



MAIRIE

VILLE DE VERSOIX

MESSAGE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

A l'attention de Mesdames et Messieurs,
Les Conseillères Municipales et Conseillers Municipaux

VERSION N° 5

FIGÉE LE:

1.11.2022 /AT

	Validé par:	Quand:	Suivi par:
Décision de lancer un message et sa délibération :	Conseil administratif	1.06.2022	JT/AT
Validation du message :	Conseil administratif	2.11.2022	JT/AT
Présentation à la commission BGPP :		14.11.2022	JT/AT
Préavis de la commission BGPP :		12.12.2022	JT/AT
Présentation et préavis de la Commission FAE :		15.12.2022	JT/VA
Vote souhaité au Conseil municipal :		19.12.2022	JT

Crédit d'étude d'un montant de CHF 456'000,-- pour un concours d'architecture pour l'agrandissement et la rénovation de l'école Montfleury 1, ainsi que pour les mesures compensatoires à prendre durant les travaux.



Table des matières

<u>1.</u>	<u>HISTORIQUE</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>BESOINS</u>	<u>4 - 5</u>
<u>3.</u>	<u>DEVELOPPEMENT DURABLE</u>	<u>6</u>
<u>4.</u>	<u>COÛTS DU MANDAT</u>	<u>6</u>
<u>5.</u>	<u>PLANNING D'INTENTION</u>	<u>7</u>
<u>6.</u>	<u>INCIDENCE SUR LE COMPTE RESULTAT</u>	<u>7</u>
<u>7.</u>	<u>CONCLUSION</u>	<u>8</u>



1 . H I S T O R I Q U E

Au début des années 1970, le nouveau quartier de Montfleury voyait le jour à Versoix. Pour subvenir aux besoins scolaires engendrés par l'arrivée des nouvelles familles dans ce nouveau secteur, l'école Montfleury 1 est construite dès 1973.

Le crédit de construction de cette école, d'un montant de CHF 5'670'000,- , a été voté le 11 octobre 1971 par le Conseil municipal de Versoix.

Il sied de relever qu'une majorité des constructions de ce quartier ont été réalisées par le bureau d'architectes Hotchuli et Sartorio. L'école Montfleury 1 a été dessinée par M. Martinoli qui était le bras droit de ce bureau et qui a mené à bien l'ensemble du projet.

Depuis le début de sa construction, ce quartier n'a cessé de se développer, et c'est pour répondre aux besoins croissants du quartier qu'une deuxième école, au centre de ce quartier, a été construite en 1986 par le même architecte.

C'est au début de l'année 2014 que les Genevois approuvent la loi dite « Pour une utilisation rationnelle du sol » qui stipule une densité minimale dans les futurs quartiers. Cette évolution de la loi avec la baisse des taux hypothécaires a donné un nouvel élan au marché de la construction de notre canton, ainsi que de nouvelles possibilités de développement notamment pour ce quartier de Versoix.

Aujourd'hui ce développement urbanistique se poursuit et une multitude de demandes en autorisation de construire sont en cours sur la commune, dont une grande partie sur le secteur nord. Certaines concernent des surélévations de bâtiments du quartier de Montfleury et d'autres concernent de nouvelles constructions.

Extrait du CRA de 1972, (p.7), François Chevallier, Maire :

« ...Jamais encore autant de grues ne s'étaient dressées dans le ciel de Versoix qu'au cours de l'automne 1972: Montfleury, Ch. Argand, Aigle de Genève, Route de Sauverny, Av. Lachenal, Route de St-Loup, Route des Fayards. A fin avril de cette année, 386 appartements se trouvaient en construction et plus de 200 sont prêts à démarrer, les projets restent nombreux. »

Extrait du CRA de 1973, (p.9), Pierre Wicht, Maire :

« ... La nouvelle école de Montfleury est entrée en activité en septembre, elle a été appelée à recevoir sept classes, alors que nous espérions que quatre devaient suffire. »

(p. 13)

«... Nos écoles groupent actuellement 26 classes et nous devons nous attendre à une nouvelle augmentation pour la rentrée prochaine qui sera absorbée par l'école de Montfleury 1... »

Extrait du CRA de 1971 : (p.11), René Courtois, Maire :

« ...L'étude de la future école de Montfleury, parvenue à sa phase finale, a occasionné de multiples séances de la commission et fait l'objet de discussions au sein du Conseil municipal qui a renoncé au bassin de natation insuffisant pour son utilisation par la population, mais a décidé, par contre, de doter ce nouveau groupe d'une salle de gymnastique de dimensions « réglementaires. » ».

2 . B E S O I N S

Les autorités Versoisiennes ont été mises en alerte par les statistiques de 2021 rendues par le Service de la Recherche en Education de l'état (SRED). En effet, en raison des projets de nouvelles constructions, ces statistiques annoncent une hausse progressive de l'effectif scolaire sur la commune et plus particulièrement dans le secteur nord d'ici 2028/2029.

Pour répondre aux besoins de cette hausse et pour contrôler les possibilités d'agrandissement de cette école, une étude de faisabilité a été lancée en 2021. Celle-ci a permis de définir qu'il était possible d'agrandir ce bâtiment et que plusieurs variantes pourraient être conformes au plan localisé de quartier.

D'autre part, cette école est mal isolée et par conséquent a un mauvais Indice de Dépense de Chaleur (IDC). Elle ne répond donc pas à l'évolution de la loi sur l'énergie, d'autant plus que le canton ainsi que la confédération ont annoncé des durcissements dans le cadre de la transition énergétique.

Aussi, afin de répondre aux prévisions d'augmentation de population du secteur, mais également pour répondre aux nouvelles exigences de la loi sur l'énergie annoncée par le canton et par le Conseil fédéral, le Conseil administratif a exprimé sa volonté de rénover et d'agrandir ce bâtiment.

La suite du processus exige la mise en place d'un concours d'architecture, afin de respecter les règles d'attribution des marchés publics.

Il est à noter que trois phases seront nécessaires pour assurer le suivi et la réalisation complète du projet :

- 1) la première phase consistera à organiser un **concours d'architecture** dans lequel les architectes devront tenir compte de l'intégration des nouveaux bâtiments dans le tissu urbain local, de la rénovation du bâtiment existant et des dispositions provisoires à prendre durant les travaux;
- 2) la deuxième phase consistera à établir un **crédit d'étude** destiné à estimer les travaux et à déposer le dossier en autorisation de construire ;
- 3) la dernière phase verra l'établissement du **crédit de construction** qui conduira à la réalisation du projet.

La présente demande de crédit concerne la première phase qui comprend l'attribution d'un mandat d'assistance à maître d'ouvrage pour l'organisation d'un **concours d'architecture** en plusieurs tours appelé « **Mandats d'Etude Parallèles** ».

Cette procédure a été retenue en raison de la complexité des contraintes pour établir le projet. En effet ce concours devra prendre en compte plusieurs problématiques importantes, décrites ci-après :

Mesures compensatoires :

Les travaux d'agrandissement et de rénovation ne peuvent pas être réalisés si l'école est occupée par des enfants. Cela signifie qu'un groupe scolaire provisoire devra être installé pendant la durée du chantier. Un minimum de 10 classes avec des salles annexes correspondants au programme du DIP seront nécessaires. Le positionnement de ce bâtiment provisoire, sur la parcelle de l'école, devra également être défini.

Le projet d'agrandissement :

Le projet d'agrandissement doit s'intégrer architecturalement et techniquement au bâtiment existant, il devra être économiquement rationnel et compétitif, et sa réalisation devra pouvoir respecter un planning d'exécution donné qui tient compte notamment des périodes scolaires, et des échéances d'augmentation des élèves pour être terminé dans les temps.

Le projet pour la rénovation du bâtiment existant :

Enfin, le concours doit également tenir compte des propositions techniques et architecturales de rénovations du bâtiment existant afin qu'elles soient non seulement en conformité avec l'évolution de la loi sur l'énergie mais également intégrée de la meilleure manière possible aux bâtiments existants.

Bien que l'organisation d'un Mandat d'Etude Parallèle soit complexe, cette procédure permet de sélectionner un pool pluridisciplinaire, composé de toutes les disciplines d'ingénieries nécessaires, en un seul concours, ce qui représente une réelle plus-value en termes de temps et de procédure.

Conformément à l'annexe H7 du guide romand sur les marchés publics, cette procédure est sélective et comporte 2 tours :

- 1) le premier tour, sur la base d'un appel à candidatures, est une sélection des pools pluridisciplinaires de mandataires ;
- 2) le deuxième tour, consiste en l'élaboration des projets par les pools retenus, avec en début d'étude la possibilité d'une critique intermédiaire des avant-projets par le comité d'évaluation, et en finalité la sélection d'un lauréat par le comité d'évaluation.

L'annexe F du guide romand sur les Marchés publics cite que « *cette procédure est la plus appropriée pour étudier différentes solutions ou différentes pistes de réflexion face à un problème donné particulièrement complexe* ». Au vue des explications qui précèdent, le projet d'agrandissement et de rénovation du groupe scolaire de l'école de Montfleury 1 remplit pleinement cette recommandation.

3 . D E V E L O P P E M E N T D U R A B L E

Puisque le message porte sur un crédit d'étude, le Service du développement durable n'a pas d'appréciation particulière à formuler.

Toutefois, les enjeux de durabilité devraient être pris en compte lors de l'élaboration du cahier des charges.

4 . C O Û T S D U M A N D A T

4.1 Mandats d'étude parallèles (organisation du concours)

Mandat d'assistance du Maître d'Ouvrage comprenant :

- détermination du type de procédure, planification et organisation, analyse des détails (validations, décisions, délais légaux), conditions et critères, suivi du mandat d'appel d'offres et communication

CHF 140'000,-- HT

Frais et débours

CHF 5'000,-- HT

Total HT

CHF 145'000,-- HT

4.2 Mandats pour spécialistes consultants et indemnités du jury

- Relevés du site et de certains bâtiments pour la préparation du dossier de concours
- Géomètre
- Ingénieurs thermicien, CVS (E), économiste du Bâtiment et génie civil
- Juriste
- Indemnités du jury
- Divers et imprévus environ 3 % du total général

CHF 20'000,-- HT

CHF 10'000,-- HT

CHF 25'000,-- HT

CHF 10'000,-- HT

CHF 40'000,-- HT

CHF 13'000,-- HT

Total HT

CHF 118'000,-- HT

4.3 Planche de prix aux participants

Proposition de limiter la participation à 4 pools
Honoraires par groupe CHF 40'000,--

CHF 160'000,-- HT

Total HT

CHF 160'000,-- HT

4.4 Récapitulatif

- Mandats d'étude parallèles
- Mandat pour spécialistes consultants et Indemnités du jury
- Honoraires des bureaux d'architectes participants

CHF 145'000,-- HT

CHF 118'000,-- HT

CHF 160'000,-- HT

Total

CHF 423'000,-- HT

TVA 7.7%

CHF 32'571,-- TVA

Total

CHF 455'571,-- TTC

5 . P L A N N I N G D ' I N T E N T I O N

Phase 1

Lancement du concours	mi 2023	2023
1 ^{er} tour / sélection des participants	automne	2023
2 ^{ème} tour	fin	2023
3 ^{ème} tour /		
Jugement des projets et désignation du lauréat	mi	2024

Phase 2

Crédit d'étude	automne	2024
Dépôt autorisation de construire	début	2025

Phase 3

Crédit de construction	automne	2025
2022		
Lancement des travaux	à définir	
Fin de la réalisation	à définir	

6 . I N C I D E N C E S U R L E C O M P T E D E R E S U L T A T S

Amortissement

Le montant net du crédit sera amorti selon les taux prévus à l'art. 40. al.7 RAC. Pour les crédits d'étude, la durée d'amortissement dépend s'il est suivi de réalisation ou non. En cas de réalisation, le montant net du crédit sera amorti avec le crédit de construction, soit 30 ans pour un bâtiment. Selon la planification prévue, un montant de CHF 15'200.- sera comptabilisé dans le compte de résultats, dès la première année d'utilisation du bâtiment.

Dans le cas contraire, le crédit d'étude sera amorti en un an, dès la décision d'abandon du projet.

Intérêts

Le crédit sera financé par les liquidités disponibles de la commune. Toutefois, si celles-ci devaient être insuffisantes, le Conseil administratif pourrait contracter un emprunt. Dans ce cas, sur la base d'un taux d'intérêt de 2.5%, les charges annuelles seraient de CHF 11'400.-.

7 . C O N C L U S I O N

Au vu de ce qui précède, le Conseil administratif vous recommande de voter un crédit de CHF 455'571,- TTC, arrondi à 456'000,- TTC pour l'organisation d'un concours d'architecture pour la rénovation et l'agrandissement de l'école Montfleury 1.

Le Conseil administratif