



VILLE DE VERSOIX

MAIRIE

### MESSAGE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

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

Evolution du message :	Validé par :	Quand :	Suivi par :
Décision de commencer l'élaboration du message :	Le Conseil administratif	10 février 2021	JT, AT
Fin de l'élaboration et validation du message :	Le Conseil administratif	10 mars 2021	CA
Présentation à la Commission BGPP :	La Commission	15 mars 2021	JT, AT
Présentation à la Commission FAE :	La Commission	15 avril 2021	JT, VA
Présentation au Conseil Municipal :	Le Conseil municipal	19 avril 2021	JT

**Crédit d'étude de CHF 40'000.-- TTC  
pour définir les potentialités d'agrandir et de rénover l'école Montfleury1**



## TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION .....	3
2. PRÉSENTATION DE L'ETUDE .....	3
3. COÛTS .....	6
4. PLANIFICATION ET SUITE DU DOSSIER.....	6
5. CONCLUSION.....	6

## 1. INTRODUCTION

Le secteur nord de Versoix est actuellement en développement. Plusieurs projets sont en cours d'instruction ou de construction : les bâtiments situés sur la parcelle « Durr » à l'angle de la route de Suisse et du chemin de Pont-Céard, la surélévation d'un immeuble dans le quartier de Montfleury, la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) sur la parcelle ex « Fourcy », située derrière l'école Ami-Argand ou encore le PLQ de l'Illet Jean-Querret situé le long de la route de Suisse près du chemin du Vieux Port.

Au vu de ces éléments, une évolution démographique de ce secteur est à prévoir alors que pratiquement toutes les classes des écoles Ami-Argand et Montfleury sont occupées.

Le Service cantonal de la recherche en éducation (SRED) a été mandaté par le Conseil administratif afin de contrôler cette évolution et définir la mesure de l'augmentation des élèves dans ce secteur d'ici 2029. Les résultats de cette étude permettront de déterminer l'évolution des besoins ces prochaines années et ainsi, si nécessaire, d'anticiper la construction ou l'agrandissement d'un demi-groupe scolaire (quatre classes) qui nécessitera entre 4 et 6 ans d'étude et de travaux avant d'être mis à disposition du DIP.

La probabilité de devoir fournir des classes supplémentaires dans le secteur semble à priori forte.

## 2. PRÉSENTATION DE L'ETUDE

Il est probable que le groupe scolaire de Montfleury 1 ne soit plus suffisant d'ici quelques années.

Pour prendre les meilleures décisions possibles quant à l'avenir de cet établissement, une étude permettant de déterminer le potentiel d'agrandissement du bâtiment que le site pourrait accueillir est nécessaire. Dans l'hypothèse d'une augmentation d'un demi-groupe scolaire, le premier volet de cette étude a pour but de contrôler si un agrandissement est réalisable et si oui dans quelle proportion.

D'autre part, l'état actuel du bâtiment et son efficacité énergétique sont autant de raisons de prévoir une rénovation à moyen terme. D'un point de vue typologique et constructif, le bâtiment est caractéristique des années 70 ; il est bien intégré dans le quartier avec des façades en escalier et des volumes décalés. Ce type d'architecture présente cependant une multitude de ponts de froid qui nécessitera l'établissement d'une importante étude avant de pouvoir entreprendre la rénovation de son enveloppe.

Dans ce cadre, il est probable que des enjeux au niveau du patrimoine soient aussi à l'ordre du jour ; l'Office des Monuments et des Sites devra certainement être consulté pour éviter que le projet ne soit ultérieurement bloqué par des oppositions cantonales et/ou locales. Une intervention trop lourde sur ce type d'architecture pourrait ne pas être acceptée et le caractère du bâtiment devoir être préservé.

Le deuxième volet de cette étude a par conséquent pour but d'investiguer les principes techniques réalistes de rénovation de ce type de bâtiment et d'architecture avec des voiles en béton traversants et des volumes décalés, imbriqués qui rendent particulièrement compliquée ce genre d'intervention.

Dans cette première étape, le recours à des ingénieurs spécialisés n'est pas envisagé, mais il est fort probable que l'exercice soulève de nombreuses questions qui devront être élucidées dans un deuxième temps.



## Projets de logements

### Logements de 4 pièces et plus selon la catégorie

Numéro	Procédure	Adresse	Type de loyer	Mise à dispo.	Nb de log.	Nb 4 pièces et plus	Statut	Date Statut
DD 110'293/1	construction de quatre villas contigües	4, 4A, 4B, 4C ch. Girod-de-l'Ain	villa	2020	4	4	chantier	01.04.2019
DD 110'557/1	4 appartements en habitat groupé, taux 47,7% THPE, parking souterrain, panneaux photovoltaïques, sondes géothermiques	23, 23A, chemin des Lombardes	libre	2021	4	4	accepté	18.09.2019
DD 112'842/1	construction d'une villa individuelle (18.98% HPE) avec villa existante(25% non HPE)-mise en place d'une pompe à chaleur	56A, chemin Louis-Dégallier	villa	2021	1	1	accepté	23.10.2019
APA 304'153/1	construction d'une villa (THPE 30%)	avenue Louis-Yung	villa	2021	1	1	chantier	13.08.2019
DD 111'412/1	construction d'une villa - abattage d'arbres	5A, chemin du Champ-Barbon	villa	2021	1	1	chantier	20.03.2019
DD 111'757/1	2 villas mitoyennes (24,83 HPE), piscine extérieure, pompes à chaleur, sondes géothermiques - abattage d'arbres	17, 17A, chemin Maurice-Ravel	villa	2021	2	2	chantier	02.09.2019
DD 111'888/1	construction de quatre villas contigües (44.57 % THPE) avec parking extérieur - mise en place de pompes à chaleur - abattage d'arbres	61, 61A, 61B, 61C, route de Saint-Loup	villa	2021	4	4	chantier	01.09.2019
DD 108'042/1	projet de surélévation de onze immeubles - isolation périphérique des pignons - création de trente-trois appartements	18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, Grand-Montfleury	libre	2022	22	22	prolong. autor.	29.03.2020
DD 112'003/1	construction d'un habitat groupé (47.89% THPE) - parking souterrain - aménagements extérieurs	1, chemin du Lac	villa	2022	8	8	accepté	28.05.2019
DD 112'048/1	construction de deux villas mitoyenne (40,06 % HPE) avec couverts à voiture	17A, 17B, avenue Louis-Yung	villa	2022	2	2	accepté	28.10.2019
DD 112'366/1	habitat groupé et d'activités (16% HPE) - parking en sous-sols - abattage d'arbres	3, 5, 7, 9, chemin Isaac-Machard	villa	2022	16	16	accepté	09.10.2019
DD 112'063/1	villas mitoyennes (43,89% HPE), couvert à voiture, pompes à chaleur, portail et places de parking - abattage d'arbres	77, route de Saint-Loup	villa	2022	2	2	instruction	08.11.2018
DD 113'003/1	construction de quatre villas (HPE 38,3%), sondes géothermiques - abattage d'arbres	8, 8A, 8B, 8C, chemin Maurice-Ravel	villa	2022	4	4	instruction	19.09.2019
DD 113'016/1	construction de 14 logements en habitat groupé (22% HPE) et restructuration d'un port privé - abattage d'arbres et pose de panneaux solaires	4,4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F, route de Suisse	villa	2022	14	14	instruction	26.09.2019
DD 112'365/1	construction d'un habitat groupé (15% HPE) - parking en sous-sol - abattage d'arbres	29, 31, chemin du Vieux-Port	villa	2023	12	8	recours	06.12.2019
DD 111'987/1	construction d'un immeuble de logements de standard THPE et aménagement d'une station de service - parking souterrain - mise en place de pompe à chaleur - abattage d'arbres	145, route de Suisse 13, 13A, chemin de Versoix-la-Ville	11 HM, 19 libre	2023	36	30	instruction	16.10.2018
DD 112'927/1	construction d'un immeuble de logements et locaux d'activités administratives au rez	1, chemin Ami-Argand	3 HM, 3 libre	2023	28	6	instruction	16.08.2019
DD 111'793/1	construction de six immeubles de logements - sondes géothermiques - abattage d'arbres	117, 119, 121, rte de Suisse 2, 2A, 2B, ch. de Pont-Céard 2, 4, 6, ch. du Pré-Colomb	21 HM, 21 libre	2024	53	42	instruction	30.07.2018
DD 112'687/1 en lien avec PLQ 29'887/- et DR 18'2711/1	démolition d'une villa et de locaux artisanaux - construction d'un immeuble mixte, rez-de-chaussée commercial et logements aux étages - abattage d'arbres	3B, 3C, 3D, chemin Jean-Baptiste-Vandelle	5 HM, 17 libre	2024	39	22	instruction	31.05.2019
DP 18'845/1	construction de sept villas individuelles (20.60% HPE) avec couverts à voitures et une loge	392, route de Lausanne	villa	2024	7	7	instruction	30.07.2019
DP 18'847/1	construction de deux villas individuelles (20.84% HPE) avec couverts à voitures	392, route de Lausanne	villa	2024	2	2	instruction	30.07.2019
PLQ en cours	construction immeubles de logements. SBP : 8380 m3	PLQ Jean-Querret	15 HBM, 14 HM, 17 libre	2025	64	46	Adoption PLQ prévue 2021	
Projet CODHA			30 HM, 30 libre	2025	80	60	projet	
DR 18'175/1	construction de quatre immeubles de logements et locaux commerciaux - garage souterrain	route de Suisse Les Buissonnets	PPE	2025	28	28		
PLQ 29'369/-	construction immeubles de logements. SBP : 6880 M2	PLQ Lachenal-Dégallier	20 HBM, 20 HM, 20 PPE	2029	83	60	Adoption PLQ prévue 2025	
Hypothèse 5 villas par an à partir de 2023				villa	2023-29	35	35	
					<b>TOTAL</b>	<b>552</b>	<b>431</b>	
DD 107'449/1	surélévation d'un immeuble	10, 10A, chemin Jean-Baptiste-Vandelle	PPE	pour mémoire	12	8	accepté	05.06.2019
DP 18'775/1	construction d'un habitat groupé (41,95% HPE) avec places de parkings - mise en place d'une pompe à chaleur	18B, chemin Ravoux	villa	pour mémoire	3	2	accepté	22.01.2019

**Abréviations :**

APA : Autorisation procédure accélérée  
DR : Demande de renseignement

DD : Demande définitive  
PLQ : Plan localisé de quartier

DP : Demande préalable

### 3. COÛTS

1) Etude de faisabilité pour déterminer les possibilités d'agrandissement, entre 100 et 110 heures à un tarif moyen de 125 CHF/h	CHF	13'750.--
2) Etude sur les principes techniques réalistes pour une rénovation, entre 70 et 80 heures à un tarif moyen de 125 CHF/h	CHF	10'000.--
3) Relevé et vectorisation des plans, entre 65 et 70 heures à un tarif moyen de 120 CHF/h	CHF	8'400.--
Relevé par un géomètre des niveaux	CHF	4'000.--
4) Débours / frais de reproduction et administratifs	CHF	1'000.--
<b>Total HT :</b>	<b>CHF</b>	<b>37'150.--</b>
<b>TVA 7,7 % :</b>	<b>CHF</b>	<b>2860.55</b>
<b>Total TTC :</b>	<b>CHF</b>	<b>40'010.55</b>
<b>Arrondi à</b>	<b>CHF</b>	<b><u>40'000.--</u></b>

### 4. PLANIFICATION ET SUITE DU DOSSIER

L'ensemble des volets de cette étude nécessite environ un délai d'un trimestre dès le crédit d'étude en force.

Le SRED a annoncé qu'il transmettra les résultats des compléments d'information demandés pour l'été 2021.

Ce n'est que lorsque ces informations seront connues qu'un programme pourra commencer à être élaboré.

### 5. CONCLUSION

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil administratif de la Commune de Versoix vous invite à réserver un accueil positif à cette demande de crédit d'investissement d'un montant de CHF 40'000.- TTC en vue d'une étude.