ou concept général du projet;
 - Un mandat complet des prestations d'urbanisme, d'architecture, d'ingénierie et d'architecture du paysage, telles que définies dans les règlements SIA, pour la réalisation des immeubles de logements et parkings.
 -
- Aux trois autres projets (2^e, 3^e prix et mention) :
 - Un mandat complet des prestations d'architecture, d'ingénierie, telles que définies dans les règlements SIA, pour la réalisation des autres bâtiments contenant respectivement l'établissement médico-social, l'espace de vie enfantine et l'espace polyvalent type "Maison de Quartier".

Il convient de relever la qualité des projets rendus dès le 1^{er} degré, où le souci d'intégrer les bâtiments dans le site était mêlé à une réflexion sur l'architecture et les besoins des utilisateurs. Le niveau élevé de présentation des plans, croquis et maquettes mérite également d'être mentionné.

Afin de pouvoir démarrer l'opération en partenariat avec des entités publiques ou privées pour ce qui concerne les logements économiques et l'établissement médico-social, le solde du crédit voté pour le concours et le crédit d'étude qui vous est présenté dans cette demande permettront au service d'architecture de préparer la demande d'autorisation préalable pour l'ensemble des objets sur la parcelle, ainsi que les projets définitifs jusqu'au devis général pour la crèche, les espaces polyvalents type "Maison de Quartier", y compris le restaurant scolaire et la ludothèque ainsi que le parc public, dont la Ville de Genève assurera la maîtrise complète.

Réponse à la motion

La réponse à la motion M-288 de Mmes Vanessa Ischi Kaplan, Christina Matthey, MM. Georges Breguet, Roberto Broggin, Marc Dalphin, Alain Gallet, Alain Marquet, Jean-Pascal Perler et Damien Sidler : "Pour un avenir durable du quartier de Sécheron, demandons un plan directeur de quartier", est déposée parallèlement à cette demande de crédit d'étude.

Estimation sommaire du coût de l'opération

Dans le cadre du concours d'architecture, l'Institut pour l'Economie de la construction a réalisé une expertise financière détaillée avec une marge d'approximation à $\pm 15\%$ des dix projets retenus. L'estimation du coût de l'opération pour les dix projets se situe dans une fourchette de prix allant de 71 000 000 francs TTC à 86 000 000 TTC; le projet lauréat est estimé à 72 750 000 francs TTC.

L'expertise financière comporte également les estimations pour chaque objet séparément et peut être décomposée comme suit dans le cadre du projet retenu :

	Fr. TTC
◦ Logements y compris locaux commerciaux	34 900 000
◦ Etablissement médico-social	15 970 000
◦ Espace de vie infantine (crèche)	5 990 000
◦ Espaces polyvalents, type "Maison de Quartier"	6 200 000
◦ Parkings souterrains	5 540 000
◦ Parc public et aménagements extérieurs	4 150 000

Parmi ces dépenses, le montant total des ouvrages dont la Ville de Genève assurera elle-même le suivi s'élève à 15 090 000 francs TTC. Il comprend :

	Fr. TTC
◦ Espace de vie infantine, y compris participation à la cuisine de production (*)	5 990 000
◦ Espaces polyvalents, type "Maison de Quartier", y compris participation à la "cuisine de production" (*)	6 200 000
◦ Parc public et aménagements extérieurs (participation 70% Ville de Genève)	2 900 000

(*) nota bene : la cuisine de production sera commune à l'établissement médico-social et au restaurant scolaire prévu dans l'objet "espaces polyvalents" ainsi qu'à l'espace de vie infantine, en vue d'une collaboration pour la préparation des repas quotidiens.

Dans la présente demande de crédit d'étude, seule est prise en considération la part des bâtiments construits par la Ville de Genève en propriété (crèche, maison de quartier, parc public). La part concernant les bâtiments construits par des partenaires (logements, EMS), en droit de superficie, devront être pris en charge par ces partenaires.

En revanche, la mise en œuvre du projet implique que la Ville de Genève prenne à sa charge au départ les frais afférents à la demande de l'autorisation préalable de construire pour l'ensemble du périmètre et tous les bâtiments, ainsi que la rétribution d'un coordinateur extérieur indispensable à la collaboration entre la Ville et ses partenaires. Mais la Ville demandera, lors de la réalisation, une participation de ses partenaires aux frais initiaux précités.

Estimation du coût de l'étude selon code CFE

I. PHASE PREALABLE POUR L'ENSEMBLE DU PROJET

Etude générale, mise au point d'un plan d'ensemble et dépôt d'une requête en autorisation préalable. Le montant des honoraires et frais pour l'élaboration de cette étude est estimé à 120 000 francs TTC. Cette dépense sera prise dans le cadre du crédit de 665 000 francs voté pour l'organisation du concours d'architecture (PR-251).

SOUS-TOTAL I (non additionné, pour mémoire)	120 000
---	---------

II. ESPACE DE VIE ENFANTINE

Etude incluant les phases d'avant-projet et de projet, jusqu'au devis général, y compris la requête en autorisation de construire définitive. Coût estimé des travaux francs 5'990'000.- TTC.

<i>Position</i>			
<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Montants HT</i>	<i>Montants HT</i>
V.	<u>Frais secondaires</u>		22 000
V.O.	Frais secondaires généraux	22 000	
	<i>Relevés, sondages, reproduction</i>		
	<i>Documents, information</i>		
W.	<u>Honoraires</u>		256 000
W.2	Honoraires ouvrages	256 000	
	<i>Honoraires architectes</i>	170 000	
	<i>Honoraires ingénieur civil</i>	30 000	
	<i>Honoraires ingénieur CVSE</i>	37 500	
	<i>Honoraires spécialistes</i>	18 500	
SOUS-TOTAL II			278 000

III. ESPACES POLYVALENTS, TYPE "MAISON DE QUARTIER", y compris ludothèque et restaurant scolaire

Etude incluant les phases d'avant-projet et de projet, jusqu'au devis général, y compris la requête en autorisation de construire définitive. Coût estimé des travaux francs 6'200'000.- TTC.

<i>Position</i>			
<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Montants HT</i>	<i>Montants HT</i>
V.	<u>Frais secondaires</u>		25 000
V.O.	Frais secondaires généraux	25 000	
	<i>Relevés, sondages, reproduction</i>		
	<i>Documents, information</i>		
W.	<u>Honoraires</u>		270 000
W.2	Honoraires ouvrages	270 000	
	<i>Honoraires architectes</i>	175 000	
	<i>Honoraires ingénieur civil</i>	32 000	
	<i>Honoraires ingénieur CVSE</i>	41 500	
	<i>Honoraires spécialistes</i>	21 500	
SOUS-TOTAL III			295 000

IV. PARC PUBLIC ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Participation à l'étude de l'avant-projet et de projet, jusqu'au devis général, y compris la requête en autorisation de construire définitive. Coût estimé des travaux, francs 4 150 000, dont participation Ville de Genève de 70 %, soit francs 2 900 000 TTC.

<i>Position</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Montants HT</i>	<i>Montants HT</i>
<i>CFE</i>			
V.	<u>Frais secondaires</u>		7 000
V.O.	Frais secondaires généraux	7 000	
W.	<u>Honoraires</u>		70 000
W.6	Honoraires aménagements extérieurs	70 000	
	<i>Honoraires architecte</i>	<i>20 000</i>	
	<i>Honoraires architecte paysagiste</i>	<i>40 000</i>	
	<i>Honoraires ingénieur civil</i>	<i>10 000</i>	
SOUS-TOTAL IV			77 000

V PILOTAGE DE L'OPERATION

Frais relatifs aux prestations d'un coordinateur extérieur à l'administration, possédant l'expérience nécessaire pour assister le maître de l'ouvrage dans de grandes opérations comportant différents répondants et utilisateurs.

<i>Position</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Montants HT</i>	<i>Montants HT</i>
<i>CFE</i>			
V.	<u>Frais secondaires</u>		5 000
V.O.	Frais secondaires généraux	5 000	
	<i>Reproduction, documents</i>		
W.	<u>Honoraires</u>		125 000
W.0	Honoraires terrain	125 000	
	<i>Honoraires coordinateur extérieur à l'administration</i>		
SOUS-TOTAL V			130 000

V-W COUT TOTAL DU CREDIT D'ETUDE HT **780 000**
des positions II à V

Z Taxe à la valeur ajoutée (TVA) appliquée sur les positions (V-W) de II à V, soit 59 280 admis à **59 300**

V-Z COUT TOTAL DU CREDIT D'ETUDE TTC **839 300**

Total du crédit demandé TTC **839 300**

Régime foncier

Le terrain dit du "Foyer Sécheron", situé en 3^{ème} zone ordinaire et d'une superficie de 13'700 m2 environ, comprend les parcelles 2129 et 2213 (partielle), feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, appartenant à la Ville de Genève et à l'Etat de Genève respectivement.

La cession par l'Etat de Genève à la Ville de Genève d'une partie de la parcelle 2213 ayant été approuvée par le Conseil d'Etat le 26 mars 2003, cette dernière sera formalisée par les services compétents au moment opportun.

Compte tenu, d'une part de l'investissement relatif de cette opération immobilière, qui s'élève à plus de 70 millions de francs au total, et d'autre part, de la situation financière de la Ville de Genève, la viabilisation du site et sa planification se feront avec d'autres partenaires - investisseurs.

Comme précisé dans la réponse à la motion M-288 « Pour un avenir durable du quartier de Sécheron, demandons un plan directeur de quartier », la construction de l'EMS (16 millions de francs environ) et des logements (35 millions de francs environ) se fera par le biais d'octroi de droits de superficie, qui seront soumis préalablement à l'approbation du Conseil municipal.

Du fait de la complexité du dossier, le recours à un coordinateur extérieur à l'administration s'avère nécessaire. Il aura pour tâche d'assurer, dans la concertation, une collaboration étroite entre la Ville de Genève et ses partenaires, les investisseurs, afin de conserver l'unité de conception de la construction tout en résolvant l'ensemble des questions financières, foncières et techniques qui se poseront.

Programme financier d'investissement (PFI)

Les objets suivants sont prévus dans le 1^{er} plan financier d'investissement (2004-2015)

- | | |
|---|------------------|
| ◦ L'espace de vie enfantine (crèche), sous le n° 61.38.01, pour un montant total de | 4 150 000 francs |
| ◦ Les espaces polyvalents type "Maison de Quartier", le restaurant scolaire et la ludothèque, sont prévus sous le n° 46.54.01, pour un montant total de | 3 450 000 francs |
| ◦ Le parc public, sous le n° 091.084.01 pour un montant total de | 1 500 000 francs |

Charge financière

Si l'étude est suivie de la 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 la réalisation, la charge financière annuelle sur 839 300 francs, comprenant les intérêts au taux de 3,25% et un amortissement au moyen de 5 annuités, se montera à 184 600 francs.

Maîtrise de l'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit d'étude est le service d'architecture. Les services bénéficiaires sont la délégation de la petite enfance, le service des écoles et institutions pour l'enfance, la délégation à la jeunesse et le Service des espaces verts et de l'environnement.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet de délibération ci-après :

PROJET DE DELIBERATION

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 d'étude de 839 300 francs, destiné aux études d'aménagement et de réalisation d'un espace de vie enfantine (crèche), d'espaces polyvalents de type "maison de quartier" et d'un parc public sur le périmètre dit "Foyer de Sécheron, sis avenue Blanc / avenue de France, sur les parcelles 2129 et 2213 (partielle), feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

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 839 300 francs.

Art. 3. - La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. En cas de non-réalisation, l'étude sera amortie en 5 annuités.

Annexes: - plan de situation
- photo de la maquette du projet du lauréat

