

6.2) Rénovation de l'immeuble situé à la rue de Chêne-Bougeries N° 14-16 : vote du crédit d'investissement et financement (CHF 8'240'000.- TTC)

La commune possède deux immeubles mitoyens, situés en zone 4B protégée, à la rue de Chêne-Bougeries 14-16. Ils se composent :

- au rez-de-chaussée : de trois arcades commerciales côté rue et de caves et sous-sols enterrés en partie arrière. Au rez-de-chaussée supérieur, côté cour, des jardins privatifs recouvrent ces espaces en sous-sol.
- dans les étages supérieurs : de sept logements traversants sur trois niveaux.

Ces bâtiments, d'une surface brute de plancher totale de 995 m², sont recensés par l'office du patrimoine et des sites comme ayant une valeur « intéressante ».

Constatant des traces d'usure sur la structure porteuse des bâtiments, la commune a mandaté un bureau d'ingénieur afin d'analyser l'état général des immeubles. Le rapport remis le 2 septembre 2022 mettait en évidence une faiblesse importante dans la structure des bâtiments et imposait une rapide libération des immeubles y compris des logements. Compte tenu des risques identifiés, la commune a immédiatement mis fin aux baux. En parallèle la commune a mandaté le bureau Asymptote Architecture afin de réaliser une étude de réhabilitation des immeubles. Il ressort des analyses qu'il n'est pas possible de procéder à une démolition et reconstruction des immeubles au vu des dispositions applicables, en particulier par son caractère patrimonial « intéressant » ainsi que des exigences de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR).

Ainsi, le projet de rénovation complète du bureau Asymptote Architecture prévoit notamment les travaux suivants :

- Remplacement ou renforcement des éléments de structure déficients des immeubles afin d'en garantir la stabilité. À ce propos, des sondages complémentaires seront réalisés afin de confirmer les possibilités de maintenir ou non certains éléments de structure.
- Rénovation de l'enveloppe thermique des bâtiments pour répondre au standard de haute performance énergétique – Rénovation.
- Remaniement et rénovation complète des logements.

- Installation, en sous-sol, d'une pompe à chaleur air-eau d'une grande capacité afin de remplacer la source de chaleur carbonée actuelle et pouvant, à terme, être utilisée pour chauffer les autres immeubles du côté pair de la rue de Chêne-Bougeries qui appartiennent également à la commune.
- Mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment.

Comme tout travaux de rénovation de cette ampleur, des imprévus peuvent survenir au fur et à mesure des avancés du chantier. Par ailleurs, ces travaux sont rendus plus difficiles de par la complexité de l'accessibilité au site.

Le coût estimé des honoraires d'architectes et ingénieurs pour le projet, la réalisation et le suivi des travaux se monte à CHF 1'548'000.- TTC. Le coût de réalisation des travaux, comprenant les frais secondaires (taxes, reproduction de documents, etc.) est quant à lui estimé à CHF 5'595'000.- TTC. À cela s'ajoute le coût de la mise en œuvre de la procédure d'appel d'offres estimé à CHF 20'000.- TTC.

En raison de ce qui précède, un crédit d'investissement et financement d'un montant total arrondi à CHF 8'240'000.- TTC est sollicité, comprenant une marge de 15 % compte tenu de l'incertitude liée à la rénovation d'immeubles anciens et des difficultés d'accès au site.

En conséquence, la délibération suivante est proposée au Conseil municipal :

RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE SITUÉ À LA RUE DE CHÊNE-BOUGERIES
N° 14-16 : VOTE DU CRÉDIT D'INVESTISSEMENT ET FINANCEMENT
(CHF 8'240'000.- TTC)

Vu l'article 30, al. 1, let. e) et m) de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

vu le préavis favorable émis par 6 voix pour et 1 abstention, par la commission Bâtiments et Infrastructures, ainsi que par 6 voix pour et 1 abstention, par la commission Finances et Contrôle de Gestion, lors de leur séance élargie du 6 mars 2023,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal,

DÉCIDE

par XX voix pour, XX voix contre et XX abstention.s

1. De réaliser les travaux de rénovation des deux immeubles mitoyens situé au N° 14-16 de la rue de Chêne-Bougeries ;
2. D'ouvrir au Conseil administratif un crédit de CHF 8'240'000.- TTC destiné à ces travaux ;
3. De comptabiliser cette dépense directement à l'actif du bilan de la commune dans le patrimoine financier ;
4. D'autoriser le Conseil administratif à contracter, si nécessaire, un emprunt auprès des établissements de crédit de son choix, à concurrence de CHF 8'240'000.- TTC, afin de permettre l'exécution de ces travaux.

La Secrétaire
du Conseil municipal
T. BISANTI

Le Président
du Conseil municipal
D. MESSERLI