PR-1779

Proposition du Conseil administratif du 4 novembre 2026 en vue de l'ouverture de quatre crédits pour un montant total de 60 000 000 de francs, soit:

– Délibération I: 25 000 000 de francs destinés à financer des travaux de rénovation ou de remplacement des composants/équipements vétustes, en fin de vie ou obsolètes, incluant leur remise aux normes si nécessaire, de bâtiments du patrimoine financier de la Ville de Genève;

– Délibération II: 25 000 000 de francs destinés à financer des travaux de rénovation ou de remplacement des composants/équipements vétustes, en fin de vie ou obsolètes, incluant leur remise aux normes si nécessaire, de bâtiments du patrimoine administratif de la Ville de Genève;

– Délibération III: 5 000 000 de francs destinés à financer des travaux d'amélioration liés aux mises en conformité légales et aux recommandations en vigueur, aux mises à niveau vers les standards techniques et technologiques, ainsi qu'à des améliorations fonctionnelles ou de confort, de bâtiments du patrimoine financier de la Ville de Genève;

– Délibération IV: 5 000 000 de francs destinés à financer des travaux d'amélioration liés aux mises en conformité légales et aux recommandations en vigueur, aux mises à niveau vers les standards techniques et technologiques, ainsi qu'à des améliorations fonctionnelles ou de confort, de bâtiments du patrimoine administratif de la Ville de Genève.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La présente demande de crédit a pour objectif de doter la Direction du patrimoine bâti (DPBA) de moyens financiers supplémentaires sous la forme d'un crédit-cadre, nécessaires à la réalisation de travaux indispensables sur les bâtiments des patrimoines administratif et financier de la Ville de Genève.

Ces moyens doivent permettre de financer deux catégories principales d'interventions:

- Les travaux rendus nécessaires par la vétusté des bâtiments et de leurs composants, visant notamment à prolonger de manière significative leur durée de vie, à maintenir leur fonctionnalité et à éviter une dégradation plus importante du patrimoine (délibération I et II);

- Les travaux d'amélioration liés aux mises en conformité et aux mises à niveau, notamment en matière de sécurité incendie, d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, d'exigences sismiques ou de résistance structurelle, de performance énergétique, de santé et sécurité au travail (OCIRT, SST), ainsi qu'aux évolutions des standards techniques et technologiques et aux besoins fonctionnels ou de confort des bâtiments (délibération III et IV).

Cette démarche doit permettre à la DPBA de disposer des moyens nécessaires à l'accomplissement de l'une de ses missions essentielles: maintenir le patrimoine bâti de la Ville de Genève dans un état permettant d'en garantir la sécurité, la pérennité et la fonctionnalité, ainsi que la continuité des activités et des services qui y sont exercés au bénéfice de la population.

Contexte et historique de l'opération

La présente demande fait suite à la PR-1577 du 26 juillet 2023, complétée par son amendement du 31 juillet 2024 et votée le 5 mai 2025, par lesquels le Conseil municipal a approuvé un crédit-cadre de 40 millions de francs, réparti à parts égales entre le patrimoine financier (20 millions de francs) et le patrimoine administratif (20 millions de francs).

Depuis l'adoption de la PR-1577, les constats établis concernant l'état du parc immobilier et l'avancement des opérations ont confirmé la nécessité de disposer de moyens financiers supplémentaires.

Un état détaillé de l'utilisation de ce crédit est présenté en annexe à la présente proposition.

Deux facteurs principaux justifient cette demande.

1. Un volume important de travaux liés à la vétusté
Un nombre important de travaux indispensables liés à la vétusté des bâtiments et de leurs composants ont été réalisés, sont en cours ou doivent être engagés à court terme.
Le montant estimatif de ces opérations dépasse les moyens disponibles dans le crédit-cadre PR-1577. Pour mémoire, il s'agit notamment d'interventions nécessaires au remplacement ou à la rénovation d'éléments arrivés en fin de vie, afin d'éviter une dégradation supplémentaire des bâtiments et des installations et de garantir leur maintien en état de fonctionnement.

2. Des besoins supplémentaires liés aux mises en conformité, aux mises à niveau et aux améliorations indispensables
Parallèlement aux travaux directement liés à la vétusté, la DPBA identifie régulièrement des interventions indispensables qui ne relèvent pas uniquement du remplacement ou de rénovations des éléments arrivés en fin de vie.

Il s'agit notamment de travaux rendus nécessaires par:
- l'évolution des exigences légales et réglementaires;
- les prescriptions en matière de sécurité incendie et de sécurité des personnes;
- les exigences relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
- les exigences en matière de résistance structurelle et de sécurité sismique;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et de leurs installations;
- les exigences relatives à la santé et à la sécurité au travail, notamment celles relevant de l'OCIRT et de la SST;
- l'évolution des standards techniques et technologiques nécessaires au fonctionnement des bâtiments;
- les interventions destinées à répondre à des besoins fonctionnels indispensables à l'exploitation des bâtiments et des services qui y sont accueillis.

Ces interventions, qui relèvent du champ des travaux d'amélioration, n'étaient dès lors pas comprises dans le périmètre du crédit-cadre précédent, principalement destiné aux travaux liés à la vétusté et à la remise en état du patrimoine.

Exposé des motifs

Les motifs exposés dans le cadre de la PR-1577 demeurent pleinement pertinents et sont confirmés par les constats établis depuis son adoption.

Plusieurs facteurs structurels justifient la nécessité de disposer de crédits-cadres d'investissement permettant d'assurer la rénovation, le remplacement et l'amélioration des composants du parc immobilier de la Ville de Genève. L'âge, la complexité et le volume de ce patrimoine nécessitent en effet des interventions de plus en plus importantes et régulières.

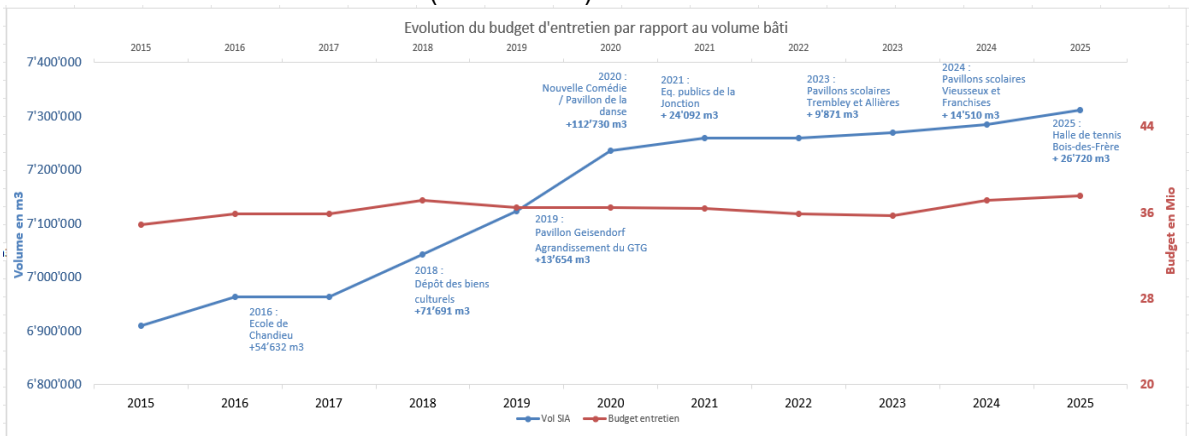
Cette situation s'explique notamment par les facteurs suivants:

- L'état vieillissant du parc immobilier de la Ville de Genève, dont l'indice de dégradation moyen se réduit d'environ 1 % par année sur la base de la méthode Stratus, par manque de moyens financiers nécessaires à son entretien. Ceci engendre une augmentation significative du nombre d'imprévus et de projets considérés comme urgents ou indispensables pour garantir à la fois un niveau d'entretien essentiel du parc et la sécurité des utilisateurs.
  Pour mémoire, selon la méthode Stratus, les frais de réfection[1] et remise en état du parc immobilier de la Ville de Genève (rénovation et remplacement à l'identique des éléments en fin de vie, sans remise aux normes ou autres plus-values) nécessiteraient une enveloppe budgétaire estimée à 1.27 milliard de francs, soit 680 millions de francs pour le patrimoine administratif et 590 millions de francs pour le patrimoine financier.

  En sus des frais de réfection, Stratus estime que le budget annuel nécessaire à sa maintenance[2] s'élève à environ 80 millions de francs, dont environ 48 millions de francs pour le patrimoine administratif et 32 millions de francs pour le patrimoine financier.

  Or, à titre de comparaison, le montant à disposition pour l'entretien des bâtiments de la Ville pour 2025 (hors PR cadre) était respectivement de 21.4 millions de francs et 16.2 millions de francs.

- L'augmentation du volume bâti à entretenir qui ne cesse de croître et est passé d'environ 6'850'000 m3 en 2014 à 7'121'000 m3 en 2025, soit une majoration d'environ 271'000 m3, sans augmentation synchrone du budget dédié à l'entretien (cf. annexe 1).



- Le retard pris dans la rénovation des bâtiments nécessitant des travaux de plus grande envergure occasionne une augmentation considérable de l'importance et des coûts en matière d'entretien. Les interventions simples et régulières (frais de maintenance) ne suffisent plus à garantir le bon fonctionnement des éléments. Ainsi, le remplacement complet ou partiel des éléments dégradés ou endommagés (frais

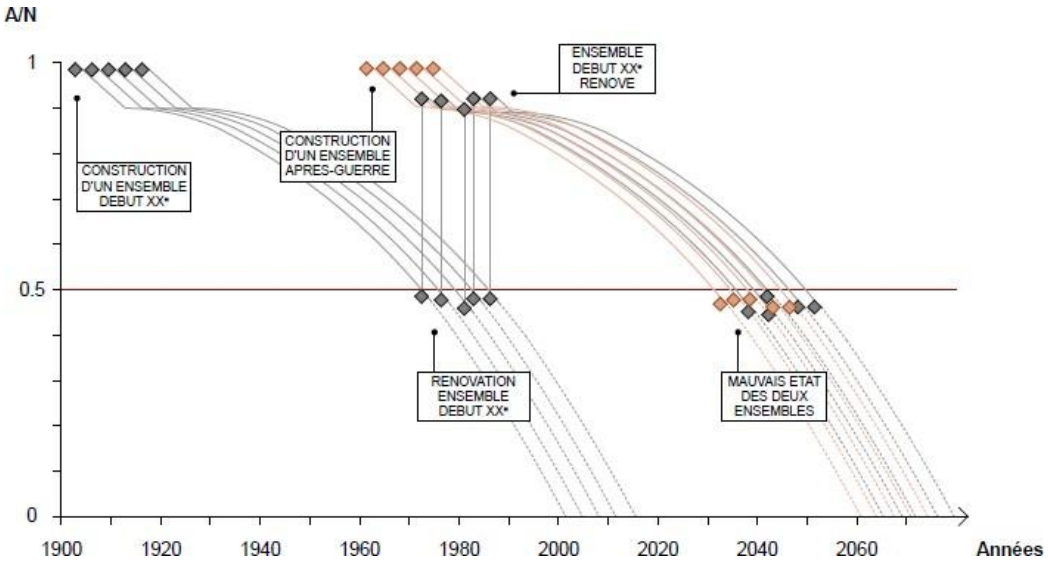
[1] Définition de réfection/remise en état selon extrait de la norme SIA 469: « Intervention propre à rétablir pour une période déterminée la sécurité et l'aptitude au service de l'ouvrage »

[2] Définition de maintenance selon extrait de la norme SIA 469: « La maintenance a pour objet de conserver l'aptitude au service de l'ouvrage grâce à des interventions simples et régulières

de réfection) est de plus en plus nécessaire et conditionné par la mise aux normes des installations.

- Le nombre conséquent de bâtiments rénovés il y a une quarantaine d'années déjà et dont, pour les plus anciens d'entre eux, de nouvelles opérations de remise en état à moyen terme devront être planifiées. Comme l'illustre le diagramme suivant, la dégradation naturelle des bâtiments rejoint celle des immeubles plus récents, ce qui à terme occasionne une augmentation du nombre de bâtiments nécessitant une intervention. Ce cycle de rénovation s'inscrit dans un processus continu de renouvellement du patrimoine, appelé à se poursuivre au fil des années (cf. annexe 2).

Diagramme théorique de vieillissement et d'intervention



- Les différents composants d'une grande partie du patrimoine immobilier atteignent progressivement leur fin de vie, selon des cycles qui peuvent varier sensiblement en fonction de leur nature, de leur utilisation et de leur niveau de sollicitation.

  Parmi les quelque 800 bâtiments constituant le patrimoine immobilier de la Ville de Genève, plus de 700 ont été construits il y a plus de 30 ans. Par ailleurs, seule une partie de ce parc immobilier — environ une centaine de bâtiments — a fait l'objet d'une rénovation complète au cours des trois dernières décennies.

  Les analyses réalisées dans le cadre du suivi et de la gestion du patrimoine, notamment au moyen de la méthode Stratus, montrent qu'aujourd'hui, plusieurs centaines de bâtiments présentent des composants dont l'état ou le niveau de vétusté nécessite, ou nécessitera prochainement, une rénovation ou un remplacement.

  À l'exception des éléments relevant du gros œuvre, la durée de vie des principaux composants d'un bâtiment se situe généralement entre 30 et 60 ans, voire moins pour certains équipements techniques et installations soumis à une évolution technologique rapide. À leur vieillissement physique s'ajoute en effet le phénomène d'obsolescence technologique: certaines installations, notamment celles intégrant des composants électroniques, des systèmes de commande ou des technologies devenues dépassées, peuvent nécessiter une mise à niveau ou un remplacement avant même d'avoir atteint leur fin de vie physique.

  Ainsi, compte tenu de l'âge du parc immobilier et du nombre limité de rénovations complètes réalisées à ce jour, les besoins de rénovation et de renouvellement des composants sont appelés à se poursuivre de manière régulière et durable

- Le durcissement des normes, réglementations et exigences légales en matière notamment de protection incendie, sécurité des utilisateurs, performances énergétiques, gestion des polluants ou accessibilité aux personnes à mobilité réduite, par exemple, qui complexifie et renchérit les interventions. Le recours à des prestataires externes spécialisés devient de fait de plus en plus fréquent.

- L'évolution du fonctionnement et des méthodologies de travail des services (par exemple le déploiement de véhicules électriques, l'installation de systèmes de contrôle d'accès, l'arrivée du numérique dans les institutions culturelles et scolaires, etc).

- La poursuite de l'augmentation des coûts de construction et de rénovation. En 2025, l'indice genevois des prix de la construction a progressé de 1,6 % en une année, atteignant 115,7 points en octobre 2025 (octobre 2020 = 100). Pour les travaux de rénovation et de transformation, la hausse s'établit à 1,1 % sur la même période.

- La Ville de Genève dispose, par ailleurs, d'un patrimoine immobilier particulièrement riche, comprenant un nombre important de bâtiments présentant une haute valeur patrimoniale. Leur rénovation requiert des moyens financiers conséquents, les interventions devant concilier les exigences techniques et fonctionnelles actuelles avec la préservation de leurs qualités historiques et architecturales. Les projets sont notamment soumis aux exigences et recommandations des institutions compétentes, telles que le Service des monuments et des sites (SMS), et nécessitent fréquemment des études spécifiques, des matériaux adaptés et des techniques de restauration particulières. Ces contraintes, indispensables à la préservation du patrimoine municipal, ont une incidence directe sur le coût et la durée des travaux.

Au-delà des contraintes spécifiques liées à la préservation du patrimoine, la gestion d'un parc immobilier de l'ampleur et de la diversité de celui de la Ville de Genève nécessite de disposer d'une capacité d'intervention adaptée à l'évolution des besoins. Il s'agit à la fois d'anticiper les opérations prévisibles et de pouvoir mobiliser rapidement les moyens nécessaires lorsque des besoins indispensables ou urgents sont identifiés.

La plupart des opérations deviennent nécessaires à la suite d'un constat technique, d'une défaillance, d'une évolution réglementaire, d'une expertise spécialisée ou encore d'une exigence de sécurité.

Dans ce contexte, la possibilité de réaliser une grande partie des travaux identifiés en site occupé ou partiellement occupé constitue un atout important. Elle permet d'envisager leur planification et leur mise en œuvre à court ou moyen terme, tout en limitant les coûts et les contraintes liés à une libération temporaire des locaux. Cette possibilité facilite ainsi la réalisation rapide des opérations et leur programmation dans le cadre du crédit-cadre sollicité, tant pour les interventions relevant de la délibération I que pour celles relevant de la délibération II.

Le crédit-cadre complémentaire proposé doit ainsi permettre à la DPBA de planifier et de réaliser les interventions indispensables dans des délais compatibles avec les enjeux techniques, réglementaires et de sécurité, tout en assurant une gestion rigoureuse et documentée des crédits.

Dans un souci de transparence, la DPBA présentera, à l'instar du dispositif mis en place dans le cadre de la PR-1577, un état annuel détaillé des opérations réalisées, en cours ou à planifier.

Ce dispositif permettra au Conseil municipal de disposer d'une vision régulière et consolidée de l'utilisation des crédits, ainsi que de l'évolution des besoins d'intervention sur le patrimoine bâti de la Ville.

Mise en œuvre de la PR-1577

Depuis la mise en œuvre de la PR-1577, la directive générale relative aux investissements a été mise à jour pour préciser les critères permettant de distinguer une dépense d'investissement ou de fonctionnement. Celle-ci permet donc de mieux différencier les interventions relevant de l'entretien courant et du maintien en état par rapport aux travaux visant à remplacer, rénover ou améliorer de manière significative un élément ou un composant du bâtiment et permettant notamment d'en prolonger substantiellement la durée de vie.

Cette évolution renforce ainsi la nécessité, pour la Ville de Genève, de disposer de manière pérenne d'un crédit-cadre d'investissement dédié à la rénovation de son patrimoine bâti.

Obligation(s) légale(s) et/ou de sécurité

Les travaux répondront aux exigences en ce qui concerne la sécurité, l'accessibilité et l'énergie dans la mesure où ces aspects sont concernés par les interventions. Ils respecteront l'ensemble des prescriptions du Département du territoire et les recommandations de la Ville, notamment en matière de choix de matériaux, de biodiversité et de développement durable.

Programme et descriptif des travaux

Délibérations I et II:

Sont concernés par les présents projets de délibération les travaux de rénovation ou de remplacement de composants et d'équipements vétustes, obsolètes ou arrivés en fin de vie, incluant, le cas échéant, leur mise en conformité avec les normes et prescriptions en vigueur.

Relèvent également de cette délibération les travaux de rénovation d'appartements vacants répondant aux critères d'investissement définis par la directive en vigueur. Il s'agit d'opérations constituant un projet global et identifiable de rénovation, portant sur un appartement vacant, dans lequel la part des composants remplacés représente au minimum 40 % des composants de l'objet concerné et dont les travaux permettent de prolonger la durée de vie de l'appartement d'au moins 20 ans.

À titre indicatif, les appartements vacants répondant à ces critères d'investissement représentent environ 10 à 20 % de l'ensemble des appartements vacants traités annuellement.

Pourront également être financées par ce crédit les opérations réalisées dans le cadre d'une « campagne coordonnée » ou d'une « famille de projets », soit un ensemble d'interventions de nature homogène réalisées sur un ou plusieurs sites, pour autant qu'elles répondent aux critères d'investissement applicables. À titre d'exemple, il peut s'agir d'une campagne de remplacement complet des installations électriques dans plusieurs appartements d'un même immeuble ou dans plusieurs immeubles.

Délibération III et IV:

Sont concernés par la présente délibération les travaux d'amélioration liés aux mises en conformité légales et aux recommandations en vigueur notamment en matière de sécurité incendie, d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, d'exigences sismiques ou de résistance structurelle, de performance énergétique, de santé et sécurité au travail (OCIRT, SST), ainsi qu'aux évolutions des standards techniques et technologiques et aux besoins fonctionnels ou de confort des bâtiments.
Ces travaux sont considérés comme des investissements puisqu'ils permettent soit de prolonger de manière significative leur durée de vie économique, soit d'apporter des améliorations substantielles (en matière de sécurité, de performance énergétique, etc.). La dépense entraîne alors un accroissement de valeur de l'actif.

Transition écologique et cohésion sociale

Tous les projets respecteront les stratégies adoptées par la Ville de Genève en matière d'énergie «100% renouvelable en 2050 », ainsi que la politique de la Ville de Genève pour une « ville universellement accessible ».

Cette demande vise à maintenir le patrimoine en état, dans un esprit de durabilité et de conservation.

Estimation des coûts

Les coûts ne peuvent pas être présentés de manière détaillée par CFC, comme cela est habituellement le cas dans les propositions relatives à des travaux spécifiques. En effet, il s'agit ici d'une proposition de crédit-cadre couvrant des interventions dont certaines ne peuvent être identifiées à l'avance, celles-ci résultant en grande partie d'imprévus, de contraintes techniques ou d'impératifs opérationnels.

Le degré de précision des estimations globales, figurant dans les listes annexées, varie en fonction du niveau d'avancement des différentes opérations. Certaines estimations reposent sur la comparaison avec des interventions similaires déjà réalisées, tandis que d'autres s'appuient sur des évaluations préliminaires établies dans le cadre des études de faisabilité ou sur des devis reçus.

Les opérations recensées dans les annexes correspondent aux besoins identifiés à ce jour. Toutefois, d'autres interventions, tout aussi nécessaires, pourraient émerger au cours de la période couverte par le présent crédit-cadre. C'est dans cette perspective que la DPBA s'est engagée à présenter chaque année au Conseil municipal un état de situation des opérations réalisées, en cours de réalisation ou nouvellement identifiées durant l'exercice précédent.

Ce premier état de situation, qui recense les opérations présentées au Conseil municipal dans le cadre de la proposition de crédit de 2023, ainsi que celles à planifier à court et moyen terme, en précisant leur statut (terminées, en cours d'étude ou de réalisation ou à prévoir), démontre pleinement la pertinence et la nécessité de la présente demande de budget complémentaire.

Délibération I, Patrimoine financier

A. ESTIMATION DES COUTS

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
10	**Relevés, études géotechniques**		
11	**Déblaiement, préparation du terrain**		
148	*Assainissement des bâtiments contaminés*		
20	**Excavation**		
211.0	*Installations de chantier*		
211.1	*Echafaudages*		
211.3	*Terrassements*		
211.4	*Canalisations intérieures*		
211.5	*Béton et béton armé*		
211.6	*Maçonnerie*		
214	*Construction en bois*		
214.1	*Charpente*		
216	*Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle*		
217	*Eléments préconfectionnés pour abris P.C*		
218	*Sculptures*		
221	*Fenêtres, portes extérieures*		
222	*Ferblanterie*		
224	*Couverture*		
225	*Etanchéités et isolations spéciales*		
226	*Crépissage de façade*		
227	*Traitement des surfaces extérieures*		
228	*Fermetures extérieures protection contre le soleil*		
23	**Installations électriques**		
231	*Appareils à courant fort*		
231.5	*Installations photovoltaïques*		
237	*Installations de sécurité*		
242	*Production de chaleur*		
243	*Distribution de chaleur*		
244	*Installations de ventilation*		
245	*Installations de conditionnement d'air*		

246 Installations de réfrigération

25 Installations sanitaires

26 Installations de transport

271 Plâtrerie

272 Ouvrages métalliques

272.4 Eléments préconfectionnés pour abris P.C.

273 Menuiserie

275 Systèmes de verrouillage

281 Revêtements de sol

281.1 Revêtements de sols sans joint

281.4 Revêtements de sol en pierre naturelle

281.6 Carrelages

281.7 Revêtements de sol en bois

282 Revêtements de paroi

282.4 Faïence

283 Faux plafonds

2852 Traitement des surfaces intérieures

285.1 Peinture intérieure

285.3 Teinture, vernissage du bois (intérieur)

285.4 Décor peint

286 Assèchement du bâtiment

287 Nettoyage du bâtiment

288 Jardinage (bâtiment)

289 Signalétique

317 Eléments préconfectionnés pour abris PC

33 Installations électriques (scéniques ou spécialisées)

331 Appareils à courant fort

358 Agencements de cuisine (scolaire)

365 Dispositifs de levage (scéniques ou spécialisés)

378 Equipements scéniques

380 Aménagements intérieurs 2 (équipements fixes salles gym)

389 Signalisation

4 Aménagements extérieurs

42 Jardins

424 Places de jeux et de sport

43 Mobilier et éclairage urbain

51 Autorisations, taxes

52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents

56 Autres frais secondaires

59 Comptes d'attente pour honoraires (et expertises)

9 Ameublement et décoration

98 Œuvres d'art

I.	**COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)**	**22'025'400**

B.	**CALCUL DES FRAIS FINANCIERS**	
	+ TVA 8.1 %	1’784’100
II.	Coût total de l’investissement (TTC)	**23’809’500**
	+ Prestation du personnel en faveur des investissements 5.0%	1’190’500
III.	**COUT TOTAL DE L’OPERATION (TTC)**	**25’000’000**
IV.	**TOTAL NET DU CREDIT DEMANDE (TTC)**	**25’000’000**

Délibération II, Patrimoine administratif

A. ESTIMATION DES COUTS

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
10	**Relevés, études géotechniques**		
11	**Déblaiement, préparation du terrain**		
148	*Assainissement des bâtiments contaminés*		
20	**Excavation**		
211.0	*Installations de chantier*		
211.1	*Echafaudages*		
211.3	*Terrassements*		
211.4	*Canalisations intérieures*		
211.5	*Béton et béton armé*		
211.6	*Maçonnerie*		
214	*Construction en bois*		
214.1	*Charpente*		
216	*Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle*		
217	*Eléments préconfectionnés pour abris P.C*		
218	*Sculptures*		
221	*Fenêtres, portes extérieures*		
222	*Ferblanterie*		
224	*Couverture*		
225	*Etanchéités et isolations spéciales*		
226	*Crépissage de façade*		
227	*Traitement des surfaces extérieures*		
228	*Fermetures extérieures protection contre le soleil*		
23	**Installations électriques**		
231	*Appareils à courant fort*		
231.5	*Installations photovoltaïques*		
237	*Installations de sécurité*		
242	*Production de chaleur*		
243	*Distribution de chaleur*		

244 Installations de ventilation
245 Installations de conditionnement d'air
246 Installations de réfrigération

25 Installations sanitaires

26 Installations de transport

271 Plâtrerie
272 Ouvrages métalliques
272.4 Eléments préconfectionnés pour abris P.C.
273 Menuiserie
275 Systèmes de verrouillage
281 Revêtements de sol
281.1 Revêtements de sols sans joint
281.4 Revêtements de sol en pierre naturelle
281.6 Carrelages
281.7 Revêtements de sol en bois
282 Revêtements de paroi
282.4 Faïence
283 Faux plafonds
2852 Traitement des surfaces intérieures
285.1 Peinture intérieure
285.3 Teinture, vernissage du bois (intérieur)
285.4 Décor peint
286 Assèchement du bâtiment
287 Nettoyage du bâtiment
288 Jardinage (bâtiment)
289 Signalétique
317 Eléments préconfectionnés pour abris PC

33 Installations électriques (scéniques ou spécialisées)

331 Appareils à courant fort
358 Agencements de cuisine (scolaire)
365 Dispositifs de levage (scéniques ou spécialisés)
378 Equipements scéniques
380 Aménagements intérieurs 2 (équipements fixes salles gym)
389 Signalisation

4 Aménagements extérieurs

42 Jardins

424 Places de jeux et de sport

43 Mobilier et éclairage urbain

51 Autorisations, taxes

52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents

56 Autres frais secondaires

59 Comptes d'attente pour honoraires (et expertises)

9 Ameublement et décoration

98 Œuvres d'art

I.	**COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)**	**22'025'400**

B. CALCUL DES FRAIS FINANCIERS

+ TVA 8.1 %	1’784’100
II. Coût total de l’investissement (TTC)	**23’809’500**
+ Prestation du personnel en faveur des investissements 5.0%	1’190’500
III. COUT TOTAL DE L’OPERATION (TTC)	**25’000’000**
IV. TOTAL NET DU CREDIT DEMANDE (TTC)	**25’000’000**

Délibération III, Patrimoine financier

A. ESTIMATION DES COUTS

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
10	**Relevés, études géotechniques**		
11	**Déblaiement, préparation du terrain**		
148	*Assainissement des bâtiments contaminés*		
20	**Excavation**		
211.0	*Installations de chantier*		
211.1	*Echafaudages*		
211.3	*Terrassements*		
211.4	*Canalisations intérieures*		
211.5	*Béton et béton armé*		
211.6	*Maçonnerie*		
214	*Construction en bois*		
214.1	*Charpente*		
216	*Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle*		
217	*Eléments préconfectionnés pour abris P.C*		
218	*Sculptures*		
221	*Fenêtres, portes extérieures*		
222	*Ferblanterie*		
224	*Couverture*		
225	*Etanchéités et isolations spéciales*		
226	*Crépissage de façade*		
227	*Traitement des surfaces extérieures*		
228	*Fermetures extérieures protection contre le soleil*		
23	**Installations électriques**		
231	*Appareils à courant fort*		
231.5	*Installations photovoltaïques*		
237	*Installations de sécurité*		

242 Production de chaleur
243 Distribution de chaleur
244 Installations de ventilation
245 Installations de conditionnement d'air
246 Installations de réfrigération

25 Installations sanitaires

26 Installations de transport

271 Plâtrerie
272 Ouvrages métalliques
272.4 Eléments préconfectionnés pour abris P.C.
273 Menuiserie
275 Systèmes de verrouillage
281 Revêtements de sol
281.1 Revêtements de sols sans joint
281.4 Revêtements de sol en pierre naturelle
281.6 Carrelages
281.7 Revêtements de sol en bois
282 Revêtements de paroi
282.4 Faïence
283 Faux plafonds
2852 Traitement des surfaces intérieures
285.1 Peinture intérieure
285.3 Teinture, vernissage du bois (intérieur)
285.4 Décor peint
286 Assèchement du bâtiment
287 Nettoyage du bâtiment
288 Jardinage (bâtiment)
289 Signalétique
317 Eléments préconfectionnés pour abris PC

33 Installations électriques (scéniques ou spécialisées)

331 Appareils à courant fort
358 Agencements de cuisine (scolaire)
365 Dispositifs de levage (scéniques ou spécialisés)
378 Equipements scéniques
380 Aménagements intérieurs 2 (équipements fixes salles gym)
389 Signalisation

4 Aménagements extérieurs

42 Jardins

424 Places de jeux et de sport

43 Mobilier et éclairage urbain

51 Autorisations, taxes

52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents

56 Autres frais secondaires

59 Comptes d'attente pour honoraires (et expertises)

9 Ameublement et décoration

98 Œuvres d'art

I.	**COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)**	**4'405'100**

B.	**CALCUL DES FRAIS FINANCIERS**	
	+ TVA 8.1 %	356’800
II.	Coût total de l’investissement	**4’761’900**
	+ Prestation du personnel en faveur des investissements 5.0%	238’100
III.	**COUT TOTAL DE L’OPERATION (TTC)**	**5’000’000**
IV.	**TOTAL NET DU CREDIT DEMANDE (TTC)**	**5’000’000**

Délibération IV, Patrimoine administratif

A. ESTIMATION DES COUTS

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
10	**Relevés, études géotechniques**		
11	**Déblaiement, préparation du terrain**		
148	*Assainissement des bâtiments contaminés*		
20	**Excavation**		
211.0	*Installations de chantier*		
211.1	*Echafaudages*		
211.3	*Terrassements*		
211.4	*Canalisations intérieures*		
211.5	*Béton et béton armé*		
211.6	*Maçonnerie*		
214	*Construction en bois*		
214.1	*Charpente*		
216	*Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle*		
217	*Eléments préconfectionnés pour abris P.C*		
218	*Sculptures*		
221	*Fenêtres, portes extérieures*		
222	*Ferblanterie*		
224	*Couverture*		
225	*Etanchéités et isolations spéciales*		
226	*Crépissage de façade*		
227	*Traitement des surfaces extérieures*		
228	*Fermetures extérieures protection contre le soleil*		
23	**Installations électriques**		
231	*Appareils à courant fort*		
231.5	*Installations photovoltaïques*		
237	*Installations de sécurité*		
242	*Production de chaleur*		
243	*Distribution de chaleur*		
244	*Installations de ventilation*		
245	*Installations de conditionnement d’air*		

246 Installations de réfrigération

25 Installations sanitaires

26 Installations de transport

271 Plâtrerie

272 Ouvrages métalliques

272.4 Eléments préconfectionnés pour abris P.C.

273 Menuiserie

275 Systèmes de verrouillage

281 Revêtements de sol

281.1 Revêtements de sols sans joint

281.4 Revêtements de sol en pierre naturelle

281.6 Carrelages

281.7 Revêtements de sol en bois

282 Revêtements de paroi

282.4 Faïence

283 Faux plafonds

2852 Traitement des surfaces intérieures

285.1 Peinture intérieure

285.3 Teinture, vernissage du bois (intérieur)

285.4 Décor peint

286 Assèchement du bâtiment

287 Nettoyage du bâtiment

288 Jardinage (bâtiment)

289 Signalétique

317 Eléments préconfectionnés pour abris PC

33 Installations électriques (scéniques ou spécialisées)

331 Appareils à courant fort

358 Agencements de cuisine (scolaire)

365 Dispositifs de levage (scéniques ou spécialisés)

378 Equipements scéniques

380 Aménagements intérieurs 2 (équipements fixes salles gym)

389 Signalisation

4 Aménagements extérieurs

42 Jardins

424 Places de jeux et de sport

43 Mobilier et éclairage urbain

51 Autorisations, taxes

52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents

56 Autres frais secondaires

59 Comptes d'attente pour honoraires (et expertises)

9 Ameublement et décoration

98 Œuvres d'art

I.	**COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)**	**4'405'100**

B. CALCUL DES FRAIS FINANCIERS

+ TVA 8.1 %	356’800
II. Coût total de l’investissement (TTC)	**4’761’900**
+ Prestation du personnel en faveur des investissements 5.0%	238’100
III. COUT TOTAL DE L’OPERATION (TTC)	**5’000’000**
IV. TOTAL NET DU CREDIT DEMANDE (TTC)	**5’000’000**

Référence au 21 plan financier d’investissement 2026-2037 (PFI)

Ces objets ne sont pas inscrits au 21ème plan financier d’investissement (PFI) 2026-2037. Leur inscription est prévue au 22ème PFI en cours de finalisation.

Budget de fonctionnement

Ces réalisations n’entraînent pas de dépense d’exploitation supplémentaire.

Charges financières annuelles

Délibération I: La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1.25 % et les amortissements au moyen de 10 annuités, se montera à 2’675’100 francs.

Délibération II: La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1.25 % et les amortissements au moyen de 10 annuités, se montera à 2’675’100 francs.

Délibération III: La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1.25 % et les amortissements au moyen de 10 annuités, se montera à 535’000 francs.

Délibération IV: La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1.25 % et les amortissements au moyen de 10 annuités, se montera à 535’000 francs.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Délibération I:
Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti (DPBA).
Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale (GIM).

Délibération II:
Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti (DPBA).
Service bénéficiaire: Divers, selon l’affectation.

Délibération III:
Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti (DPBA).

Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale (GIM).

Délibération IV:
Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti (DPBA).
Service bénéficiaire: Divers, selon l’affectation.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement

Récapitulatifs des coûts d'investissement et planification des dépenses d'investissement - [A/B]
Impact sur le budget de fonctionnement - [C]

Délibérations I & II: PR cadre destinée à financer des travaux de rénovation ou de remplacement des composants/équipements vétustes, en fin de vie ou obsolètes, incluant leur remise aux normes si nécessaire

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS (francs)

	Délibération I		Délibération II	
	Montant	**%**	**Montant**	**%**
Gros œuvre		0%		0%
Second œuvre	25'000'000	100%	25'000'000	100%
Frais financiers		0%		0%
Coût total du projet TTC	**25'000'000**	**100%**	**25'000'000**	**100%**

B. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT (FRANCS)

	Délibération I		**Délibération II**	
Années impactés	**Dépenses brutes**	**Dépenses nettes**	**Dépenses brutes**	**Dépenses nettes**
Année de vote du crédit par le CM: 2027				
2028	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000
2029	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000
2030	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000
2031	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000
2032	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000
2033	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000
2034	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000
2035	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000
2036	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000
2037	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000
Totaux	**25'000'000**	**25'000'000**	**25'000'000**	**25'000'000**

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: selon chantiers

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) - PF	2'675'100	
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements) - PA	2'675'100	
36/37 - Subventions et dédommagements accordés	0	
Total des nouvelles charges induites	**5'350'200**	

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	**-5'350'200**

Récapitulatifs des coûts d'investissement et planification des dépenses d'investissement - [A/B]
Impact sur le budget de fonctionnement - [C]

Délibérations III & IV: PR cadre destinée à financer des travaux d'amélioration liés aux mises en conformité légales et aux recommandations en vigueur, aux mises à niveau vers les standards techniques et technologiques, ainsi qu'à des améliorations fonctionnelles ou de confort

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS (francs)

	Délibération III		Délibération IV	
	Montant	**%**	**Montant**	**%**
Gros œuvre		0%	0	0%
Second œuvre	5'000'000	100%	5'000'000	100%
Frais financiers		0%	0	0%
Coût total du projet TTC	**5'000'000**	**100%**	**5'000'000**	**100%**

B. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT (FRANCS)

	Délibération III		Délibération IV	
Années impactés	**Dépenses brutes**	**Dépenses nettes**	**Dépenses brutes**	**Dépenses nettes**
Année de vote du crédit par le CM: 2027	0		0	0
2028	500'000	500'000	500'000	500'000
2029	500'000	500'000	500'000	500'000
2030	500'000	500'000	500'000	500'000
2031	500'000	500'000	500'000	500'000
2032	500'000	500'000	500'000	500'000
2033	500'000	500'000	500'000	500'000
2034	500'000	500'000	500'000	500'000
2035	500'000	500'000	500'000	500'000
2036	500'000	500'000	500'000	500'000
2037	500'000	500'000	500'000	500'000
Totaux	**5'000'000**	**5'000'000**	**5'000'000**	**5'000'000**

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: selon chantiers

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) - PF	535 000	
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements) - PA	535 000	
36/37 - Subventions et dédommagements accordés	0	
Total des nouvelles charges induites	**1 070 000**	

REVENUS

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

Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	**-1 070 000**

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de délibérations ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I
(Patrimoine financier)

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 25 000 000 de francs destiné à financer des travaux de rénovation ou de remplacement des composants/équipements vétustes, en fin de vie ou obsolètes, incluant leur remise aux normes si nécessaire, de bâtiments du patrimoine financier de la Ville de Genève.

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 25 000 000 de francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II
(Patrimoine administratif)

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 25 000 000 de francs destiné à financer des travaux de rénovation ou de remplacement des composants/équipements vétustes, en fin de vie ou obsolètes, incluant leur remise aux normes si nécessaire, de bâtiments du patrimoine administratif de la Ville de Genève.

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 25 000 000 de francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2028 à 2037.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III
(Patrimoine financier)

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 5 000 000 de francs destiné à financer des travaux liés aux mises en conformité légales et aux recommandations en vigueur, aux mises à niveau vers les standards techniques et technologiques, ainsi qu'à des améliorations fonctionnelles ou de confort, de bâtiments du patrimoine financier de la Ville de Genève.

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 5 000 000 de francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2028 à 2037.

PROJET DE DÉLIBÉRATION IV
(Patrimoine administratif)

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 5 000 000 de francs destiné à financer des travaux liés aux mises en conformité légales et aux recommandations en vigueur, aux mises à niveau vers les standards techniques et technologiques, ainsi qu'à des améliorations fonctionnelles ou de confort, de bâtiments du patrimoine administratif de la Ville de Genève.

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 5 000 000 de francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2028 à 2037.

Annexes: Graphique de l’évolution du budget d’entretien par rapport au volume bâti
Diagramme théorique de vieillissement et d’intervention
Listes des travaux imputés sur la PR1577 et projetés sur la présente PR

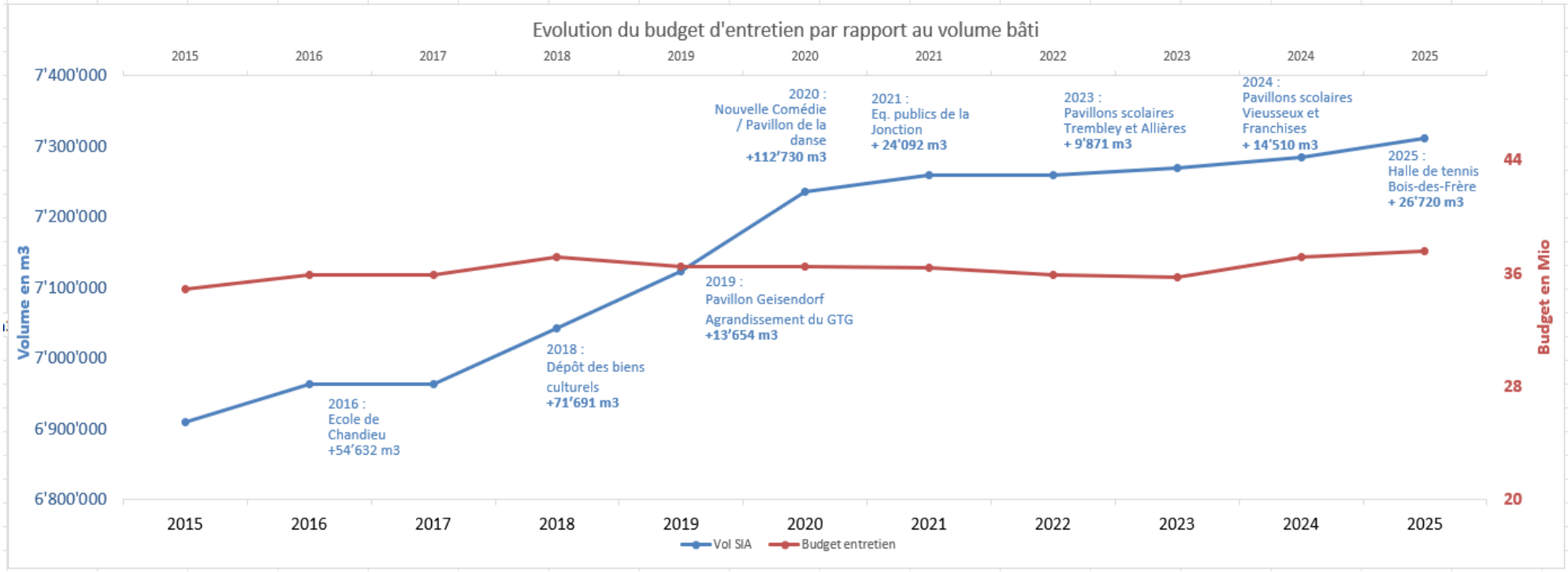

Evolution du budget d'entretien par rapport au volume bâti
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
7'400'000
7'300'000
7'200'000
7'100'000
7'000'000
6'900'000
6'800'000
Volume en m3
44
36
28
20
Budget en Mio
2016 :
Ecole de
Chandieu
+54'632 m3
2018 :
Dépôt des biens
culturels
+71'691 m3
2019 :
Pavillon Geisendorf
Agrandissement du GTG
+13'654 m3
2020 :
Nouvelle Comédie
/ Pavillon de la
danse
+112'730 m3
2021 :
Eq. publics de la
Jonction
+ 24'092 m3
2023 :
Pavillons scolaires
Trembley et Allières
+ 9'871 m3
2024 :
Pavillons scolaires
Vieusseux et
Franchises
+ 14'510 m3
2025 :
Halle de tennis
Bois-des-Frère
+ 26'720 m3
Vol SIA
Budget entretien

Diagramme théorique de vieillissement et d'intervention

