

Proposition du Conseil administratif du 28 juillet 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 500 000 francs destiné à couvrir les frais de préétudes et d'études du patrimoine financier (rénovation et construction de logements), à engager en 2011, pour les projets inscrits au 6^e plan financier d'investissement 2011-2022.

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

1. Préambule

Selon les dispositions prévues par l'article 37, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes (B 6 05.01), le 6^e plan financier d'investissement (PFI) couvrant la période 2011-2022 vous est présenté de manière à pouvoir être étudié en même temps que le projet de budget de fonctionnement pour l'exercice 2011.

En cohérence avec le mode de présentation annuelle du plan financier d'investissement, le Conseil administratif propose de voter les crédits d'études et de préétudes en même temps que le projet de budget 2011.

2. Exposé des motifs

La présente demande de crédit répond aux besoins généraux en préétudes et études à engager lors de la première année du 6^e PFI. Elle concerne les études du patrimoine financier à engager durant l'année 2011, sous réserve des délais de traitement par le Conseil municipal.

La volonté affichée, depuis le 5^e PFI, d'accélérer la cadence des études relatives au logement justifie la présentation d'une proposition de crédits spécifique à cette thématique.

On retrouve ainsi les avantages résultant d'une planification des investissements de la Ville de Genève portant sur une durée allongée, actualisée annuellement en ce qui concerne la programmation des travaux et des dépenses.

Cette proposition de crédit fournit aux services techniques les moyens propres à faire procéder aux préétudes et études nécessaires à l'avancement des opérations figurant au 6^e PFI, pour la période considérée. Certains projets dont la nature ou l'opportunité nécessitent un débat particulier feront l'objet de demandes de crédits d'étude spécifiques.

Les principes relatifs aux crédits de préétudes et d'études (annexe 1) ainsi qu'un tableau récapitulatif des différents crédits demandés (annexe 2) sont joints à la présente.

Sur le fond comme sur la forme, cette proposition offre formellement au Conseil municipal l'occasion de se prononcer sur les projets du Conseil administratif.

3. Description des études et projets spécifiques

Besoins à engager en 2011

Groupe 10: Logements

N° PFI 011.059.01 Rue des Grottes 21, rue Louis-Favre 24 bis
Etude complémentaire pour la construction d'un immeuble de logements, après démolition du garage et des box.

Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale

Service gestionnaire: Architecture

En date du 20 mars 1990, votre Conseil a voté un crédit d'études de 380 000 francs pour l'étude d'une réalisation sur l'emplacement actuellement occupé par un garage et des box. Un concours a été organisé en 2010 pour la construction d'un immeuble de logements.

Un crédit complémentaire s'avère nécessaire pour:

- étudier la réactualisation complète du programme;
- financer les études jusqu'au stade de la préparation à l'exécution, afin de raccourcir le délai de démarrage des travaux après le vote du crédit de construction par le Conseil municipal;
- prendre en compte le renchérissement des coûts depuis la première estimation de 1989.

Coût estimé de l'étude complémentaire pour
la construction d'un immeuble de logements
après démolition du garage et des box 550 000 francs
Coût estimé de l'opération (études et réalisation)
(PFI 011.059.04) 11 200 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation: 2012

N° PFI 012.002.21 Rue Royaume 10
Etude de rénovation de l'immeuble

Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale

Service gestionnaire: Bâtiments

Coût estimé des études 400 000 francs

Coût estimé de l'opération (études et réalisation)
N° PFI 012.002.21, 012.002.24 3 400 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation: non planifiée

Cet immeuble de 1860 est bâti sur 5 niveaux; la toiture et les façades ont été rénovées et les simples vitrages sont en cours de remplacement.

La méthode Stratus lui donne cependant une note de 0,42, car l'intérieur nécessite une rénovation considérable, notamment la réalisation d'une production de chaleur centralisée.

Les travaux prévus comprennent la reprise complète des installations sanitaires, des installations électriques et tous les traitements des surfaces intérieures (sols, murs, plafonds).

En matière de chauffage, une collaboration étroite avec le Service de l'énergie permettra de trouver une solution efficiente pour ce bâtiment, tout comme son mitoyen.

Le crédit d'étude permettra de sélectionner les mandataires architectes et ingénieurs en vue de la préparation de la demande de crédit de réalisation qui devra être déposée.

N° PFI 012.002.27 Rue Royaume 12
Etude de rénovation de l'immeuble
Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale
Service gestionnaire: Bâtiments
Coût estimé des études 400 000 francs
Coût estimé de l'opération (études et réalisation)
N° PFI 012.002.27, 012.002.30 3 400 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation: non planifiée

Cet immeuble de 1860 est bâti sur 5 niveaux dans la même logique que son voisin au numéro 10; la toiture et les façades ont été rénovées et les simples vitrages sont en cours de remplacement.

La méthode Stratus lui donne cependant une note de 0,44, car l'intérieur nécessite une rénovation considérable, notamment la réalisation d'une production de chaleur centralisée.

Les travaux prévus comprennent la reprise complète des installations sanitaires, des installations électriques et tous les traitements des surfaces intérieures

(sols, murs, plafonds). En matière de chauffage, une collaboration étroite avec le Service de l'énergie permettra de trouver une solution efficace pour ce bâtiment, tout comme son mitoyen.

Le crédit d'étude permettra de sélectionner les mandataires architectes et ingénieurs en vue de la préparation de la demande de crédit de réalisation qui devra être déposée selon la planification.

N° PFI 012.043.03 Rue des Cordiers 8
Etude de rénovation et de surélévation du bâtiment
Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale
Service gestionnaire: Bâtiments
Coût estimé des études 500 000 francs
Coût estimé de l'opération (études et réalisation)
N° PFI 012.0143.03, 012.043.04 5 500 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation: 2013

Cet immeuble de 1897 est composé de 2 arcades au rez puis de 3 étages de logements pour une surface habitable de 346 m². La toiture, les façades ainsi que les installations sont lacunaires et en très mauvais état. Il n'y a pas de salles d'eau et les W.-C. se trouvent à l'extérieur sur les balcons.

La structure portante du bâtiment doit être consolidée, elle ne répond pas aux normes de sécurité actuelles.

La méthode Stratus l'évalue à 0,38, car ce bâtiment nécessite une rénovation considérable. Il existe également un potentiel de surélévation qui doit être étudié par le biais de ce crédit d'étude.

Les travaux prévus comprennent la rénovation et l'isolation de la toiture et des façades ainsi que le remplacement des simples vitrages.

La création d'installations sanitaires ainsi que la réfection des installations électriques et tous les traitements des surfaces intérieures (sols, murs, plafonds) sont à exécuter.

En matière de chauffage, une collaboration étroite avec le Service de l'énergie permettra de trouver une solution efficace pour ce bâtiment.

Le crédit d'étude permettra de sélectionner les mandataires architectes et ingénieurs en vue de la préparation de la demande de crédit de réalisation qui devra être déposée en 2013.

N° PFI 012.047.05 Rue de l'Industrie 7-9
Etude complémentaire pour la rénovation de l'immeuble 7,
rue de l'Industrie et la construction d'un immeuble de loge-
ments et de locaux artisanaux.

Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale

Service gestionnaire: Architecture

En date du 20 mars 2007, votre Conseil a voté un crédit d'études de 265 000 francs pour la rénovation de l'immeuble 7, rue de l'Industrie et la restructuration de la parcelle 7738, dont le coût total de l'opération était estimé à 2 700 000 francs (PR-495).

Un crédit complémentaire s'avère nécessaire pour:

- étudier la réactualisation complète du programme, notamment l'importance nettement accrue de l'opération de construction d'un immeuble mixte d'activités artisanales et de logements;
- financer les études jusqu'au stade de la préparation à l'exécution, afin de raccourcir le délai de démarrage des travaux après le vote du crédit de construction par le Conseil municipal;
- prendre en compte le renchérissement des coûts depuis la première estimation de 2006.

Coût estimé de l'étude complémentaire de
rénovation de l'immeuble 7, rue de l'Industrie
et la construction d'un immeuble de logements
et de locaux artisanaux 320 000 francs
Coût estimé de l'opération (études et réalisation)
(PFI 012.047.08) Rénovation N° 7 1 700 000 francs
(PFI 011.047.08) Construction N° 9 2 870 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation: 2011

N° PFI 012.099.03 Rue de Zurich 40
Etude complémentaire de rénovation du bâtiment

Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale

Service gestionnaire: Bâtiments

Coût estimé des études 330 000 francs
Coût estimé de l'opération (études et réalisation)
N° PFI 012.099.01, 012.099.03,
012.099.06. 3 400 000 francs
Année prévisible de dépôt du crédit de réalisation: 2013

Crédit d'étude voté le 14 novembre 2001 PR-121 (70 000 francs).

L'édifice de la rue de Zurich 40 a été acquis par la Ville de Genève en 2001. Il a été construit en 1915, il comprend des locaux commerciaux au rez, 5 étages de 2 appartements de 3 pièces et des greniers dans les combles.

La méthode Stratus lui donne une note de 0,41, son état actuel nécessite donc une rénovation complète, intérieure et extérieure.

Le crédit d'étude permettra de sélectionner les mandataires architectes et ingénieurs en vue de la préparation de la demande de crédit de réalisation qui devra être déposée en 2013.

Coût estimé des études: 330 000 francs (coût cumulé des études: 400 000 francs dont 70 000 déjà votés)

4. Maîtrise d'ouvrage

Les services gestionnaires des crédits de préétudes et d'études sont les Services d'architecture et des bâtiments. Le bénéficiaire de ces crédits est la Gérance immobilière municipale. Chaque objet est détaillé pour lui-même (voir plus haut).

5. Référence au 6^e plan financier d'investissement 2011-2022

Les objets mentionnés dans la présente demande sont inscrits au 6^e plan financier d'investissement 2011-2022. Le détail de chaque numéro PFI est mentionné précédemment et dans le tableau annexé à la présente.

6. Charge financière

Pour chaque étude suivie de 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 réalisation, chaque étude sera amortie en 3 annuités.

7. Conclusion

La présente demande donne au Conseil administratif les moyens nécessaires pour conduire à leur terme les préétudes et les études des objets retenus dans le 6^e PFI, et ceci pour les études à engager durant l'année 2011.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, à voter le projet d'arrêté ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ

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,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 500 000 francs destiné à couvrir les frais de préétudes et d'études du patrimoine financier (rénovation et construction de logements), à engager en 2011, pour les projets inscrits au 6^e plan financier d'investissement 2011-2022.

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 2 500 000 francs.

Art. 3. – Les dépenses prévues à l'article premier seront portées à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. Pour chaque étude 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, chaque étude sera amortie en 3 annuités.

Annexes mentionnées (1 et 2)

Abréviations utilisées dans le tableau annexé:

ARC Service d'architecture
BAT Service des bâtiments
GIM Gérance immobilière municipale

Ville de Genève
Département des constructions et de l'aménagement

**Principes relatifs aux crédits de préétudes et d'études
d'une opération de construction ou d'aménagement**

A. Généralités

En principe, lorsque le coût présumé d'un objet à réaliser (totalité de l'opération) est supérieur à 10 millions de francs, la demande présentée correspond à des prestations de **préétude**, soit la phase d'avant-projet uniquement. Par la suite, un **crédit d'étude** devra être déposé pour la phase du projet définitif jusqu'à l'appel d'offre.

Pour assurer le bon démarrage de certains projets, une phase préalable doit être prévue pour un concours d'architecture, public, restreint, sur invitation, etc. Ces concours peuvent être organisés dans le but d'obtenir des propositions de solutions. Pour le maître de l'ouvrage, le concours représente un moyen d'obtenir un projet de haute qualité et de trouver le partenaire pour la réalisation de ce projet (règlement SIA 142). Il se caractérise également par son aptitude à fournir un projet optimal sur le plan de la créativité, de la technique et de l'économie. Le financement des concours est contenu dans la demande présentée.

D'autre part, lorsque le coût présumé d'un objet à réaliser est inférieur à 10 millions de francs, la demande présentée correspond à des prestations **d'études**, soit les phases d'avant-projet et de projet définitif, jusqu'à l'appel d'offre.

Ces crédits constituent une partie des prestations des mandataires qui viennent ensuite en déduction du crédit de construction.

B. Prestations des mandataires

Le tableau ci-dessous illustre les différentes phases d'une opération :

	Phases	Prestations		Coût de l'objet	
				< 10 mios	> 10 mios
1	Définition des objectifs	11.	Enoncé des besoins, approche méthodologique	Crédit d'étude	Crédit de préétude
2	Etudes préliminaires	21. 22.	Définition de l'objet, étude de faisabilité Procédure de choix de mandataires		
3	Etude du projet	31. 32. 33.	Avant-projet Projet de l'ouvrage, devis général Procédure de demande d'autorisation		Crédit d'étude
4	Appel d'offres	41.	Appels d'offres, comparaisons des offres, propositions d'adjudication		

Les frais d'études correspondent non seulement aux honoraires des prestations fournies par les mandataires architectes, mais également à ceux des mandataires spécialisés, ingénieurs civils, géomètres, géotechniciens, ingénieurs spécialistes, sanitaires, chauffagistes, électriciens et autres.

Depuis le 27 février 2008, le Conseil administratif a décidé d'inclure dans les crédits d'études, les coûts nécessaires à la préparation de l'exécution des travaux. Cette mesure représente un engagement financier supplémentaire d'environ 10% à 15 % du montant des honoraires, soit environ 1% à 2 % du montant total de l'ouvrage. Cette mesure permet de réduire le délai entre le vote du crédit de réalisation des travaux et le démarrage du chantier, avec l'objectif suivant : ouverture du chantier dès le délai référendaire écoulé, soit environ un ou deux mois après le vote.

Les études terminées, le solde des prestations relatives à la réalisation de l'objet fera alors partie des honoraires figurant dans la demande de crédit de construction, ces prestations sont :

5	Réalisation de l'opération	51.	Projet d'exécution	<i>Crédit de réalisation</i>	<i>Crédit de réalisation</i>
		52.	Exécution de l'ouvrage		
		53.	Mise en service, achèvement		

Dans le cadre des études, les divers mandataires spécialistes sont engagés au fur et à mesure de leur avancement, en fonction de l'évolution et de l'importance de l'objet à réaliser.

En matière d'aménagement urbain, les prestations concernent, généralement, l'avant-projet et le projet de l'architecte, ainsi que les prestations de conseil de l'ingénieur civil. Dans certains cas, peuvent s'ajouter un géomètre ou un ingénieur en transports.

Ensuite, la phase d'exploitation relève des prestations qui sont prises en charge par les services de l'administration municipale dans le cadre de leurs compétences respectives.

6	Exploitation	61.	Fonctionnement	<i>Budget de fonctionnement</i>	<i>Budget de fonctionnement</i>
		62.	Maintenance		

C. Calcul estimatif des honoraires

Selon la réglementation sur les marchés publics, les prestations des architectes sont généralement mises en concurrence; les honoraires sont calculés par rapport à des tarifs horaires et au nombre d'heures nécessaire pour réaliser la prestation, laquelle dépend de la nature et du coût de l'ouvrage.

Les tarifs édités annuellement par la Ville de Genève, basés sur ceux de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics KBOB, servent de base pour l'estimation du montant des honoraires.

Crédits d'études du patrimoine financier du 6^{ème} PFI 2011-2022

	Service	Localisation		Libellé	Etudes		Réalizations		Totaux par opération (CHF brut)	
		Commune	Bénéficiaire		N° PFI	Coût estimé CHF	N° PFI	Coût estimé CHF		
10 Logements										
1	ARC	GIM	Rues des Grottes 21, Louis-Favre 24bis			011.059.01	550'000	011.059.04	10'270'000	11'200'000
2	BAT	GIM	Rue Royaume 10			012.002.21	400'000	012.002.24	3'000'000	3'400'000
3	BAT	GIM	Rue Royaume 12			012.002.27	400'000	012.002.30	3'000'000	3'400'000
4	BAT	GIM	Rue des Cordiers 8			012.048.03	500'000	012.048.04	5'000'000	5'500'000
5	ARC	GIM	Rue de l'Industrie 7-9			012.047.05	320'000			415'70'000
			Rue de l'Industrie 7					012.047.08	1'494'000	
			Rue de l'Industrie 9					011.047.08	2'491'000	
6	BAT	GIM	Zürich 40, rue de			012.099.03	330'000	012.099.06	3'000'000	3'400'000
Totaux							2'500'000		28'255'000	31'470'000