

DA 010 – 26.03

**CRÉDIT DE RÉALISATION DE CHF 4'000'000.00 POUR LA DÉMOLITION ET LA RECONSTRUCTION
DU CENTRE DE QUARTIER DE BALEXERT**

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Le projet de construction du centre de quartier de Balexert se concrétise.



Pour rappel, le 5 mars 2024, la DA 311 – 24.01 a été votée par votre Conseil concernant le « crédit d'étude de CHF 455'000.00 pour la démolition et la reconstruction du centre de quartier de Balexert ».

Dans ce but, un mandat en groupement pluridisciplinaire de mandataires (architecte et mandataires spécialisés) a été confié au bureau FAZ Architectes Sàrl. À la suite de différents échanges avec les utilisateurs – soit le Groupement intercommunal pour l'animation parascolaire (GIAP) et le Service guichet prestations (SGP) –, et après l'analyse plus fine des contraintes du lieu, l'architecte mandataire a mené les études d'avant-projet et de projet de l'ouvrage, ainsi que la phase de procédure de demande en autorisation de construire. Ceci, sous la conduite du Service des bâtiments.

L'autorisation de construire (DD/342021/1 - RO) a été déposée auprès de l'Office des autorisations de construire le 11 novembre 2025.

L'étude a permis de clarifier et préciser les orientations techniques à mettre en œuvre, et de concrétiser le devis général, afin de déterminer le crédit d'investissement nécessaire à la réalisation de ce bâtiment.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES ET DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste en la déconstruction du centre de quartier datant des années 60 et en la reconstruction d'un nouveau centre de quartier sur la parcelle 5458 de Vernier.

Inaugurée en 1963, ce bâtiment ne répond plus aux besoins d'accueil actuels ni aux standards énergétiques en vigueur ; de fait, une rénovation n'est pas opportune. C'est pourquoi, la Ville de Vernier a fait le choix de déconstruire le bâtiment existant pour laisser place à une nouvelle construction, conformément à son engagement à accueillir la population dans des espaces sains répondant à des enjeux environnementaux contemporains.

Le projet, se situe au milieu de grands arbres, en particulier à proximité immédiate d'un chêne remarquable de plus de 250 ans.

Surfaces du projet :

- Surface au sol du bâtiment existant : 176 m²
- Surface au sol du nouveau bâtiment : 292 m²

BÂTIMENT

Le nouveau centre de quartier comprendra une grande salle de 184 m² pouvant accueillir des associations, des locations privées et les enfants de l'école de Balexert, pour les repas de midi. Une cuisine de régénération, des locaux de rangement, sanitaires et techniques complètent le programme.

L'approche projectuelle tend à limiter le plus possible les nuisances pour la faune et la flore existantes.

Les options suivantes ont ainsi été prises :

- La volumétrie du nouveau bâtiment est fragmentée pour minimiser son impact visuel depuis le parc. Son implantation réagit à la présence des arbres, se déhanche pour s'éloigner des couronnes des arbres.
- Limitation de la zone de chantier et protection des arbres existants.
- Choix d'un complexe approprié pour le futur dallage : outre l'absence de sous-sol, les fondations seront aussi légères que possible de façon à préserver les complexes racinaires existants. Le choix d'une isolation sous radier en verre cellulaire en vrac de type Misapor permettra, par ailleurs, d'éviter des dommages aux racines de surface dans la zone de chantier et d'« épouser » la forme de celles-ci pour éviter qu'elles ne se détériorent.
- Les murs seront en ossature bois avec un remplissage en botte de paille pour privilégier des ressources locales et peu transformées. Côté extérieur, il est prévu de bancher les murs en chaux-chanvre sur la paille directement, pour éviter de poser une isolation complémentaire. Le chaux-chanvre, en plus d'être un matériau isolant, permet de récupérer les déchets de chanvre issu de l'agriculture. Son aspect permettra au bâtiment de s'harmoniser parfaitement avec l'ambiance du parc.
- Une toiture revêtue de tuiles concassées permettra de récolter l'eau de pluie et de réinfiltrer celle-ci vers les arbres majeurs au travers de dégorgeoirs pour ne pas déséquilibrer l'apport en eau des arbres existants.
- Les cloisons intérieures seront en briques de terre cuite perforées permettant d'allier confort thermique et acoustique dans la salle.

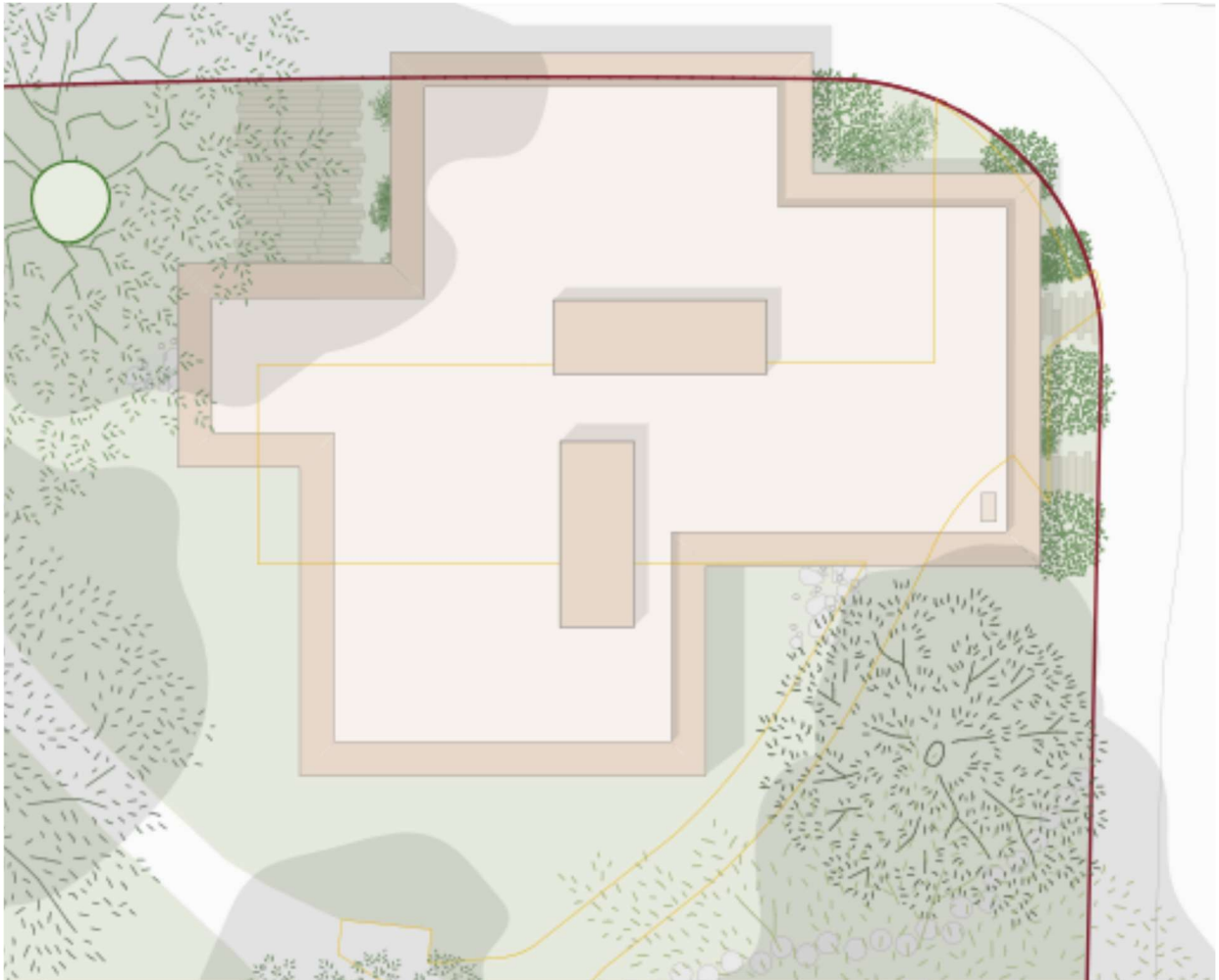
- Le plan paysager prévoit de réemployer les bordures en pierre du chemin déconstruit. Posées sur la tranche et sur un lit de sable, elles serviront pour les accès du bâtiment tout en permettant l'infiltration d'eau.
- L'utilisation de matériaux à faibles émissions carbone permettra de réduire l'empreinte environnementale du bâtiment et d'atteindre un écobilan optimal. Il est prévu de réaliser un écobilan en bonne et due forme durant les phases ultérieures, mais les orientations précitées sont d'ores et déjà prises. Le projet vise à limiter le recours aux matériaux à base de ciment, de métal et de pétrole, et lorsqu'ils sont inévitables de privilégier les filières de réemploi et/ou de recyclage.

PLANS :

Plan de masse



Toiture



Vue intérieure



PROJET

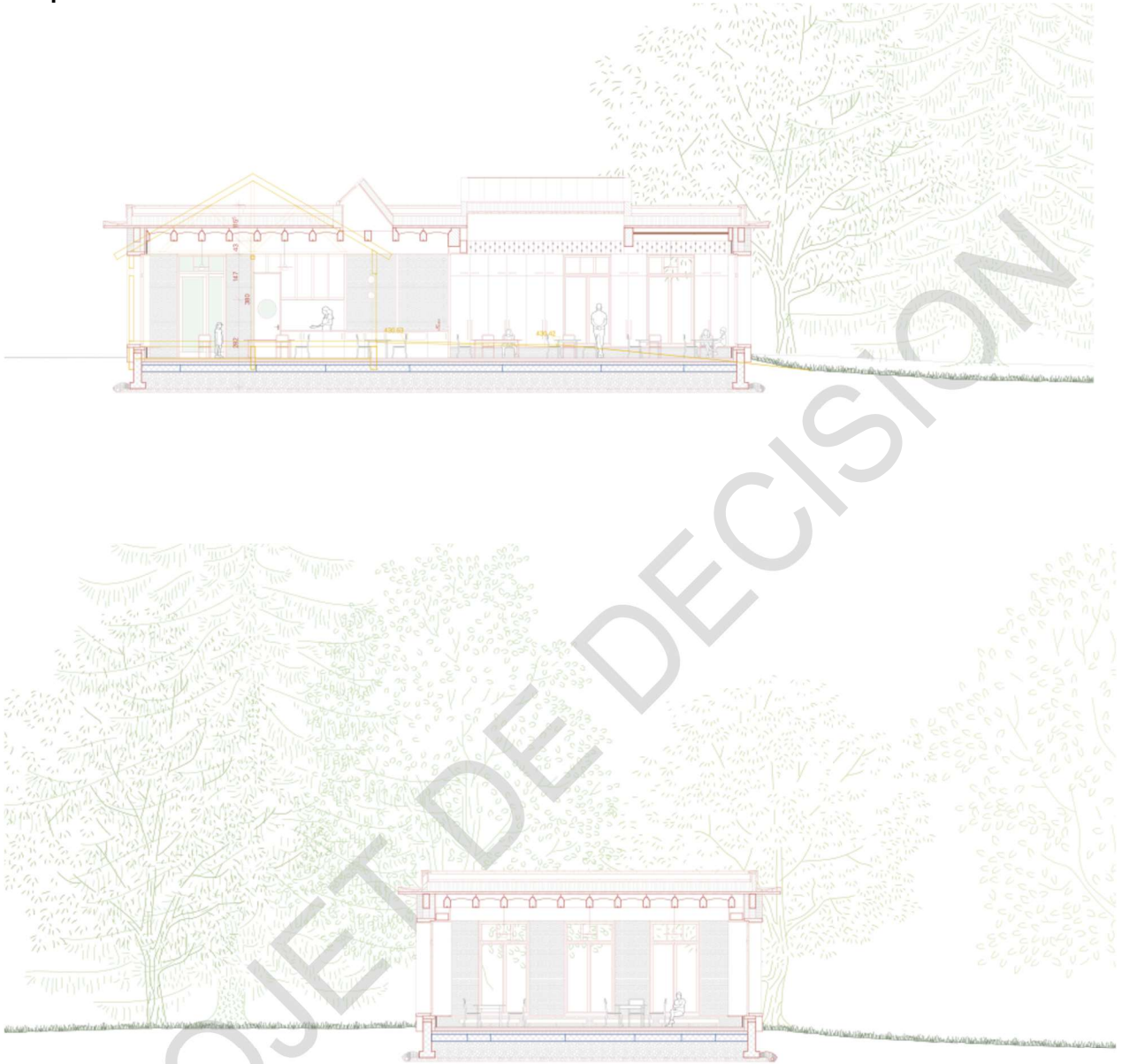
Élévation Nord



Élévation Sud



Coupes



Composition toiture

1. Sommier BLC
2. Solivages épicéa massif suisse 160*290mm
3. Voutains de terre crue
4. Panneau CLT 80mm
5. Sous-couverture 5mm
6. Isolation laine de roche 300mm
7. Etranchée 20mm

Composition murs extérieurs

1. Briques de terre cuite ou panneau épicéa 3 plis
2. Boite de paille 380*480*1200mm avec ossature bois 50*60*50mm
3. Isolation laine de bois au dessus des menuiseries extérieures
4. Chaux-chaux

Composition dalle

1. Finition terrazzo
2. Chape de terre crue coulée 130mm
3. Isolation en fibre de verre
3. Dallage en béton recyclé minimum 150mm
4. Misspor 500mm
5. Grave compacté 100 à 120mm
6. Longrine béton cyclopién 180mm

PAVILLON PROVISOIRE

Pendant toute la durée des travaux, les activités du centre de quartier seront accueillies dans le pavillon provisoire installé à proximité de l'école de Balexert, conformément à la DA 303 – 23.12.

PLANIFICATION INTENTIONNELLE :

Novembre 2025	:	Dépose de la demande d'autorisation de construire
Mars – avril 2026	:	Finalisation de la phase d'instruction de la demande d'autorisation de construire
Mai à septembre 2026	:	Phase d'appel d'offres
Novembre 2026 à décembre 2027	:	Réalisation des travaux
Printemps 2028	:	Aménagement intérieur et mise en service du nouveau bâtiment

INFORMATIONS FINANCIÈRES

A. Devis général par CFC pour l'établissement de la demande du crédit de réalisation

DESCRIPTIF		Montant TTC
<u>TRAVAUX</u>		
TRAVAUX PRÉPARATOIRES	CFC 1	CHF 253'400.00
BÂTIMENT	CFC 2	CHF 2'087'400.00
AMÉNAGEMENT		CHF 213'900.00
DIVERS ET IMPRÉVUS		CHF 300'000.00
TOTAL HT		CHF 2'854'700.00
TOTAL TTC		CHF 3'086'000.00

TOTAL RÉALISATION

TRAVAUX	CHF 3'086'000.00
HONORAIRES (phase 2 , estimatif selon coût du bâtiment)	CHF 600'700.00
AMEUBLEMENT ET DÉCORATION	CHF 186'700.00
FRAIS SECONDAIRES	CHF 26'160.00
COÛT TOTAL DES TRAVAUX	CHF 3'899'560.00
ARRONDI À	CHF 4'000'000.00

B. Coûts connexes

Nature	Désignation	Coût annuel	Remarques
31	Charges de biens et services et autres charges d'exploitation	58'600.00	Contrats d'entretien, assurances, nettoyage et entretien du bâtiment
33	Amortissement du patrimoine administratif	133'333.00	
34	Intérêts des engagements financiers à long terme	40'000.00	
TOTAL		231'933.00	

PLAN PLURIANNUEL DES INVESTISSEMENTS (PPI 2025)

Désignation	Montant du crédit	2025	2026
Centre de Quartier Balexert - Démolition et reconstruction - Réalisation	3'700'000.00	1'500'000.00	2'200'000.00

La phase de finalisation du projet a permis de consolider le devis général, et l'estimation du crédit requis pour sa réalisation excède le montant prévu dans le Plan pluriannuel des investissements (PPI).

Sur la base des données financières mises à jour, la nouvelle planification est la suivante :

Désignation	Montant du crédit	2026	2027	2028
Centre de Quartier Balexert - Démolition et reconstruction - Réalisation	4'000'000.00	700'000.00	2'000'000.00	1'300'000.00

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, l'acceptation du projet de délibération ci-après.

Mathias BUSCHBECK
Conseiller administratif

Vernier, le 23 mars 2026

DA 010 – 26.03

Délibération du Conseil municipal de Vernier

relative à un

**CRÉDIT DE RÉALISATION DE CHF 4'000'000.00 POUR LA DÉMOLITION ET LA RECONSTRUCTION
DU CENTRE DE QUARTIER DE BALEXERT**

Vu l'exposé de motifs ;

vu le crédit d'étude voté le 5 mars 2024 ;

vu la demande d'autorisation de construire du 11 novembre 2025 ;

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e et m, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;

vu le rapport de la commission des bâtiments et de l'énergie du 1^{er} avril 2026 ;

sur proposition du Conseil administratif ;

le Conseil municipal

décide

- 1 d'ouvrir au Conseil administratif un crédit de CHF 4'000'000.00 destiné à la démolition et la reconstruction du centre de quartier de Balexert ;
- 2 de comptabiliser la dépense de CHF 4'000'000.00 dans le compte des investissements, puis de la porter à l'actif du bilan dans le patrimoine administratif ;
- 3 d'amortir la dépense de CHF 4'000'000.00 au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de fonctionnement sous le n° 34.33 dès la première année d'utilisation du bien estimée à 2028.

