
Rapport de la commission des bâtiments, du 1^{er} avril 2026

Rapporteur-e : Pablo MARIN

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

Le projet est présenté par M. BUSCHBECK, Conseiller administratif, M. DUMAS, Secrétaire général adjoint - Pôle aménagement et espace urbain, Mme MEICHTRY PINHO, Cheffe du service des bâtiments, Mme MAHRER, Cheffe du service culture et communication M. BÉNÉ, Architecte – Cheffe de projets et Mme D'ORAZIO, Architecte – Cheffe de projets. Sont également présentes Mmes Emma LEROY et Tanya ZEIN, architectes du Bureau FAZ Architectes Sàrl. La présentation suit celle présente dans le texte de la DA idoine. En voici cependant les éléments les plus importants.

Mme D'ORAZIO rappelle d'abord l'historique du projet. Le bâtiment du centre de quartier de Balexert, sous-dimensionné et particulièrement sollicité pour les repas du parascolaire de l'école avoisinante, date des années 60 et doit être démolit et reconstruit. La DA pour le crédit d'étude a été déposée et renvoyée en commission en 2024, les élèves occupant dans l'intervalle des locaux temporaires installés dans le préau de l'école de Balexert. Elle explique que le nouveau bâtiment offrira davantage d'espace, en plus d'être conforme aux normes actuelles. Il sera adapté à la présence des élèves, en proposant un vestiaire, des lavabos pour le lavage des mains, une cuisine davantage adaptée aux besoins de la restauration collective et un accès facilité aux personnes et aux véhicules de livraison. Elle précise que le projet tient compte du patrimoine arboré, qui comprend notamment un chêne centenaire. Plus généralement, le projet mise sur l'intégration du bâtiment dans l'espace environnant.

Mme ZEIN explique que le nouveau bâtiment a été dimensionné de sorte à ne pas empiéter sur la couronne des arbres existants. Son emprise au sol a également été conçue de sorte à ne pas abîmer les racines déjà présentes. Le bâtiment sera en préfabriqué bois posé sur des dalles de béton réemployé provenant de la région. La salle principale sera ventilée par un système de double-flux. La toiture ne sera pas végétalisée, et ce afin d'éviter la rétention d'eau qui serait néfaste pour les arbres environnants. Au sol, le dallage sera issu du réemploi. Le ciment sera coulé sur place pour les longrines, et sera importé pour le reste des éléments préfabriqués. L'isolant sera posé à même le sol, le dallage et d'autres couches étant ensuite disposés au-dessus et un terazzo permettant une diffusion uniforme de la fraîcheur. La toiture, enfin, sera en matériaux de construction durables issus de terre crue recyclée, et agrémentée d'une finition en placage bois, dans un souci d'isolation thermique.

Il est expliqué que malgré l'augmentation de la surface du nouveau bâtiment (292 m², contre 176 m² pour l'ancien), son indice de dépense de chaleur (IDC) sera diminué, passant de 693 MJ/m².an à 230 MJ/m².an, sachant que la limite actuelle est fixée à 650 MJ/m².an et est appelée à descendre à 450 MJ/m².an.

Le planning détaillé figure dans le texte de la DA, il prévoit un début des travaux en novembre 2026 et une mise en service du bâtiment au printemps 2028.

Le projet est devisé à CHF 4'000'00.00 TTC. Les travaux à proprement parler (travaux préparatoires, bâtiment, aménagement, divers et imprévus) s'élèvent à CHF 3'086'000.00 TTC. Les honoraires indicatifs s'élèvent à CHF 600'000.00, l'ameublement et la décoration à CHF 186'700.00, les frais secondaires à CHF 26'160.00, ce qui porte un total arrondi à CHF 4'000'000.00. Les coûts connexes s'élèvent à CHF 231'933.00, entre les charges (CHF 58'600.00), les amortissements (CHF 133'333.00) et les intérêts (CHF 40'000.00).

Un commissaire (VERT.E.S) s'enquiert de l'isolation phonique du bâtiment, qui sera principalement utilisé par des enfants. Mme ZEIN explique que les murs briqués seront constellés de trous remplis d'absorbant phonique, ainsi que les portes et les placards.

Un commissaire (UDC) s'interroge sur la sécurité incendie d'un bâtiment en structure bois et isolé à la paille, au chanvre et à la chaux. Mme D'ORAZIO explique que la paille se trouve à l'intérieur des murs et n'est pas exposée. Elle assure que la structure en bois sera difficilement inflammable. Concernant le mélange chaux-chanvre, Mme ZEIN rappelle que la présence de chaux rend le chanvre ininflammable. M. BUSCHBECK précise que contrairement aux idées conçues, le bois brûle relativement mal, d'une manière lente et homogène, contrairement aux matériaux modernes.

Une commissaire (LED) s'inquiète sur les dégâts potentiels au chêne centenaire et à ses racines. Mme D'ORAZIO rassure en expliquant que des sondages ont permis d'établir que les racines sont profondes, ainsi que de mettre à jour un ancien cheminement piétonnier remblayé près de l'entrée. Le nouveau bâtiment, malgré sa taille, s'éloigne en fait des arbres. Sous leurs couronnes, les fondations prendront la forme de pieux placés ponctuellement, afin d'éviter les racines. Celles des murs, enfin, s'appuieront sur des longrines.

Une commissaire (SOC) se réjouit du nouveau bâtiment et propose une présentation de ses spécificités aux enfants qui l'utiliseront. Elle demande si les frais de nettoyage seront plus élevés. Elle demande si les fenêtres, qui ne s'ouvrent qu'en hauteur, risquent de poser problème pour l'évacuation des lieux et pour la ventilation. Mme D'ORAZIO rassure quant au respect des normes concernant l'évacuation et les voies de fuite. Aussi, les frais de nettoyage ne devraient pas varier fondamentalement. Mme ZEIN approuve le principe d'une présentation à laquelle participeraient volontiers les architectes. Elle explique que la présence ponctuelle d'un grand nombre d'enfants dans le bâtiment rend compliquée sa ventilation. Dans une telle situation, simplement ouvrir les fenêtres ne permet pas de ventiler le bâtiment de manière adéquate, en plus de provoquer des déperditions d'énergie en été et en hiver. Partant, le choix s'est porté sur une ventilation mécanique en double flux, qui permet en plus un rafraîchissement nocturne du bâtiment afin que la fraîcheur se diffuse au cours de la journée.

Une commissaire (VERT.E.S) demande ce qu'il adviendra des matériaux de l'ancien bâtiment. Elle demande également si le terrain devra être mis à niveau. Mme LEROY explique que, lors de la déconstruction, un inventaire des ressources sera tenu et partagé, afin que d'autres entreprises puissent les récupérer et les réutiliser ou les valoriser. Les sanitaires seront récupérés, et peut-être la charpente, en fonction des besoins, afin de créer des caissons pour mettre la paille. Le bardage pourrait également être réemployé pour fermer ces caissons. Cela n'est pas encore fixé dans le marbre, sachant que l'objectif est toujours de garder un maximum de ressources sur places et d'en jeter le moins possible, tant que faire se peut. Concernant la mise à niveau, une partie du remblai existant sera enlevée, afin que le bâtiment soit le plus possible au niveau de la rue. En revanche, les escaliers existants seront démolis.

Suite à la présentation et aux réponses apportées aux questions, la commission vote et ACCEPTE la présente DA par 11 OUI (3 SOC, 2 VERT.E.S, 2 MCG, 1 LED, 1 PLR, 2 UDC), soit à l'unanimité.