



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 27 novembre 2024

Projet de loi

ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 11 000 000 francs en faveur de la Cité universitaire de Genève pour la reconstruction du bâtiment B et les aménagements extérieurs de l'esplanade

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global fixe de 11 000 000 de francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour la reconstruction du bâtiment B et les aménagements extérieurs de l'esplanade de la Cité universitaire de Genève.

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit d'investissement est ouvert dès 2025. Il est inscrit sous la politique publique G – Aménagement et logement, rubrique 0504-5660.

² L'exécution de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Subvention d'investissement accordée

La subvention d'investissement accordée dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élève à 11 000 000 de francs.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 5 But

Ce crédit d'investissement doit permettre la reconstruction du bâtiment B et les aménagements extérieurs de l'esplanade de la Cité universitaire de Genève, afin d'assurer la continuité de l'accueil d'étudiantes et étudiants.

Art. 6 Durée

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint 24 mois après la mise en service de l'ouvrage.

Art. 7 Aliénation du bien

En cas d'aliénation du bien avant l'amortissement complet de celui-ci, le montant correspondant à la valeur résiduelle non encore amortie est à rétrocéder à l'Etat.

Art. 8 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à ouvrir un crédit de 11 000 000 de francs au titre de subvention cantonale d'investissement pour la reconstruction du bâtiment B et les aménagements extérieurs de l'esplanade de la Cité universitaire de Genève (ci-après : la Cité universitaire).

Partie A : Bâtiment de logements estudiantins

1. Rappel historique

1.1 Cité universitaire de Genève

En novembre 2024, la Cité universitaire fêtera sa 61^e année d'existence. Le site comprend plusieurs bâtiments dont la destinée est guidée par la Fondation de la Cité universitaire de Genève (ci-après : la Fondation), son conseil et son bureau, sa direction et ses services opérationnels.

L'institution est une fondation de droit privé qui ne poursuit pas de but lucratif. Statutairement, elle développe, construit, entretient et exploite les immeubles d'une Cité universitaire dont les terrains ont été mis à disposition par l'Etat de Genève dans un droit distinct et permanent (DDP).

La construction de la Cité universitaire dite « Cité I » comprend le complexe de logements estudiantins (bâtiments A et B), une cafétéria, des commerces et une salle de spectacles. Sa réalisation a débuté le 6 avril 1961 et son ouverture officielle date du 24 novembre 1963, à l'exception de la salle de spectacles qui fut inaugurée en novembre 1968.

La Cité universitaire représente la concrétisation d'un projet de résidence estudiantine pour personnes confédérées et étrangères, et de lieux d'activités communautaires qui se sont enrichis au fil des ans (ciné-club, laboratoire photographique, dancing). Elle est entourée d'infrastructures sportives universitaires, d'institutions de la petite enfance (espaces de vie enfantine Aubert et Beau-Soleil) et d'un réfectoire scolaire (1989-2017) pour les élèves de l'école primaire des Crêts-de-Champel.

Les études et la réalisation des bâtiments¹ A et B ainsi que des équipements ont coûté 13 823 073 francs au 31 décembre 1965, financés à 43% par des fonds propres, à 52% par des fonds étrangers et à 5% par des fonds divers².

¹ Par les architectes Ernest Martin et Louis Payot.

² Cité universitaire, rapport de la commission ad hoc, 24 mars 1966, pp. 1-2.

A l'origine, la configuration du complexe était la suivante³, permettant d'accueillir annuellement environ 400 personnes (hors dortoirs) :

Configuration par bâtiment	A	B	Nombre de lits
Nombre d'étages	14	7	
Chambres individuelles	202*	128	336
Studios couples		26	52
Studios couples avec chambres d'enfants		6	14
Studios responsables d'étages	6	4	10
Dortoir 50 places		1	50
Total nombre de lits			462

*208 chambres dans le bâtiment A selon les plans de 1961, soit 336 au total.

Par la suite, le bâtiment C (dit « Cité II ») a été réalisé au prix de 9 088 690 francs en 1987 et le bâtiment D (partie logements) a été construit au prix de 29 229 078 francs en 2013. Ces 2 derniers bâtiments offrent respectivement 48 logements (144 lits) et 75 logements (291 lits).

Configuration par bâtiment	C	D	Nombre de lits
Nombre d'étages	8	7	
Chambres en appartement	108	247	355
Studios	19	15	66
Appartements		4	14
Total nombre de lits			435

Actuellement, en fonction de la configuration des appartements (studios ou appartements individualisés selon les typologies demandées aux rentrées universitaires – soit deux fois par an), la Cité universitaire peut accueillir annuellement entre 845 et 878 personnes (enfants non compris). Cette capacité d'accueil est cependant loin de satisfaire la demande importante de logements estudiantins, puisqu'en analysant le nombre de dossiers de candidature reçus et le nombre d'admissions depuis 2015, il a été constaté que :

- la demande de logements pour étudiantes et étudiants a augmenté car le nombre de dossiers reçus est passé de 1048 en 2014 à 1855 en 2023;

³ Cité universitaire de Genève 1963-1983, CUG, novembre 1963, p. 20.

- l'offre de logements pour étudiantes et étudiants de la Fondation est restée stable puisque le nombre de logements disponibles est resté identique durant cette période;
- la demande forte et l'offre stable se traduisent par une baisse du taux d'admission : ce taux est passé de 56% en 2014 à 46% en 2020, puis à 36% en 2023.

Statistiques 2014-2023

Année	Dossiers (nombre)	Admissions (nombre)	Taux d'admission (%)	Taux moyen annuel d'occupation (%)
2014	1048	587	56	92,07
2015	1209	640	53	93,00
2016	1421	646	45	92,40
2017	1423	602	42	91,35
2018	1351	593	44	92,50
2019	1331	581	44	89,63
2020 (Covid-19)	1471	680	46	83,50
2021 (Covid-19)	1174	550	47	91,10
2022 (Covid-19)	1397	540	39	94,40
2023	1855	673	36	94,40

Les statistiques 2014-2023, figurant ci-dessus, viennent conforter la nécessité du présent projet de loi, afin d'augmenter la capacité de l'offre de la Fondation pour satisfaire les demandes croissantes de logements pour les étudiantes et étudiants.

1.2 Cité I : bâtiments A et B

Le programme architectural de la Cité I, dans lequel s'intègre le bâtiment B, est décrit comme suit : « *Il réunit des chambres pour étudiants, des studios pour couples ainsi qu'un grand nombre de locaux communs et lieux de rencontre. Des commerces, des services, des restaurants et une salle de spectacles sont également à disposition à la fois des locataires et des habitantes et habitants du quartier. Ces éléments sont répartis dans trois bâtiments distincts; la tour de 14 étages abrite les chambres d'étudiants, le bâtiment linéaire de sept étages, celles des étudiantes et les studios pour couples, alors que la salle de spectacles constitue un bloc isolé, de forme*

octogonale. La composition d'ensemble articule les différents volumes autour d'un foyer central qui s'ouvre sur une terrasse et une aire de détente. L'organisation interne de l'institution obéit à une hiérarchie permettant, à la fois, de favoriser les contacts entre étudiantes et étudiants et d'assurer un contrôle des locaux. Des cuisines-séjours communs partagés par huit étudiantes et étudiants sont ainsi disposés à chaque étage et des salles plus grandes, situées tous les deux ou trois niveaux, permettent d'organiser des réunions importantes. La grande rationalité de l'organisation des locaux et des solutions constructives, renvoie à l'expression architecturale des immeubles résidentiels du début des années soixante. »⁴

Avec les années, hormis l'entretien et le remplacement du mobilier, du vitrage, de l'enveloppe thermique des façades et d'installations techniques (chaufferie, ascenseurs), l'intérieur des immeubles n'a que peu évolué. Les bâtiments sont devenus mixtes, les studios des responsables d'étage/de groupe sont devenus des studios ordinaires, les cuisines ont été décloisonnées et desservent 16 personnes à la place de 8. Certaines zones communes ont été transformées en studios pour 2 personnes (bâtiment A). Les dévidoirs et les cabines téléphoniques des étages ont également été fermés, mais l'organisation générale est restée la même. En effet, les couloirs desservent les chambres (avec lavabo et vue sur le Jura ou le Salève) ainsi que les commodités partagées (WC, douches, salles de frigos et cuisines). Malgré ces transformations, la qualité de l'offre des bâtiments A et B ne correspond plus à la demande des étudiantes et étudiants. Le confort y est plutôt assez spartiate (chambres sans sanitaires ni douches) et n'est plus assez propice à des rencontres de qualité dans les cuisines collectives (faible isolation contre le bruit, espace et aménagements réduits), par exemple. Ces constatations viennent conforter l'idée d'une amélioration (typologique et conceptuelle) des logements et d'une augmentation de la capacité qui fait l'objet du présent projet de loi.

Cette organisation permet une souplesse supplémentaire qui a disparu avec les immeubles construits ultérieurement (appartements en cohabitation) : elle facilite l'accueil hôtelier, notamment entre les semestres universitaires (ou lors des absences telles que stages ou obligations militaires/civiles), d'hôtes de passage, aux séjours plus courts. Cette particularité a un impact financier sur l'équilibre de l'état locatif de la Cité

⁴ Isabelle Charollais, Jean-Marc Lamunière et Michel Nemeč, *L'architecture à Genève 1919-1975*, République et canton de Genève, Direction du patrimoine et des sites (DAEL), Editions Payot Lausanne, 1999, volume 2, p. 539.

universitaire, puisque les prix pratiqués pour ces séjours sont supérieurs aux prix contractuels des résidentes et résidents séjournant au semestre.

2. Historique du projet pour le bâtiment B

2.1 Travaux du conseil de fondation

Un premier projet de rénovation des bâtiments A et B a été introduit auprès du conseil de fondation en avril 2007, avec le constat que « *le système de logement [...] est de moins en moins conforme aux exigences croissantes de confort manifestées par les étudiantes et étudiants.* »⁵

Cependant, le projet examiné à l'époque conservait le gabarit global des immeubles de la Cité I, en modifiant la distribution intérieure (sanitaires intégrés aux chambres et un seul couloir aboutissant à une cuisine collective) et avait obtenu l'assentiment du conseil de fondation lors de sa séance du 17 décembre 2009.

En février 2010, le projet est évoqué auprès du département de tutelle de l'époque (département des constructions et des technologies de l'information – DCTI). C'est au final la construction du bâtiment D, ouvert en septembre 2013, qui a occupé tant la Fondation et la direction que le département et le parlement cantonal pendant cette période.

Le projet a été remis sur la table en mars 2015, accompagné du nouveau regard des architectes-conseils de la Fondation. Une analyse critique du projet existant a mis en avant le choix possible entre plus d'une stratégie : outre la rénovation proposée, une rénovation avec accroissement de valeur pouvait être envisagée (des étages en plus, par exemple) et une stratégie d'abandon (démolition et reconstruction) était aussi envisageable, si la stratégie de conservation de valeur (confort usuel et affectation première) était écartée.

Le 11 février 2016, le conseil de fondation a validé une étude de faisabilité qui tenait compte de l'ensemble des pistes possibles pour l'avenir du bâtiment B et qui a été présentée aux membres le 15 juin 2017.

L'étude architecturale comportait une étude de faisabilité succincte réalisée par un ingénieur civil qui, tout en conservant la structure du bâtiment existant, indiquait notamment :

- profiter d'une opération de surélévation pour améliorer les conditions de fonctionnement, de gestion et de rentabilisation sur la base d'un programme précis et exhaustif du site est indispensable;

⁵ Procès-verbal du conseil de fondation du jeudi 5 avril 2007, Cité universitaire de Genève, p. 4.

- restaurer le bâtiment, en ne pouvant récupérer que sa structure qui devra être singulièrement renforcée, ne semble ni rationnel ni économiquement justifiable dans le temps⁶.

Au regard de la structure uniquement, l'ingénieur civil avait émis un avis nuancé car « *même avec des hypothèses très défavorables, le maintien de la structure reste moins onéreux* ». L'écart de prix restait relativement faible (différence d'environ 1 000 000 de francs), mais il avait conclu également que la décision de reconstruire à neuf ou non devait plutôt se faire en fonction du projet de l'architecte (coûts et logements supplémentaires) et du rendement prévu selon le maître d'ouvrage.

Le conseil de fondation a demandé une étude plus approfondie de la structure du bâtiment existant par des sondages, afin d'étayer sa décision finale. Cette dernière est intervenue le 17 janvier 2018.

L'ingénieur civil a confirmé l'hypothèse pessimiste relative à la structure tandis que l'écart de prix entre un renforcement de celle-ci (pour qu'elle corresponde aux normes sismiques et feu notamment) et une reconstruction s'est réduit à environ 750 000 francs.

Au vu de la faible économie, des contraintes de sécurité qui ont évolué en plus de 50 ans et de la nécessité d'avoir un choix typologique et programmatique plus large pour un bâtiment qui devrait accueillir environ 270 personnes dans une cité universitaire internationale à Genève, le conseil de fondation s'est prononcé à l'unanimité en faveur de :

- la démolition et la reconstruction du bâtiment B;
- la réalisation de 2 étages supplémentaires;
- la mise en place d'un concours sur invitation;
- la demande d'une aide financière auprès des autorités cantonales.

⁶ « *Il ressort des conditions exprimées par l'ingénieur civil que la structure existante doit être renforcée par des murs supplémentaires. Ces conditions limitent considérablement les possibilités typologiques d'habitabilité future [...]. Si l'avantage de la récupération de la structure porteuse existante une fois mise en conformité permet une économie financière, ses effets sur le bâtiment pénalisent drastiquement son fonctionnement et imposent des modifications localisées non négligeables pour répondre aux normes et à l'usage souhaité par la Direction.* » Etude de faisabilité de la rénovation du bâtiment B, PIBO+A&HM architectes partenaires, Genève, 15 juin 2017, p. 7.

2.2 Concours et projet lauréat

Le concours sur invitation s'est déroulé du 12 octobre 2018 au 15 mars 2019. Sur les 6 bureaux approchés, 5 ont rendu un dossier. Le 29 mars 2019, le jury du concours a attribué le 1^{er} rang au projet dont la devise est « La Maison d'Albert »⁷, du bureau LIN.ROBBE.SEILER (LRS).

Les considérations du jury en termes urbanistiques ont été les suivantes : *« L'implantation du volume, un bâtiment tour, s'établit à distance équivalente des bâtiments A et C [...]; l'équilibre entre les masses bâties paraît adroitement amélioré, la porosité vers un cœur du site pensé comme un jardin urbain étant ainsi mieux définie. L'affirmation d'un accent vertical sur l'avenue Louis-Aubert semble pleinement assumée et joue avec la tour existante un jeu de paires qui est estimé intéressant et opportun, tout à fait à l'échelle du site proche et élargi. »*⁸

En ce qui concerne l'immeuble, au rez-de-chaussée, *« le projet propose d'étendre le principe de la galette existante, lui permettant ainsi de loger l'ensemble des fonctions publiques et administratives [et aux étages] la distribution des appartements ou « maisons » incluant deux étages entiers, en référence aux immeubles villas de Le Corbusier, se fait autour d'un palier central qui est ouvert sur trois côtés par des loggias de double hauteur. Cette invention typologique permet d'offrir aux habitantes et habitants un espace commun de grande qualité, lumineux et très interconnecté, aménagé avec des bancs, capable de fonctionner comme un véritable condenseur social [...]. L'appartement-type possède une organisation très claire, soit un espace communautaire largement vitré et ouvert sur la loggia, dans lequel on entre directement, puis des paires de chambres et leurs salles d'eau qui peuvent être isolées par une paroi coulissante »*⁹.

Outre des surfaces commerciales en lien avec l'activité (épicerie et salon lavoir), un espace au rez-de-chaussée est prévu pour l'administration (y compris réception et accueil) de la Cité universitaire qui devra être transférée depuis le bâtiment A. Ce transfert se justifie par la transformation, nécessaire à court terme, du bâtiment A, notamment dans le cadre des objectifs liés à l'isolation thermique des bâtiments, souhaités par les autorités cantonales¹⁰.

⁷ En référence au tableau *Haus der Träume* (1897) du peintre zurichois Albert Welti.

⁸ Concours de projets d'architecture à un degré sur invitation, rapport du jury, Fondation de la Cité universitaire de Genève, 29 mars 2019, p. 10.

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ Modification du 13 avril 2022 du règlement d'application de la loi sur l'énergie, du 31 août 1988 (REn; rs/GE L 2 30.01), qui prévoit un abaissement du seuil de

2.3 Programme et descriptif du projet « La Maison d'Albert »

Le projet « La Maison d'Albert » propose de tirer parti de sa position sur les Crêts-de-Champel, en organisant les nouveaux logements pour étudiantes et étudiants dans une tour. Outre l'avantage de profiter des vues dégagées sur le paysage proche et lointain, l'emprise réduite du nouveau bâtiment permet d'ouvrir la cour de la Cité universitaire vers la ville. Grâce à sa position au nord de l'ensemble, ses ombres portées toucheront principalement la route. Le matin, le soleil pourra éclairer la crèche, et le soir, c'est le jardin central qui sera illuminé par quelques rayons de soleil. Le redimensionnement du vide entre le bâtiment C et la nouvelle tour permettra de requalifier l'entrée dans la cour.

Le nouvel édifice actualisera la composition dynamique du projet original de 1957, tout en restant dans sa logique, à savoir 2 volumes reliés par une galette urbaine, décalés et gravitant autour du pivot central qu'est le bâtiment octogone du théâtre.

Les entrées de la Cité universitaire resteront multiples et, au lieu de nommer une entrée principale, il est plus opportun de constituer un espace de référence central au croisement des parcours naturels et logiques et de requalifier chacune d'entre elles. Dans ce cadre, le projet « La Maison d'Albert » proposera l'aménagement d'un parvis piéton, libéré de la circulation des voitures, à l'exception des livraisons pour le théâtre et les commerces, ainsi que l'accès aux véhicules d'urgence. La nouvelle entrée intégrera pleinement l'usage du vélo : tout comme l'entrée piétonne, les



locaux de stationnement seront traversants entre le parvis et le hall d'accueil. Cet espace central sera un espace en relation avec la cour, situé au croisement des parcours reliant toutes les parties de la Cité universitaire : la cour-jardin, les espaces collectifs du sous-sol, les bâtiments A, C et D.

2.3.1 Concept énergétique et développement durable

2.3.1.1 Energétique

Le projet « La Maison d'Albert » intègre, dès le début, un concept énergétique. Dans cette démarche d'optimisation des performances, toutes les mesures dans les domaines de la construction, des installations techniques, de l'exploitation et de la gestion seront évaluées.

Il a été demandé aux mandataires d'appliquer les exigences de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (LEn; rs/GE L 2 30), et de son règlement d'application, du 31 août 1988 (REn; rs/GE L 2 30.01), en vigueur pour les standards énergétiques appliqués aux collectivités publiques, édités par l'office cantonal de l'énergie.

Dans le cadre du projet « La Maison d'Albert », ont été privilégiées :

- les mesures architecturales permettant d'assurer le confort hivernal et estival des occupantes et occupants;
- les mesures permettant le recours aux énergies renouvelables pour les usages thermiques et/ou électriques, telles que le chauffage à distance¹¹;
- les mesures permettant d'évaluer l'impact environnemental de la construction (énergie grise et/ou cycle de vie).

2.3.1.2 Social

Les aspects du développement durable liés au volet social seront pris en compte par un choix de matériaux sains et écologiques respectant aussi bien les ouvrières et ouvriers lors du chantier en général que le bien-être des utilisatrices et utilisateurs dans l'exercice de leurs activités (entretien, nettoyage, qualité de l'air et usage au quotidien des espaces).

¹¹ Dans le cadre des objectifs cantonaux de réduction de 60% des émissions de CO₂ en 2030, les Services industriels de Genève (SIG) poursuivent le déploiement d'infrastructures énergétiques structurantes dans le canton pour répondre également aux besoins en alimentation thermique des bâtiments à l'horizon 2050. Dans ce contexte, pour son réseau CAD Rive gauche, les SIG ont fait une demande d'implantation d'une chaufferie de quartier dans les sous-sols du projet de nouveau bâtiment B de la Cité universitaire, offrant une solution transitoire au gaz naturel (100%) dès la mise en service, puis, dès 2030, au gaz naturel (50%) et en énergie renouvelable (50%) dont les émissions en CO₂ seraient de 155 g CO₂/kWh.

2.3.1.3 *Economie*

Une réflexion sur la provenance des matériaux ainsi que sur le cycle de vie du bâtiment sera au centre de la réflexion économie-durabilité du projet « La Maison d'Albert ».

L'apport solaire sera une source d'éclairage importante. Les surfaces vitrées permettront un rapport étroit entre l'intérieur et l'extérieur et elles garantiront une bonne isolation thermique et bénéficieront d'une protection solaire appropriée.

2.3.1.4 *Environnement*

Une attention sera portée sur l'impact environnemental du choix des matériaux (matériaux recyclés, énergie grise, déconstruction, etc.).

Lors des appels d'offres, les cahiers des charges stipuleront que la nature, la provenance et la mise en œuvre des matériaux devront être compatibles avec les principes du développement durable.

La gestion des déchets sera prise en compte dès la phase de chantier, avec un tri sélectif des matériaux de construction et des déchets de démolition, conformément à la réglementation en vigueur.

La revalorisation et la réutilisation d'environ 30% des matériaux recyclés dans les nouveaux bétons sont prévues. La fraction recyclable de la démolition pourra être transportée au stock d'une entreprise pour recyclage, si la qualité est suffisante, ou transportée en décharge de type b dans le cas contraire.

Les matériaux d'excavation feront l'objet d'une attention étroite sur leur zone de stockage et les volumes excavés, afin de limiter l'énergie grise liée au transport.

Pour la question de la biodiversité et la gestion des eaux, l'utilisation de plantes indigènes résistantes aux prévisions climatiques futures devra être privilégiée. Par ailleurs, la possibilité de végétaliser les espaces non perméables sera envisagée.

Enfin, le béton à base d'agrégats recyclés devra être utilisé au maximum dans les limites des contraintes structurelles.

2.3.2 *Gros œuvre*

La structure porteuse du bâtiment sera réalisée en béton armé, dont une partie sera laissée apparente. Le système porteur est composé d'un radier, de murs et de piliers porteurs ainsi que de dalles d'étages pleines en béton armé. L'utilisation des bétons certifiés recyclés, issus de filières de recyclage, est

prévue dans les dalles, radiers et murs en différents pourcentages, selon les efforts requis par chaque élément.

2.3.3 Façades

L'ensemble des façades est rationnel et répétitif. Les façades sont prévues avec des panneaux sandwich préfabriqués, le détail devra être approfondi ultérieurement.

Le socle, qui correspond à l'étage du rez-de-chaussée, a une emprise plus large que le reste des étages hors-sol et articule la connexion avec la salle de spectacles Cité Bleue. Ses murs sont des panneaux sandwich préfabriqués. Au second plan, les façades sont largement vitrées et se caractérisent par la présence de fenêtres toute hauteur.

Des nichoirs à martinets seront intégrés dans le complexe de la façade au niveau des bandeaux supérieurs. Au vu de la sensibilité aux fortes températures des martinets noirs, c'est la façade nord-est qui est privilégiée pour l'intégration des nichoirs.

2.3.4 Toiture

Au 1^{er} étage, la toiture plate n'est pas accessible. Elle sera couverte par une végétalisation extensive, soit un substrat végétal de 15 cm en moyenne, ponctué par des hauteurs plus importantes. Quelques coupoles émergent sur cette toiture et permettent l'apport de lumière naturelle au rez-de-chaussée.

La toiture sur le 14^e étage a un caractère technique. Egalement inaccessible (hors maintenance), elle reçoit les panneaux solaires, un monobloc de traitement d'air et intègre également les cheminées liées à la chaufferie de quartier présente au sous-sol du bâtiment. Le complexe de dalle est revêtu d'un type de végétation extensive, un mélange conforme aux recommandations relatives à la fourniture des mélanges des grainiers de Genève.

2.3.5 Fenêtres

Le bâtiment a une forte composante vitrée, la structure des vitrages sera réalisée en bois-métal et triple vitrage. Le rez-de-chaussée, accueillant le programme administratif et ouvert au public, est dessiné avec des ouvertures toute hauteur.

Au niveau des étages, les fenêtres comportent une partie basse fixe sous une traverse horizontale, un ouvrant semi-fixe (ouvrant uniquement pour le nettoyage) et un ouvrant oscillo-battant.

2.3.6 Ascenseurs

Trois ascenseurs à traction directe, dont un pompier, sont disposés dans le noyau central de distribution. Ils desservent les 14 étages, hors-sol plus l'étage sous-sol, et répondent aux exigences légales en matière de transport de personnes à mobilité réduite.

2.3.7 Revêtements et aménagements intérieurs

Les matériaux mis en œuvre devront répondre aux sollicitations liées à l'usage ainsi qu'aux exigences feu, notamment pour les voies de fuite.

Quant à la finition des sols des appartements, ceux-ci seront conçus en chape poncée (entrée, salon, cuisine et hall) ou parquet (chambres). Les cloisons seront réalisées en plaques de plâtre cartonées, les poteaux en béton armé seront laissés en béton apparent. Les murs seront gypsés et peints.

Les salles de bains sont prévues en construction traditionnelle.

D'une manière générale, le sol des locaux du rez-de-chaussée et les couloirs des étages seront également conçus en chape poncée et les murs en béton apparent.

Tous les escaliers de distribution (le principal, celui de liaison du hall d'accueil au hall de liaison et l'escalier pour les pompiers) sont prévus en béton préfabriqué. Le béton sera constitué d'un mélange spécifique et d'une lasure sous paillasse.

2.3.8 Plafonds

L'expression des dalles en béton brut est privilégiée aux étages. Au rez-de-chaussée, un faux plafond suspendu démontable est envisagé pour certains espaces spécifiques pour des questions de confort acoustique et thermique, tels que les bureaux.

2.3.9 Aménagements extérieurs (parvis)

Le projet des aménagements extérieurs dépasse le périmètre strictement lié à la nouvelle construction du bâtiment B. Il a pour but de proposer une vision globale et cohérente, à même de consolider la relation de la Cité universitaire avec son contexte, et de renforcer son attractivité pour ses habitantes et habitants. Trois espaces principaux définissent le projet des aménagements extérieurs : le parvis (partie A), l'esplanade et le parc sud (partie B).

Le parvis d'entrée se situe à l'ouest du bâtiment B, donnant accès au bâtiment depuis l'avenue Louis-Aubert. Pour ce faire, il est arboré et largement végétalisé sur sa moitié ouest. Il est pourvu d'un revêtement en dur

permettant d'assurer sa fonction d'accès et d'accueil, tout en ménageant de l'espace pour les différents usages logistiques. Au contact du bâtiment B, le parc (nord) se mue en un ample espace de terrasse permettant de prolonger les activités du rez-de-chaussée en plein air, à l'image de celles du restaurant ou de l'accueil.

L'esplanade et le parc sud sont décrits dans la partie B du présent exposé des motifs.

2.3.10 *Fiche synthétique de l'ouvrage*

Fiche synthétique de l'ouvrage	
La Maison d'Albert – Bâtiment B	Avenue Louis-Aubert 4
Terrain	Parcelle 4424 / Genève-Plainpalais / DDP 4427
98 logements : 4 appartements et 3 studios par étage, répartis comme suit : - 196 chambres à 1 lit avec salle de bains - 14 chambres à 2 lits avec salle de bains - 14 studios à 2 lits avec cuisine et salle de bains - 28 studios à 1 lit avec cuisine et salle de bains	32 912 m ³ / 392 pièces / 280 lits, répartis comme suit : - 196 lits - 28 lits - 28 lits - 28 lits
Etages	14
SPB logements	9 890 m ²
Volume bâti logements	32 912 m ³
Régime logements	HLM / LUP
SPB commerces et bureaux	1 367 m ²
Bureaux administratifs Cité universitaire (volume)	5 292 m ³
Arcades commerciales* y compris chaufferie SIG CAD (volume)	4 235 m ³
Liaison aux bâtiments existants	Par les sous-sols
Espaces extérieurs	2 396 m ²
Certificat énergétique	THPE ¹²

¹² La certification de très haute performance énergétique (THPE) est accordée avec 2 dérogations :

- solaire thermique (art. 12P REn) : la production de chaleur du bâtiment étant assurée par CADIOM, il est dérogé à l'obligation de couvrir au minimum 30% des besoins d'eau chaude sanitaire du bâtiment par des capteurs solaires thermiques;
- solaire photovoltaïque (art. 12C REn) : il est dérogé à l'obligation d'une production propre d'électricité d'au moins 100 kWc car la surface de toiture disponible ne permet pas d'atteindre cette valeur. Il sera installé un total de 70 kWc (les surfaces de toitures sont maximisées).

Panneaux solaires	Photovoltaïques en toiture
Connectivité – accès Internet	Wi-Fi à tous les étages
Marquise et toiture végétalisées	1 300 m ²
Places de parc vélos	283
Places de parc véhicules visiteurs et personnes à mobilité réduite	5
Places de parc motos	4

* Epicerie et laverie



Plan 1 : étage type pair



Plan 2 : étage type impair

2.3.11 Types de logement

2.3.11.1 Appartement 4 chambres à lit simple

Dans un étage type se trouvent 3 appartements avec 4 chambres (12 m²) à lit simple et salle de bains privative. La chambre est équipée d'un bureau, d'un lit, d'une chaise, d'armoires et de luminaires. La zone commune est constituée d'un séjour avec cuisine entièrement équipée (33 et 36 m²).

2.3.11.2 Appartement 3 chambres dont 2 à lit simple et 1 à lit double

Le 4^e appartement d'un étage type comprend 2 chambres (12 m²) à lit simple et salle de bains privative et 1 chambre (22 m²) à 2 lits avec salle de bains privative également. L'équipement et le mobilier y sont intégrés. La zone commune est constituée d'un séjour avec cuisine équipée (30 m²).

2.3.11.3 *Studio avec 2 lits*

Chaque étage type dispose d'un studio avec 2 lits dans une chambre meublée et équipée (15 m²). Le studio dispose d'une salle de bains et d'un séjour avec cuisine (21 m²).

2.3.11.4 *Studio avec 1 lit*

Pour compléter la typologie d'un étage standard, 2 studios avec 1 lit sont aménagés et équipés (12 et 13 m²). Ils intègrent une salle de bains et un coin cuisine.

3. Estimations du coût de l'ouvrage

L'estimation à +/- 15% du projet « La Maison d'Albert » qui figure dans le document *Plan financier (C01) initial 1h* (annexe 5) est de 45 750 000 francs¹³ et le prix de location du lit/de la chambre est maintenu à 550 francs par mois et hors charges.

Le 8 février 2024, le conseil de fondation a validé, lors d'une séance extraordinaire, un coût de construction et un plan financier mis à jour sur la base du devis général +/- 10% qui tient compte des hausses conjoncturelles (indices des prix des matériaux KBOB) et de la hausse de la TVA à 8,1% dès le 1^{er} janvier 2024.

¹³ Selon le devis du 1^{er} décembre 2022, le budget total de l'ouvrage est de 45 750 000 francs, soit Construction (44 360 407 francs) + Démolition (1 290 245 francs) + TVA 7,7%, (1 389 593 francs).

Le coût de construction de l'ouvrage se répartit de la manière suivante :

3.1 Construction

0. Terrain	46 253	francs
1. Travaux préparatoires	1 824 610	francs
2. Bâtiment	32 251 605	francs
4. Aménagements extérieurs	1 363 704	francs
5. Frais secondaires	1 697 617	francs
6. Honoraires	6 206 183	francs
9. Ameublement	1 215 984	francs
Total	44 605 956	francs
Divers et imprévus ¹⁴	2 008 290	francs
Total HT	46 614 246	francs
TVA (8,1%)	3 775 754	francs
– Intérêts intercalaires	810 000	francs
TOTAL construction TTC	51 200 000	francs

3.2 Surfaces, volumes

Surface totale de plancher SP (SIA 416)	12 358	m ²
Surface totale nette SN (SIA 416)	10 350	m ²
Volume total bâti VB (SIA 416)	39 025	m ³
Volume total bâti VB (SIA 116)	42 439	m ³

3.3 Valeurs statistiques

CFC 2 Bâtiment – CFC 6 Honoraires

Prix au m² de plancher, SIA 416, CFC 2 + CFC 6, montants HT :
 (32 251 605 + 6 206 183) francs / 12 358 m² = 3 112 francs / m².

Prix au m³, SIA 116, CFC 2 + CFC 6, montants HT :
 (32 251 605 + 6 206 183) francs / 42 439 m³ = 906 francs / m³.

Le prix au m³ pour le CFC 2 uniquement, sans les honoraires, est de
 760 francs / m³ HT (32 251 605 francs / 42 439 m³).

¹⁴ Ce montant représente 4,5% du coût de construction hors taxes.

Aménagements extérieurs

Prix au m² d'aménagement CFC 4, montant HT : 1 363 704 francs / 2 396 m²
= 569 francs / m² HT.

3.4 Charges de fonctionnement liées du projet pour la Fondation de la Cité universitaire de Genève

Les charges de fonctionnement liées s'élèvent à 1 943 920 francs pour l'amortissement accéléré du bâtiment B existant¹⁵.

Bâtiment B	Nombre de mois	Francs
Amortissement accéléré 2023	12	777 568
Amortissement accéléré 2024	12	777 568
Amortissement accéléré 06.2025	6	388 784
Total	30	1 943 920

3.5 Charges et revenus de fonctionnement induits du projet pour la Fondation de la Cité universitaire de Genève

	La Maison d'Albert	Bâtiment B
Descriptif	<u>Estimation (PF 2029)</u>	<u>C 2023</u>
Revenus locatifs des chambres (<i>francs</i>)	1 701 216	891 086
Prix moyen par lit et par mois (<i>francs</i>)	550-572	425-445
Nombre de lits	280	211
Revenus locatifs des commerces (<i>francs</i>)	287 960	56 400
Intérêts hypothécaires et frais financiers (<i>francs</i>)	1 102 400	20 982
Charges d'exploitation et d'entretien	425 740 ¹⁶	963 510 ¹⁷

¹⁵ Valeur nette au 31 décembre 2022, en francs. Après amortissement accéléré, la valeur nette en francs est de 1 166 352 au 31 décembre 2023.

¹⁶ Les charges d'exploitation et d'entretien sont calculées pour le nouvel immeuble sur la base du plan financier de l'OCLPF et de sa pratique administrative PA/DI/005.04 (version 7 octobre 2021). Le calcul est de 1 000 francs / pièce théorique / an et inclut les frais de personnel.

¹⁷ Dont les frais de personnel : 5,65 EPT pour 668 200 francs. A noter que les prestations de nettoyage dans les chambres ne seront pas reconduites dans le nouveau bâtiment B, ce qui diminuera le coût de l'entretien par chambre.

	<i>(francs)</i>		
Amortissements immeuble B	<i>(francs)</i>	711 111	0 ¹⁸
Résultat d'exploitation avant subvention à la pierre additionnelle	<i>(francs)</i>	-250 075	-37 006
Subvention à la pierre	<i>(francs)</i>	173 000	-
Résultat après subvention à la pierre additionnelle	<i>(francs)</i>	-77 075	-37 006

Le nouveau bâtiment permettra à la Fondation d'offrir plus de lits à un prix plus élevé, tout en restant au-dessous du prix maximum fixé par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). En effet, la Fondation bénéficiera d'une subvention à la pierre de 173 000 francs par année selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05). Cette aide financière de l'Etat permettra à la Fondation de diminuer la perte à court terme. Le plan financier 2029 du bâtiment B prévoit une perte mais le résultat devrait s'équilibrer à moyen terme.

Le remplacement des zones de stationnement par la végétalisation de l'esplanade représentera une perte de revenu estimée à 70 000 francs par an et une augmentation des charges de 30 000 francs pour l'entretien et le jardinage.

4. Autorisation de construire

Lors de la conduite des études, le projet a fait l'objet de consultations préalables auprès des différents services étatiques tels que la commission de l'urbanisme, la police du feu, l'office cantonal de l'énergie, l'office cantonal des transports, l'office du patrimoine et des sites, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature ou encore l'office cantonal de l'inspection et des relations du travail.

La demande du département du territoire (DT) en vue de l'approbation du projet d'abrogation du plan localisé de quartier (PLQ) n° 27 597-307 Cité universitaire (1984), acceptée par le Conseil administratif de la Ville de Genève le 18 mai 2022, a donné lieu à un examen suivi d'un rapport favorable par la commission de l'aménagement et de l'environnement (PR-1520) du Conseil municipal de la Ville de Genève. Le 5 octobre 2022, en

¹⁸ A titre informatif uniquement, car il n'y a pas d'amortissement « ordinaire » comptabilisé en 2023, le bâtiment B a fait l'objet d'un amortissement accéléré comptabilisé dans les éléments non récurrents (voir point 3.4). L'amortissement ordinaire du bâtiment B en 2022 est de 111 034 francs.

plénière, ce dernier a voté et accepté le préavis favorable à l'unanimité (61 oui, 0 non, 0 abstention).

Le Conseil d'Etat a abrogé le PLQ N° 27 597-307 le 22 mars 2023.

La demande d'autorisation de construire (DD/319762/1) a été déposée le 26 avril 2022. Les autorisations de démolition (M/321879/1) et de construction (DD/319762/1) ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle le 19 décembre 2023.

5. Délai de réalisation

L'année 2024 se présente comme étant la dernière envisageable avec une exploitation de bâtiment B sur 12 mois complets. Avec un vote favorable du Grand Conseil du présent projet de loi, un début de chantier est prévu dès juillet 2025.

Après environ 30 mois de travaux, le nouvel immeuble serait mis en service pour la rentrée académique du printemps 2028.

6. Financement

Comme la Fondation dispose de peu de fonds libres pour les travaux importants et la construction de nouveaux immeubles, il est prévu de rechercher des sources de financement externes auprès des institutions bancaires, des autorités et des donateurs et mécènes privés.

Les partenaires bancaires de la Fondation et d'autres organismes financiers tiers ont déjà été approchés pour les premières démarches exploratoires de financement. La recherche des mécènes et des donateurs est également en cours.

La structure du financement approuvée par le conseil de fondation le 8 février 2024 a été la suivante :

Origine des fonds	Montants (francs)	Part (%)	Notes
Fonds étrangers commerciaux	34 450 000	67%	Institutions bancaires
Subvention d'investissement Etat de Genève	9 750 000	19%	Présent projet de loi
Dons et legs	7 000 000	14%	Mécènes et institutions privées
Totaux	51 200 000	100%	

Le plan de financement du projet tient compte des éléments suivants :

- augmentation d'une avance à terme, à hauteur de 900 000 francs avec variation du taux trimestriel de placement compris entre 2,09 et 2,45%;
- négociation d'un crédit hypothécaire de 2 298 000 francs en 2025, taux fixe 2,45%, 5 ans;
- consolidation d'un montant estimé à 30 000 000 de francs de tirages du crédit de construction (sur 34 450 000 francs d'emprunts) à 3,2%, dès mars 2028, pour le nouveau bâtiment B.

A noter que les avances de trésorerie seront effectuées par la Cité universitaire dans la mesure de sa capacité. Le montant de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est de 2 433 602 francs au 31 décembre 2023.

Partie B : Aménagements extérieurs de l'esplanade

1. Contexte

Les contours de la stratégie de dépose d'autorisation de construire ont été définis entre 2020 et 2021. Le projet pour les aménagements extérieurs de l'esplanade a été présenté le 25 mai 2021 par une délégation du conseil de fondation, de la direction et de leur conseil juridique à la conseillère administrative de la Ville de Genève chargée du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité, puis au conseiller d'Etat chargé du DT, pour permettre d'identifier les meilleures options conduisant à une avancée rapide du projet.

Les échanges avec ce dernier ont permis de confirmer le soutien de l'Etat de Genève au projet, sous réserve de l'avis favorable de la Ville de Genève. Cette dernière a manifesté son soutien conditionné par l'exécution d'aménagements extérieurs convaincants (intégrant la biodiversité et l'arborisation des zones, avec un minimum de places de stationnement), implantés sur les parkings devant les bâtiments A et B (esplanade) et dont la réalisation se ferait simultanément à la phase initiale de reconstruction du bâtiment B.

2. Projet des aménagements extérieurs

Le long des avenues de Miremont 46 (bâtiment A et salle de spectacles) et Louis-Aubert 4-6 (bâtiment B et salle de spectacles), la végétalisation est faible et la minéralité des espaces est la résultante des places de stationnement pour véhicules (73 places + 28 places devant le bâtiment D du chemin Edouard-Tavan 9). Le parc et le jardin au centre des 4 bâtiments de logements sont plus végétalisés (gazon) et quelque peu arborés.

Dans le cadre du projet de reconstruction du bâtiment B, 2 zones extérieures sont comprises dans son périmètre (le parvis de 1 278 m² et le parc nord de 1 118 m², soit 2 396 m² au total).

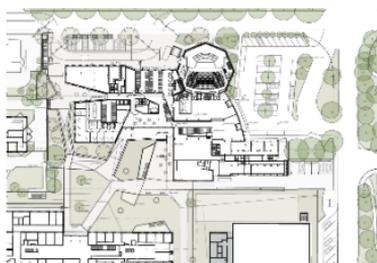
Hors du périmètre du bâtiment B, la zone d'aménagement complémentaire est l'esplanade (devant le bâtiment A, de 2 088 m²) et le parc sud (devant le bâtiment D, côté parc central, de 1 505 m², soit 3 593 m² au total).

L'esplanade est aménagée sur le parking actuel de la Cité Bleue (salle de spectacles). Elle prend la forme d'un mail arboré informel, dense en périphérie et plus clairsemé au centre, à proximité des entrées des bâtiments. Son sol est essentiellement perméable et végétalisé. Cette nouvelle place arborée assume un rôle nouveau d'entrée principale pour la Cité universitaire et le théâtre, matérialisant le lien entre la Cité universitaire et la ville.

Le parc sud s'inscrit dans la continuité de la situation existante au parc nord. Sa requalification passe par une série d'interventions visant à renforcer son attractivité, sans pour autant modifier son usage. Les surfaces vertes, aujourd'hui uniformément engazonnées, sont déclinées en prairies, gazons fleuris et graves végétalisées. Le long des cheminements, des élargissements matérialisent de petites placettes destinées à la rencontre ou au jeu. Des arbres en cépée (de taille moyenne) caractérisent ainsi ces placettes, mais également le parc dans son ensemble, désormais ponctué de plusieurs de ces groupes. Les espaces restants, en dehors de la dalle, sont plantés d'arbres de grande dimension (noyer, chêne).

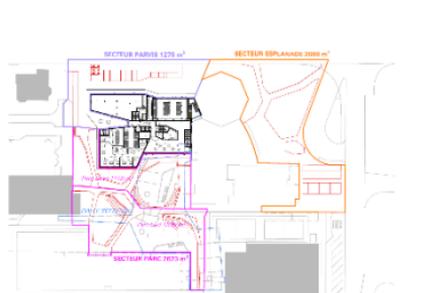
En résumé, l'esplanade se caractérisera par de la grave végétalisée et des massifs arbustifs et vivaces, favorisant des îlots de fraîcheur naturelle. Quant au parc sud, il s'agira principalement de prairies, de gazon et de gazon stabilisé, équipés de tables et murets d'assise pour favoriser les rencontres.

PLAN SITUATION AVANT PROJET



L'HOBBELIER

Suisse



L'HOBBELIER

Plan 3 : aménagements extérieurs actuels

Plan 4 : aménagements extérieurs projetés

Le projet des aménagements extérieurs a pris en considération tant des éléments de mobilité que des éléments de végétalisation pour l'ensemble du site :

- suppression de 62 places de stationnement pour véhicules, il ne restera que 39 places sur le site;
- réaménagement de 340 places pour les vélos (nouvelles ou déjà existantes) qui s'ajouteront aux 283 places du nouveau bâtiment, pour un total de 623 places dans le site;
- maintien de 16 places sur 35 pour les véhicules 2 roues;
- augmentation de la végétalisation avec la plantation de 80 nouveaux arbres¹⁹. La palette végétale retenue, identique à celle du parvis, comprend des arbres majeurs, mêlant feuillages composés caducs (*Gleditsia*, *Sophora*, *Cedrela*) et persistants (pins). Adaptée au changement climatique, cette palette n'en demeure pas moins qualitative en matière d'ambiances (couleurs variées des feuillages au fil des saisons, jeux de lumière traversant les houppiers). L'importante canopée mise en place sera par ailleurs un outil précieux de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur : plantés dans des fosses terre-pierre de type « impluvium » (récupération des eaux de pluie), les arbres seront à même de restituer humidité et fraîcheur lors des fortes chaleurs. Ces aménagements s'inscrivent dans la stratégie climatique du plan climat cantonal 2030 de seconde génération.

¹⁹ Par ailleurs, 13 arbres sont maintenus, 1 arbre est transplanté et 13 arbres seront abattus du fait de la démolition (4) ou de la construction (9).

PLAN D'AVANT-PROJET



H&A HÜSLER & ASSOCIÉS SA CHEMIN RENOU 2 INFO@HUSLER-ASSOCIES.CH +41 (0) 21 321 28 70
ARCHITECTES PAYSAGISTES 1006 LAUSANNE WWW.HUSLER-ASSOCIES.CH

Plan 5 : arborisation des aménagements extérieurs projetés

3. Coût et financement

Le coût des aménagements extérieurs de l'esplanade et du parc sud a été calculé à hauteur de 2 959 274 francs et validé par le conseil de fondation en date du 8 février 2024. La structure du financement est la suivante :

Origine des fonds	Montants (francs)	Part (%)	Notes
Fonds étrangers commerciaux	1 209 274	41%	Institutions bancaires
Subvention d'investissement Etat de Genève	1 250 000	42%	Présent projet de loi
Dons et legs	500 000	17%	Mécènes et institutions privées
Totaux	2 959 274	100%	

Prix au m² d'aménagement CFC 4, montant HT :

$$2\,737\,534 \text{ francs} / 3\,593 \text{ m}^2 = 762 \text{ francs} / \text{m}^2 \text{ HT.}$$

Partie C : Impacts financiers pour l'Etat de Genève

Le coût total du projet, avec un taux de TVA à 8,1%, s'élève à 54 159 274 francs. Les subventions de l'Etat de Genève sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Projet de loi	Coût du projet (francs)	Subventions Etat de Genève (francs)	% de subventions Etat de Genève
Partie A – Projet de reconstruction du bâtiment B	51 200 000	9 750 000	19,0%
Partie B – Aménagements extérieurs de l'esplanade	2 959 274	1 250 000	42,2%
Totaux	54 159 274	11 000 000	20,3%

La subvention d'investissement versée s'élève au maximum à 11 000 000 francs. Au terme du projet, les charges financières récurrentes de l'Etat de Genève pour une année complète représentent 151 250 francs d'intérêts. A cela s'ajoutent les amortissements annuels des subventions d'investissement de 275 000 francs.

Suite à la demande de la subvention à la pierre LGL de la Fondation, l'OCLPF a prévu de lui accorder une subvention à la pierre de 173 000 francs par année. Ce montant permettrait à la Fondation de proposer un tarif de 550 francs le lit par mois aux étudiantes et étudiants, selon le plan financier du 25 septembre 2023.

Selon l'accord de principe du 8 novembre 2023, entre l'OCLPF et la Fondation (voir document annexé), cette dernière bénéficiera d'un cautionnement simple de l'Etat de Genève pour un prêt hypothécaire en 2^e rang, ainsi qu'une exonération fiscale de l'impôt immobilier complémentaire pendant 20 ans. A noter que la Fondation était soumise à l'impôt immobilier complémentaire cantonal (IIC) jusqu'en 2008. Depuis le 1^{er} janvier 2009, la Fondation est exonérée d'impôt immobilier en vertu de l'article 9, alinéa 1, lettre f de la loi sur l'imposition des personnes morales, du 23 septembre 1994 (LIPM; rs/GE D 3 15), et de l'article 76, alinéa 1, lettre b de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP; rs/GE D 3 05).

Le contrat de prestations, préparé par le DT, a été signé par la Fondation. De plus, un projet de loi pour accorder les indemnités monétaires et non-monétaires est déposé parallèlement au présent projet de loi avec les montants prévus ci-dessous :

Projet de loi accordant une indemnité à la Fondation de la Cité universitaire de Genève pour la période 2024-2028	
Indemnité monétaire	Indemnité non-monétaire
319 943 francs par année	375 288 francs par année

Le montant de l'indemnité monétaire, au titre du contrat de prestations, reste inchangé et l'indemnité non-monétaire correspond à une rente de superficie en faveur de l'Etat de Genève, qui n'est pas facturée à la Fondation. En incluant la subvention à la pierre, la subvention annuelle de l'Etat de Genève pour l'exploitation de ce nouveau bâtiment augmentera donc de 173 000 francs au total dès 2028. Cette subvention additionnelle est inscrite au plan financier quadriennal 2025-2028.

Le calendrier des dépenses en subventions d'investissement correspondantes se présente comme suit (en millions de francs, y compris TVA, renchérissement, divers et imprévus) :

	2025	2026	2027	2028	Total
Subvention d'investissement	0	4,0	4,0	3,0	11,0

Début des travaux dès juillet 2025.

La subvention sera versée selon l'avancement du projet, après visite du chantier et vérification des décomptes financiers par l'office cantonal des bâtiments (OCBA), jusqu'à atteindre 80% du montant accordé. Le dernier versement sera effectué sur présentation des décomptes finaux et vérification des travaux. Le solde de la subvention sera alors libéré, si le coût du projet atteint au minimum le montant total du devis général. Dans le cas contraire, ce dernier versement sera adapté en fonction du coût total du projet.

Partie D : Retour sur investissement

Le tableau ci-dessous compare les critères qualitatifs et quantitatifs prépondérants des typologies des logements et des espaces du bâtiment B ouvert en 1963 avec ceux du projet « La Maison d'Albert » :

Comparaison « offre de logements »					
Nouveau bâtiment : La Maison d'Albert (dès 2028)			Bâtiment B – 1963		
Descriptif	Unités	Lits	Lits	Unités	Descriptif
Chambres à 1 lit avec salle de bains	196	196	128	128	Chambres avec lavabo
Chambres à 2 lits avec salle de bains	14	28			Non disponible

Studios à 2 lits avec cuisine et salle de bains	14	28	56	28	Studios couples avec cuisine et salle de bains
Studios à 1 lit avec cuisine et salle de bains	28	28	7	7	Studios individuels avec cuisine et salle de bains
Non disponible			6	2	Studios famille (1 enfant) avec cuisine et salle de bains
Non disponible			8	2	Studios famille (2 enfants) avec cuisine et salle de bains
Non disponible			6	2	Logements de service 2 chambres, séjour avec cuisine et salle de bains
98 logements : 4 appartements et 3 studios par étage avec cuisine et séjour		280	211		41 logements et 16 couloirs desservant 32 chambres sur 4 étages

Hormis une augmentation de sa capacité d'environ 70 lits, le dispositif préconisé offre plus de chambres avec salles de bains à l'intérieur et d'appartements avec séjour et cuisine (versus lavabo dans la chambre et dans des couloirs actuellement). Il y aura aussi davantage de studios individuels (+21), remplaçant partiellement les studios pour couples (-28). Par ailleurs, il n'y aura plus de logements de service (un seul logement de ce type est occupé par une collaboratrice et sa famille actuellement).

Enfin, du point de vue financier, l'état locatif sera supérieur à l'état locatif actuel, tant pour les chambres que pour les commerces, tout en respectant les plafonds légaux (5 300 francs de loyer par an pour les chambres). Tout comme dans les bâtiments D et C, le bâtiment B sera destiné à des résidentes et résidents dont le contrat d'hébergement est annuel, sans possibilité d'accueil d'hôtes de passage.

Comparaison « bâtiments »

Nouveau bâtiment : La Maison d'Albert (dès 2028)		Bâtiment B – 1963	
Descriptif	Nombre	Nombre	Descriptif
Surface totale de plancher SP (SIA 416)	12 358 m ²	6 328 m ²	Surface totale de plancher SP (SIA 416)
rez-de-chaussée + étages	rez + 14	rez + 6 + 1	rez-de-chaussée + étages +

			attique (salle du conseil de Fondation)
Panneaux solaires photovoltaïques kWh, 318 m ²	68 350	40 684	Panneaux solaires thermiques kWh (2022), 140 m ²
Chauffière centrale (CAD)	1		Non disponible, actuellement au bâtiment A
IDC MJ/m ² a (DD)	126 - 173	639	IDC MJ/m ² a (2023)
Bureaux administratifs Cité universitaire	299 m ²		Non disponible, actuellement au bâtiment A
Arcades commerciales	2	5	3 exploitées, 2 en travaux
Loggias ouvertes	21		Non disponible
Non disponible		4	Salles récréatives /d'étude
Epicerie	1	1	Epicerie
Salon lavoir	1	1	Salon lavoir
Places de parc véhicules visiteurs et personnes à mobilité réduite	5	22	Places de stationnement hors dépose minute crèche et livraison Cité Bleue
Places de parc vélos dans le bâtiment	158	40	Places de parc vélos dans le bâtiment
Places de parc vélos (aménagement extérieur)	125	30	Places de parc vélos (aménagement extérieur)
Places de parc motos	4		Non disponible

La création de 3 loggias ouvertes à chaque 2^e étage offre un espace de rencontre et de détente, et les commerces de proximité, tels que l'épicerie et le salon lavoir, resteront sur le site.

Une amélioration qualitative de l'espace sera également visible par une diminution de la surface minérale (-17 places de stationnement), remplacée par de la végétation.

Conformément à la législation, les places de parc pour les vélos seront plus nombreuses (283 versus 70 actuellement).

La production solaire sera destinée au réseau électrique propre (préchauffage d'eau sanitaire actuellement) et, en matière de rendement énergétique (IDC), la performance sera meilleure : entre 126-173 MJ/m²a par rapport à 639 MJ/m²a (2023).

La perte de 2 arcades commerciales laissera la place à une chaufferie de quartier en sous-sol, à laquelle sera raccordée la Cité universitaire, et à une nouvelle zone administrative au rez-de-chaussée. Il s'agit là de transferts depuis le bâtiment A, en prévision de l'évolution future de cet autre immeuble ouvert aussi en 1963.

Conclusion

Le projet de reconstruction du bâtiment B permettra à la Fondation d'améliorer la qualité des logements estudiantins, d'accroître la capacité d'accueil afin d'absorber la hausse de la demande et de maintenir des loyers à un prix abordable, puisque contrôlé par l'OCLPF. Le nouveau bâtiment B aura un indice IDC de 126-173 MJ/m² comparé au bâtiment actuel avec un indice de 639 MJ/m² en 2023.

En plus, le futur aménagement permettra d'ajouter 67 arbres, tout en supprimant 62 places de stationnement pour les voitures et 19 places de stationnement pour les deux-roues motorisés. Il sera également prévu d'ajouter 313 emplacements pour les vélos.

Au vu de l'ancienneté de son rôle d'accueil et d'hébergement étudiant dans le canton, la Cité universitaire souhaite pouvoir continuer sa mission pour les générations futures d'étudiantes et étudiants et poursuivre la transformation et l'adaptation de son parc immobilier.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) Préavis financier*
- 2) Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*
- 3) Planification des dépenses et recettes d'investissement découlant du projet*
- 4) Préavis technico-économique*
- 5) Accord de principe n°2 du 8 novembre 2023*
- 6) Devis général +/- 10%*
- 7) Images illustratives du projet*



RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE

PREAVIS FINANCIER

Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- ♦ Projet de loi présenté par le département du territoire.
- ♦ Objet : Projet de loi ouvrant un crédit de 11 000 000 francs au titre de subvention d'investissement en faveur de la Fondation de la Cité universitaire de Genève pour la reconstruction du bâtiment B et les aménagements extérieurs de l'esplanade.
- ♦ Rubrique budgétaire concernée :
CR 0504 – NAT 5660 Subventions d'invest. aux organisations sans but lucratif (OSBL)
- ♦ Politique publique concernée : G - Aménagement et logement
- ♦ Coût total du projet d'investissement :

Dépenses d'investissement	11 000 000 francs
- Recettes d'investissement	0 francs
Investissements nets	11 000 000 francs

♦ Planification pluriannuelle de l'investissement :

(en millions de francs)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Dépenses brutes	-	4.0	4.0	3.0	-	-	-	11.0
Recettes brutes	-	-	-	-	-	-	-	-
Investissements nets	-	4.0	4.0	3.0	-	-	-	11.0

♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement liés et induits :

Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent la totalité des impacts financiers découlant du projet. oui non

(en millions de francs)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Dès 2031
Coûts liés nets							
Coûts induits nets		-0,03	-0,08	-0,44	-0,60	-0,60	-0,60
Coûts nets de fonctionnement		-0,03	-0,08	-0,44	-0,60	-0,60	-0,60

♦ Planification financière (modifier et cocher ce qui convient) :

Ce projet nécessite des charges de fonctionnement liées nécessaires à sa réalisation (ces charges n'étant pas comprises dans la demande de crédit du présent projet de loi, elles doivent faire l'objet d'une inscription annuelle au budget de fonctionnement). oui non

Les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet seront inscrits au projet de budget de fonctionnement dès 2026. oui non

Le crédit d'investissement et les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet sont inscrits au plan financier quadriennal 2025-2028. oui non

Autre remarque : Le montant de l'indemnité monétaire au titre du contrat de prestation reste inchangé et l'indemnité non-monétaire correspond à une rente de superficie en faveur de l'Etat de Genève qui n'est pas facturée à la fondation de la Cité universitaire de Genève. Une subvention à la pierre additionnelle sera versée dès 2028 pour une charge annuelle de 173 000 francs qui est inscrite au plan financier quadriennal 2025-2028.

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 9.10.24

Signature du responsable financier du département investisseur ;

Genève, le :

Signature du responsable financier du département utilisateur ;

2. Avis du département des finances

Remarques complémentaires du département des finances :

Dès 2026 ce projet génère des coûts de fonctionnement induits qui augmentent progressivement pour atteindre 0,6 million par an dès 2029. Ces charges supplémentaires sont constituées, pour l'Etat :

- de charges financières (intérêts) et d'amortissements qui augmentent progressivement pour atteindre 0,43 million par an dès 2029,
- du versement d'une subvention à la pierre additionnelle de 0,17 million par an à partir de 2028.

Genève, le :

9 octobre 2024

Visa du département des finances :



N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes transmis le 9 octobre 2024.

1. PLANIFICATION DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant un crédit de 11 000 000 francs au titre de subvention d'investissement en faveur de la Fondation de la Cité universitaire de Genève pour la reconstruction du bâtiment B et les aménagements extérieurs de l'esplanade

Projet présenté par le département du territoire (DT)

(montants annuels, en mio de fr.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Dépenses d'investissement	0.0	0.0	4.0	4.0	3.0	0.0	0.0	0.0	11.0
Recettes d'investissement	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Investissement net	0.0	0.0	4.0	4.0	3.0	0.0	0.0	0.0	11.0
Bâtiment - Subv. Invest.	0.0	0.0	4.0	4.0	3.0	0.0	0.0	0.0	11.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

F. BERNARDIN 8.10.14

Date et signature direction financière (utilisateur) :

2. PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant un crédit de 11 000 000 francs au titre de subvention d'investissement en faveur de la Fondation de la Cité universitaire de Genève pour la reconstruction du bâtiment B et les aménagements extérieurs de l'esplanade

Projet présenté par le département du territoire (DT)

(montants annuels, en mio de fr.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Dés 2031
TOTAL charges liées et induites	0.00	0.00	0.03	0.08	0.44	0.60	0.60	0.60
Charges en personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30 Salaires	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ETP Nombre Equivalent Temps Plein	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières [34]	0.00	0.00	0.03	0.08	0.13	0.15	0.15	0.15
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	0.28	0.28	0.28
Subventions [363 + 369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.17	0.17	0.17	0.17
Autres charges [30 à 36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus liés et induits	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Prestations propres sur immobilisations (activation charges de personnel) [43]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET LIE ET INDUIT	0.00	0.00	-0.03	-0.08	-0.44	-0.60	-0.60	-0.60

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

Date et signature direction financière (utilisateur) :

 9.10.14



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des infrastructures
Office cantonal des bâtiments

PREAVIS TECHNICO-ECONOMIQUE

**Subvention cantonale d'investissement de 11 millions de francs
en faveur de la Fondation de la Cité universitaire de Genève**

**Rapport d'analyse de l'estimation financière du 16.11.2023 (Phase 32)
pour la reconstruction du bâtiment B et les aménagements extérieurs de
l'esplanade, à Genève**



Etabli par économiste OCBA : Nourdine HASNAOUI



TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	2
2	BASES POUR L'ANALYSE DES COUTS DE CONSTRUCTION	2
2.1	DOCUMENTS A DISPOSITION	2
2.2	SEANCES DE CLARIFICATION	2
2.3	DESCRIPTION DU BATIMENT B ET DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS DE L'ESPLANADE	2
3	ANALYSE TECHNICO-ECONOMIQUE	6
3.1	TABLEAU RECAPITULATIF DES COUTS PAR CFC	6
3.2	ANALYSE FINANCIERE DES RATIOS RESULTANTS	6
3.3	RECAPITULATIF DES COUTS ET RATIOS	7
3.4	GRAPHIQUE DES VALEURS REFERENTIELLES SELON LA SIA 416	7
3.5	FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/ E-CCC-BAT (+/- 10%)	8
4	CONCLUSION	9

ANNEXES

- QUANTITATIF SELON LA SIA 416
- ESTIMATION FINANCIERE DES TRAVAUX DU 16.11.2023



1 INTRODUCTION

Le présent projet de loi vise à ouvrir un crédit d'investissement de 9 750 000 francs en faveur de la Fondation de la Cité universitaire de Genève pour la reconstruction du bâtiment B, ainsi qu'un crédit d'investissement de 1 250 000 francs en faveur de la Fondation de la Cité universitaire de Genève pour les aménagements extérieurs de l'esplanade.

Ce projet de loi vise donc à doter la Fondation universitaire de Genève d'un montant global de 11 millions de francs.

2 BASES POUR L'ANALYSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

2.1 DOCUMENTS A DISPOSITION

- Les plans, coupes et élévations établis par le bureau LIN ROBBE SELIER.
- Les quantitatifs selon la SIA 116 et la SIA 416.
- L'estimation financière du projet global et des aménagements extérieurs de l'esplanade faite également par le bureau LIN ROBBE SELIER en date du 01.12.2022 (+/- 15%).
- L'estimation financière du projet global et des aménagements extérieurs de l'esplanade faite également par le bureau LIN ROBBE SELIER en date du 16.11.2023 (+/- 10%).

2.2 SEANCES DE CLARIFICATION

- **Présentation de l'étude** par M. Chiou Kwang-Hua Victor (Secrétariat général du DT) le 05.12.2022.
- **Point de situation intermédiaire** sur l'estimation des coûts de travaux le 01.02.2023.
- **Diffusion du rapport V01** le 09.02.2023.
- **Point de situation intermédiaire** le 14.02.2024 suite à la nouvelle estimation financière du projet global et des aménagements extérieurs de l'esplanade du 16.11.2023.
- **Diffusion du rapport V02** le 12.03.2024.



2.3 DESCRIPTION DU BATIMENT B ET DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS DE L'ESPLANADE

➤ Bâtiment B

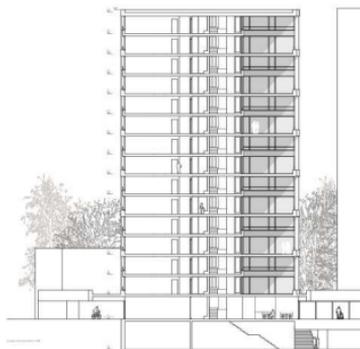
Le projet propose de tirer parti de sa position sur les Crêts-de-Champel en organisant les nouveaux logements étudiants dans une tour. Outre l'avantage de profiter des vues dégagées sur le paysage proche et lointain, l'emprise réduite du nouveau bâtiment permet d'ouvrir la cour de la Cité universitaire vers la ville.

Grâce à sa position au nord de l'ensemble, ses ombres portées toucheront principalement la route. Le matin le soleil pourra éclairer la crèche et le soir c'est le jardin central qui sera illuminé par quelques rayons de soleil. Le redimensionnement du vide entre le bâtiment C et la nouvelle tour permettra de requalifier l'entrée dans la cour de la cité.

Le nouvel édifice actualisera la composition dynamique du projet original de 1957 tout en restant dans sa logique, deux volumes reliés par une galette urbaine, décalés et gravitant autour du pivot central qu'est le bâtiment octogone du théâtre.

Les entrées à la Cité universitaire resteront multiples et, au lieu de nommer une entrée principale, il est plus opportun de constituer un espace de référence central au croisement des parcours naturels et logiques et de requalifier chacune des entrées.

Dans ce cadre le projet proposera l'aménagement d'un parvis piéton, libéré de la circulation des voitures, à l'exception des livraisons pour le théâtre et le commerce et des véhicules d'urgence. La nouvelle entrée intégrera pleinement l'usage du vélo : tout comme l'entrée piétonne, les locaux de stationnement seront traversants entre le parvis et le hall d'accueil. Cet espace central sera un espace en relation avec la cour, situé au croisement des parcours reliant toutes les parties de la cité universitaire : la cour-jardin, les espaces collectifs du sous-sol, les bâtiments A, C et D.





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des infrastructures
Office cantonal des bâtiments

Fiche synthétique de l'ouvrage

La Maison d'Albert – Bâtiment B	Avenue Louis-Aubert 4
Terrain	Parcelle 4215 / Genève-Plainpalais / DDP 4217
98 logements : 4 appartements et 3 studios par étage, répartis comme suit : 196 chambres à 1 lit avec salle de bain 14 chambres à 2 lits avec salle de bain 14 studios à 2 lits avec cuisine et salle de bain 28 studios à 1 lit avec cuisine et salle de bain	32 912 m ³ / 392 pièces / 280 lits, répartis comme suit : 196 lits 28 lits 28 lits 28 lits
Etages	14
SPB logements	9 890 m ²
Volume bâti logements	32 912 m ³
Régime logements	HLM
SPB commerces et bureaux	1 367 m ²
Bureaux administratif Cité universitaire (volume)	5 292 m ³
Arcades commerciales* y compris chaufferie SIG CAD (volume)	4 235 m ³
Liaison aux bâtiments existants	Par les sous-sols
Espaces extérieurs	2 396 m ²
Certificat énergétique	HPE
Panneaux solaires	Photovoltaïques en toiture
Connectivité – accès Internet	Wi-Fi à tous les étages
Marquise et toiture végétalisées	1 300 m ²
Places de vélos	286
Places de parc véhicules visiteurs et pers. à mobilité réduite	5
Places motos	4



Plan 1 : étage-type pair



Plan 2 : étage-type impair



➤ Aménagements extérieurs de l'esplanade :

Le long des avenues de Miremont 46 (bâtiment A et salle de spectacles) et Louis-Aubert 4-6 (bâtiment B et salle de spectacles), la végétalisation est faible et la minéralité des espaces est la résultante des places de stationnement pour véhicules (73 places + 28 places devant le bâtiment D du chemin Edouard-Tavan 9). Le parc et jardin au centre des 4 bâtiments de logements est plus végétalisé (gazon) et quelque peu arboré.

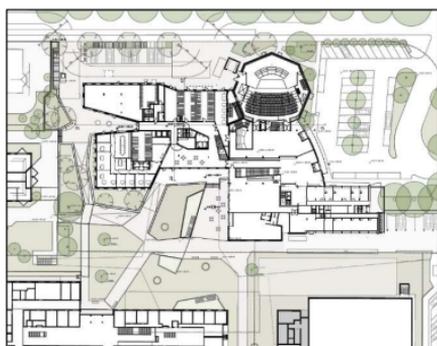
Dans le cadre du projet de reconstruction du bâtiment B, deux zones extérieures sont comprises dans son périmètre (le parvis de 1 278 m² et le parc Nord de 1 118 m², soit 2 396 m² au total).

Hors du périmètre du bâtiment B, la zone d'aménagement complémentaire est l'esplanade (devant le bâtiment A, de 2 088 m²) et le parc Sud (devant le bâtiment D, côté parc central, de 1 505 m², soit 3 593 m² au total).

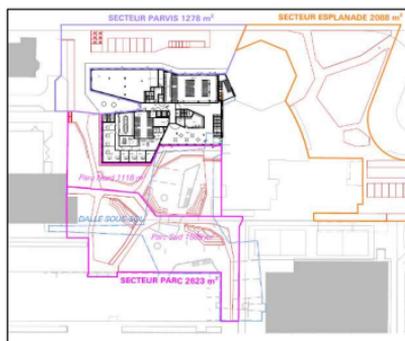
L'**esplanade** est aménagée sur le parking actuel de la Cité Bleue. Elle prend la forme d'un mail arboré informel, dense en périphérie et plus clairsemé au centre, à proximité des entrées des bâtiments. Son sol est essentiellement perméable et végétalisé. Cette nouvelle place arborée assume un rôle nouveau d'entrée principale pour la Cité universitaire et le théâtre, matérialisant le lien entre la Cité universitaire et la ville.

Le **parc Sud** s'inscrit en continuité de la situation existante au parc Nord. Sa requalification passe par une série d'interventions visant à renforcer son attractivité, sans pour autant modifier son usage. Les surfaces vertes, aujourd'hui uniformément engazonnées, sont déclinées en prairies, gazons fleuris et graves végétalisées. Le long des cheminements, des élargissements matérialisent de petites placettes destinées à la rencontre ou au jeu. Des arbres en cépée (de taille moyenne) caractérisent ainsi ces placettes, mais également le parc dans son ensemble, désormais ponctué de plusieurs de ces groupes. Les espaces restants en dehors de la dalle sont plantés d'arbres de grande dimension (noyer, chêne).

En résumé, l'esplanade se caractérisera par de la grave végétalisée et des massifs arbustifs et vivaces favorisant des îlots de fraîcheur naturelle. Quant au parc Sud, il s'agira principalement de prairies, de gazon et de gazon stabilisé, équipé-e-s de tables et murets d'assise pour favoriser les rencontres.



Plan des aménagements extérieurs actuels



Plan des aménagements extérieurs projetés



3 ANALYSE TECHNICO-ECONOMIQUE

3.1 TABLEAU RECAPITULATIF DES COUTS PAR CFC

Ainsi, le montant pour la reconstruction du bâtiment B et des aménagements extérieurs de l'esplanade est, à ce jour, **estimé à 52'522'930,- CHF TTC** et se décompose comme suit :

Code des frais CFC		CHF TTC	% CFC 0 à 9
0	TERRAIN	non compris	-
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	2'234'559	4.3%
2	BATIMENT	34'863'985	66.4%
	20 Excavation, terrassements	752'160	1.4%
	21 Gros Œuvre 1	9'929'061	18.9%
	22 Gros Œuvre 2	4'642'306	8.8%
	23 Installations électriques	2'303'438	4.4%
	24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	2'348'384	4.5%
	25 Installations sanitaires	4'128'070	7.9%
	26 Installations de transport	764'808	1.5%
	27 Aménagement intérieurs 1	6'779'473	12.9%
	28 Aménagement intérieurs 2	3'216'286	6.1%
3	EQUIPEMENTS	0	-
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3'521'716	6.7%
5	FRAIS SECONDAIRES	3'347'547	6.4%
6	HONORAIRES	7'240'645	13.8%
9	AMEUBLEMENT, DECORATION	1'314'479	2.5%
CFC 0-9	Total coûts de réalisation	52'522'930	100%
CFC 1-4	Total coûts du Projet	40'620'260	77%
CFC 6	Honoraires	7'240'645	14%

3.2 ANALYSE FINANCIERE DES RATIOS RESULTANTS

➤ Surfaces, volumes

Surface totale de plancher SP (transformée) : 12 358 m²

Volume total bâti VB (transformé) : 39 025 m³

➤ Valeurs statistiques

Ratio TTC au m² de plancher, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6

42 104 630 francs / 12 358 m² = 3 407 francs / m² → **acceptable**

Ratio TTC au m³, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6

42 104 630 francs / 39 025 m³ = 1 079 francs / m³ → **acceptable**

Ratio TTC au m² pour le CFC 2 uniquement

34 863 985 francs / 12 358 = 2 821 francs / m² → **acceptable**

Ratio TTC au m³ pour le CFC 2 uniquement

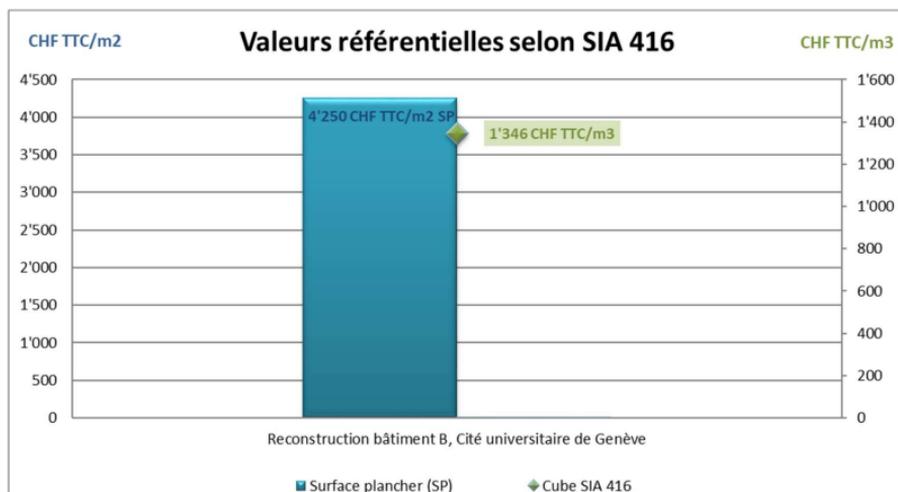
34 863 985 francs / 39 025 m³ = 893 francs / m³ → **acceptable**



3.3 RECAPITULATIF DES COUTS ET RATIOS

Code des frais CFC	Unité	CFC 0-9 Coûts de réalisation	CFC 1-4 Total coûts du Projet	CFC 6 Honoraires	CFC 2 Bâtiment
Coût total	CHF TTC	52'522'930	40'620'260	7'240'645	34'863'985
Proportion de répartition du coût	% CFC 0 à 9	100%	77%	14%	66%
Coût / m3 SIA 416	CHF TTC/m3 VB	1'346	1'041	186	893
Coût / surface de plancher	CHF TTC/m2 SP	4'250	3'287	586	2'821

3.4 GRAPHIQUE DES VALEURS REFERENTIELLES SELON LA SIA 416



Les ratios résultants selon les valeurs référentielles issues de la SIA 416 sont dans la moyenne légèrement haute par rapport aux standards pour ce type de travaux, mais acceptables vis-à-vis de certaines prestations spécifiques au projet.



3.5 FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/E-CCC-BAT

Code des frais CFC		CHF TTC	% CFC 0 à 9	CHF TTC/m3 VB	CHF TTC/m2 SP
0	TERRAIN	non compris	-	-	-
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	2'234'559	4.3%	57	181
2	BATIMENT	34'863'985	66.4%	893	2'821
	20 Excavation, terrassements	752'160	1.4%	19	61
	21 Gros Œuvre 1	9'929'061	18.9%	254	803
	22 Gros Œuvre 2	4'642'306	8.8%	119	376
	23 Installations électriques	2'303'438	4.4%	59	186
	24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	2'348'384	4.5%	60	190
	25 Installations sanitaires	4'128'070	7.9%	106	334
	26 Installations de transport	764'808	1.5%	20	62
	27 Aménagement intérieurs 1	6'779'473	12.9%	174	549
	28 Aménagement intérieurs 2	3'216'286	6.1%	82	260
3	EQUIPEMENTS	0	-	-	-
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3'521'716	6.7%	90	285
5	FRAIS SECONDAIRES	3'347'547	6.4%	86	271
6	HONORAIRES	7'240'645	13.8%	186	586
9	AMEUBLEMENT, DECORATION	1'314'479	2.5%	34	106
CFC 0-9	Total coûts de réalisation	52'522'930	100%	1'346	4'250
CFC 1-4	Total coûts du Projet	40'620'260	77%	1'041	3'287
CFC 6	Honoraires	7'240'645	14%	186	586

Code des coûts eCCC-Bât (F/12)		CHF TTC	% A à Z	CHF TTC/m3 VB	CHF TTC/m2 SP
A	TERRAIN	-	0.0%	-	-
B	TRAVAUX PREPARATOIRES	2'986'719	5.7%	77	242
C	GROS-ŒUVRE	9'929'061	18.9%	254	803
D	INSTALLATIONS	9'544'699	18.2%	245	772
E	REVETEMENT DE FACADES	4'642'306	8.8%	119	376
F	TOITURES (compris dans revêtement de façades)	-	0.0%	-	-
G	AMENAGEMENTS INTERIEURS	9'995'759	19.0%	256	809
H	INSTALLATIONS SPECIFIQUES	-	0.0%	-	-
I	ABORDS DE BATIMENTS	3'521'716	6.7%	90	285
J	AMEUBLEMENT, DECORATION	1'314'479	2.5%	34	106
V	ETUDE DE PROJET	7'240'645	13.8%	186	586
W	FRAIS SECONDAIRES	1'308'780	2.5%	34	106
Y	PROVISIONS	20'387'67	3.9%	52	165
Z	Taxe sur la valeur ajoutée	compris	0.0%	-	-
C à G	Total coûts de l'ouvrage	34'111'826	65%	874	2'760
B à W	Total coûts de réalisation	50'484'163	96%	1'294	4'085
A à Z	Total coûts d'investissement	52'522'930	100%	1'346	4'250



4 CONCLUSION

Préavis financier, recommandation économiste OCBA :

Sur la base des documents remis et de l'examen du dossier, nous pouvons admettre un montant de réalisation de 52 522 930 francs en vue de la reconstruction du bâtiment B et des aménagements extérieurs de l'esplanade de la Cité universitaire de Genève, soit 52,5 millions de francs (y compris équipements mobiles - CFC 9).

A noter que les intérêts intercalaires ainsi que le poste de renchérissement ne font pas partis du présent rapport d'analyse financière.

Genève, le mardi 12 mars 2024

Rapport établi par :

Nourdine HASNAOUI, économiste OCBA



ANNEXES

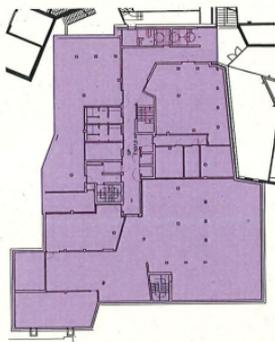
 **QUANTITATIF SELON LA SIA 416**

 **ESTIMATION FINANCIERE DES TRAVAUX DU 16.11.2023**



QUANTITATIF SELON LA SIA 416

SURFACE DE PLANCHER - SIA 416 - RECAPITULAFIT



SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE IMPAIR x7



ETAGE PAIR x7

LCU - PD - METRES - 416 - SP

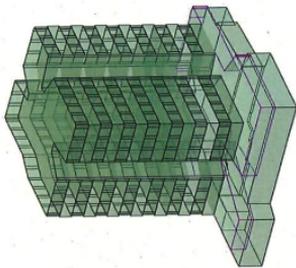
Etage	Surfaces (m ²)
S01	1 137,44
REZ-DE-CHAUSSEE	1 216,09
E01	704,52
E02	695,97
E03 - ETAGE IMPAIR	704,52
E04 - ETAGE PAIR	695,97
E05	704,52
E06	695,97
E07	704,52
E08	695,97
E09	704,52
E10	695,97
E11	704,52
E12	695,97
E13	704,52
E14	695,97
	12 585,36 m ²



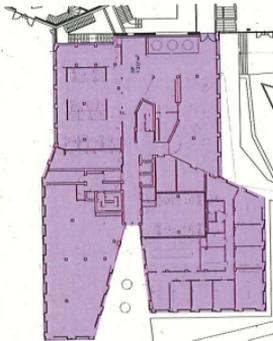
ECHELLE 1/500, 1:1 AU FORMAT A3

LIN.ROBBE.SEILER

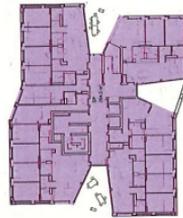
VOLUME BATI - SIA 416 - RECAPITULAFIT



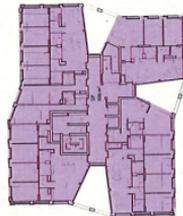
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE IMPAIR X7



ETAGE PAIR X7

86-LOC-AP- METRES-416-VB

Etage	Surface (m2)	Hauteur	Volume net
S01	666.84	556	370.524
SP	672.10	466	313.200
REZ-DE-CHAUSSEE	1 916.99	350	4 250.78
E01	704.52	350	1 966.80
E02	695.97	350	1 966.81
E03 - ETAGE IMPAIR	704.52	350	1 966.80
E04 - ETAGE PAIR	695.97	350	1 966.81
E05	704.52	350	1 966.80
E06	695.97	350	1 966.81
E07	704.52	350	1 966.80
E08	695.97	350	1 966.81
E09	704.52	350	1 966.80
E10	695.97	350	1 966.81
E11	704.52	350	1 966.80
E12	695.97	350	1 966.81
E13	704.52	350	1 966.80
E14	695.97	310	2 187.52
12 385.36 m²			39 025.60 m³

0 2 5 10 m

ECHELLE 1:500, 1:1, 1:125 AU FORMAT A3



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des infrastructures
Office cantonal des bâtiments

ESTIMATION FINANCIERE DES TRAVAUX DU 16.11.2023

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

ACCORD DE PRINCIPE N°2 du 8 novembre 2023

accordant à la FONDATION DE LA
CITÉ UNIVERSITAIRE DE GENÈVE
(ci-après la requérante),

la mise au bénéfice provisoire de la loi générale
sur le logement et la protection des locataires, du
4 décembre 1977 et de la loi pour la construction
de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007,
pour l'immeuble sis avenue Louis-Aubert 4
à Genève, section Plainpalais
(HLM 1310 LUP – DD 319'762),
(ci-après l'immeuble)

LE DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Vu la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (I 4 05 - LGL) et son règlement d'exécution, du 24 août 1992 (I 4 05.01 - RGL);

vu la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (I 4 06 - LUP) et son règlement d'exécution, du 23 novembre 2009 (I 4 06.01 - RUP);

vu la demande préliminaire de la requérante du 11 mai 2023, ayant élu domicile en ses locaux, sis avenue de Miremont 46, 1206 Genève, en particulier les prestations sollicitées, les déclarations faites et les documents produits;

vu le préavis favorable sous conditions délivré le 8 novembre 2023 par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après l'office) dans le cadre de la demande en autorisation de construire DD 319'762;

vu le plan financier initial du 25 septembre 2023 annoté en pages 2 et 3 par l'OCLPF, dont le prix de revient s'élève à 41 750 000 francs;

vu le descriptif des travaux du 26 avril 2022,

ACCORDE :

1. La mise au bénéfice provisoire des prestations suivantes :
 - a. Le cautionnement simple de l'Etat de Genève pour un prêt hypothécaire, en 2^{ème} rang, primé par un prêt atteignant au moins 60% de la valeur de l'immeuble à dire d'expert, selon les modalités prévues aux art. 17 et ss LGL et 48 et ss RGL, et exposées ci-dessous :
 - i. La durée du cautionnement n'excèdera pas 30 ans.
 - ii. Le montant maximum à concurrence duquel l'Etat pourra être tenu en vertu de la convention de cautionnement comprend :
 - le solde dû sur le capital prêté et effectivement versé, au maximum pour 6 950 000 francs.
 - 3 arrérages annuels d'intérêts calculés sur ce capital au taux du prêt, mais au plus 6,5% l'an, soit un maximum de 1 355 250 francs.
 - les intérêts moratoires et frais de poursuite éventuels, jusqu'à concurrence de 3 000 francs.
 - iii. La validité de cet engagement est liée à l'inscription, grevant le droit de superficie N°4217 à Genève Plainpalais, au registre foncier en garantie du prêt à cautionner, d'un droit de gage immobilier en 2^{ème} rang et sans concours d'un montant de 6 950 000 francs, primée par un 1^{er} rang de 25 050 000 francs.
 - iv. Le cautionnement prendra effet dès la signature de la convention de cautionnement; laquelle doit être présentée à l'examen de l'office aux fins de signature par le représentant de l'Etat, dans les six mois dès la date de délivrance de la décision définitive de mise au bénéfice de la loi, sans quoi le la requérante est réputée renoncer définitivement à cette prestation.
 - b. Une subvention annuelle non dégressive, égale la première année à 0,436% des 95% du prix de revient de l'immeuble, soit 173 000 francs, selon les modalités prévues aux art. 23 LGL et 50 et ss RGL, et exposées ci-dessous :
 - i. La subvention est allouée, en principe, dès la date d'entrée moyenne des locataires et disparaîtra totalement la 21^{ème} année.
 - ii. La subvention pourra être réduite, voire supprimée, dans les cas prévus à l'art. 55 RGL.
 - c. Une exonération fiscale de l'impôt immobilier complémentaire pendant 20 ans, conformément à l'art. 24 LGL.
2. L'octroi des prestations visées sous chiffre 1 est soumis aux conditions cumulatives suivantes :
 - a. Le maintien des logements prévus, en catégorie 2 HLM, en vertu de l'art. 16, al. 1 lettre b LGL pendant une période de 30 ans

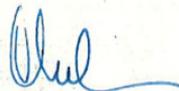
Leur maintien en logements d'utilité publique de catégorie III en vertu de l'art. 12 RUP pendant une période de 30 ans, puis en catégorie IV pendant la durée du DDP.

- b. Le respect des loyers figurant au plan financier initial du 11 mai 2023, en tant que loyers maxima.

L'acceptation par la requérante des modifications mineures annotées sur ledit plan financier comme partie intégrante du présent accord, validée par sa contre-signature, datée, sur chaque page de la copie ci-annexée.

- c. Le dépôt auprès de l'office, d'une demande d'autorisation de mise en location provisoire, au moins 6 mois avant l'entrée des locataires et préalablement à toute prise à bail des logements, commerces ou parkings, par la production de l'ensemble des pièces énumérées à l'art. 74 RGL, ainsi que d'un tableau de suivi des coûts de type "Messerli" comportant a minima les montants suivants organisés par CFC : devis général visé dans l'autorisation de construire autorisée, contrats, avenants, totaux contrats et avenants, prévisionnels, facturés. Cette obligation doit être prise en compte lors de la conclusion d'engagements, notamment vis-à-vis d'entreprises générales. Par ailleurs, il s'imposera d'employer les modèles informatiques destinés à l'établissement du plan financier intermédiaire et du projet d'état locatif détaillé, disponibles sur le site Internet : <https://www.ge.ch/logements-contrôles-documentation-professionnels/formulaires-direction-immobiliere>.
- d. L'assujettissement des locataires aux conditions d'accès et d'occupation prévues aux art. 30 à 31C LGL et par le chapitre II du RGL.
- e. Le contrôle de l'entretien des constructions, selon notamment l'art. 28 LGL.
- f. Le contrôle des loyers, selon notamment l'art. 1 al. 3 LGL et les art. 42 et ss LGL.
- g. Conformément à la section 2 du chapitre X du RGL, le dépôt d'une demande de mise au bénéfice définitive des prestations visées sous chiffre 1, **dans les limites définies par le présent accord**, après une année complète d'exploitation de l'immeuble.
- h. Le paiement de l'émolument calculé selon l'art. 82 RGL, applicable par analogie selon l'art. 2, al. 4 LUP, dans un délai de 30 jours dès réception de la facture adressée par courrier séparé.
- i. L'envoi d'une copie du présent accord, ainsi que du plan financier annoté, datée et signée par la requérante, à l'office des autorisations de construire (OAC).
3. Par sa signature, la requérante déclare accepter les conditions d'octroi prévues sous points 1 et 2; cette acceptation emportant la mise au bénéfice provisoire de la loi et s'avérant nécessaire à la préparation de l'arrêté permettant l'application des normes de construction de la zone de développement 3 à cette opération.
4. La validité du présent accord de principe est liée à celle de l'autorisation de construire.
5. Strictement personnel et incessible, le présent accord de principe devient de plein droit et sans avertissement caduc en cas de violation de ses conditions ou des dispositions légales et réglementaires.
6. Les restrictions de la propriété fondées sur le droit public, au sens de l'art. 35 LGL et des art. 60 et 61 RGL, sont applicables à l'immeuble visé par le présent accord de principe.

7. Cet accord de principe annule et remplace celui du 3 juillet 2023.



Marie-Christine Dulon
Directrice générale

Date : 14. 11. 2023	Signature*: pour la FONDATION DE LA CITÉ UNIVERSITAIRE DE GENÈVE
	 Cité universitaire de Genève Avenue de Niremont 46 CH - 1206 Genève

* NB. Le signataire est celui pour qui sont prévues les prestations (cas échéant, fournir une procuration).

tel: +41 22 308 22 22 fax: +41 22 308 22 23
 @ cite-uni@unige.ch - www.unige.ch/cite-uni

Annexes : double de la présente à retourner à l'OAC dûment signé
 copie du plan financier initial du 25 septembre 2023 annoté, à retourner dûment datée et signée sur
 chacune de ses pages

Copie à : Comptabilité (DAJ - OCLPF)
 Direction de la planification et des opérations foncières (OCLPF) – Opérations foncières
 Direction de la planification et des opérations foncières (OCLPF) – LUP

Réf. : PIF/nd/254

Cité universitaire de Genève				29.01.2024		
Maison d'Albert (bâtiment B - avenue Louis-Aubert 4-6)						
Plan financier						
Version devis général V1.3 +/-10%						
				DG V1.3 +/- 10%	FCUG	TOTAUX
				CHF TTC	CHF TTC	CHF TTC
1. PRIX DE REVIENT						
11. Terrain						
111.	Prix					
112.	Droits de mutation et frais d'acquisition				50'000	
113.						
114.	Démolition			1'457'183		
115.	Adaptation réseaux et travaux préparatoires			943'561		
12. Construction						
121.	Logements	32'912	35'028'553			
122.	Locaux Cité universitaire	5'292	3'954'790			
123.	Commercial	4'235	3'482'507			
124.	Garages					
	Total		42'439			
125.	Ameublement		1'528'736			
126.				43'994'586		
13. Aménagements extérieurs						
131.	Jardin cour	2396 m2	1'859'546			
132.				1'859'546		
14. Taxes (dont raccordement CAD SIG)						
				1'081'770	44'314	
15. Frais financiers						
151.	Intérêts intercalaires	2.25%	36'000'000		810'000	
152.	Frais de notaire et de création de cédules				214'778	
153.	Concours				214'216	
154.	Assurances et autres frais secondaires		227'010	227'010		
16.	Pilotage AP				53'036	
17.	Imprévus				250'000	
18.	Coût total			49'563'656	1'636'344	51'200'000
19.	Esplanade et partie sud aménagements extérieurs			2'959'274		2'959'274
20.	Raccordement SIG CAD - Cité				118'316	118'316
Total projet				52'522'930	1'754'660	54'277'590

LIN.ROBBE.SEILER

1. VENTILATION PRIX DE REVIENT	VENTILATION		MONTANTS HT (selon ES V4)	MONTANTS TTC (TVA 8.1%)
11. TERRAIN				
114. Démolition			1 347 996 CHF	1 457 183 CHF
Démolition	DEM		1 294 334 CHF	1 399 175 CHF
Partie proportionnelle des imprévus			53 662 CHF	58 009 CHF
115. Travaux préparatoires & adaptation réseaux			872 859 CHF	943 561 CHF
Travaux préparatoires & adaptation réseaux	ADA		838 112 CHF	905 999 CHF
Partie proportionnelle des imprévus			34 747 CHF	37 562 CHF
12. CONSTRUCTION				
120. Coûts DG - CFC 2	Devis général			
		LOG	31 113 888 CHF	33 634 113 CHF
		CIT	3 512 817 CHF	3 797 355 CHF
		ACT	3 093 315 CHF	3 343 873 CHF
(Imprévus Total imprévus - imprévus 131)		LOG	1 289 954 CHF	1 394 440 CHF
		CIT	145 638 CHF	157 435 CHF
		ACT	128 246 CHF	138 634 CHF
(Total y compris Imprévus)		LOG	32 403 842 CHF	35 028 553 CHF
		CIT	3 658 455 CHF	3 954 790 CHF
		ACT	3 221 561 CHF	3 482 507 CHF
121. Logements (LOG)	32 912 m3	1 064 CHF/m3	32 403 842 CHF	35 028 553 CHF
122. Locaux cité universitaire (CIT)	5 292 m3	747 CHF/m3	3 658 455 CHF	3 954 790 CHF
123. Activités / Commercial (ACT)	4 235 m3	822 CHF/m3	3 221 561 CHF	3 482 507 CHF
125. Ameublement			1 414 187 CHF	1 528 736 CHF
Ameublement			1 357 890 CHF	1 467 879 CHF
Partie proportionnelle des imprévus			56 297 CHF	60 857 CHF
13. AMENAGEMENTS EXTERIEURS				
131. Aménagements extérieurs (Parvis & parc nord)	2 396 m2	776 CHF/m2	1 720 209 CHF	1 859 546 CHF
Aménagements totaux	AMX		1 651 730 CHF	1 785 520 CHF
Partie proportionnelle des imprévus			68 479 CHF	74 026 CHF
14. TAXES				
141. Taxes (Poste CFC 51)	Devis général		1 000 712 CHF	1 081 770 CHF
15. FRAIS FINANCIERS				
154. Assurance et autres frais secondaires (Poste CFC 52/53/56)	Devis général		210 000 CHF	227 010 CHF
HORS PLAN FINANCIER: AMENAGEMENTS EXTERIEURS (ESPLANADE + PARC SUD)				
Aménagements extérieurs (Esplanade + parc sud)	AMX +		2 737 534 CHF	2 959 274 CHF
Aménagements			2 628 556 CHF	2 841 469 CHF
Partie proportionnelle des imprévus			108 978 CHF	117 805 CHF
COUT TOTAL DG				
Total			48 587 355 CHF	52 522 931 CHF

ANNEXE 7

PERSPECTIVE DEPUIS LA COUR – VERSION DU CONCOURS



LIN.ROBBE.SEILER

Maitre d'ouvrage	Projet	Date
Fondation de la Cité Universitaire	Bâtiment B Cité Universitaire	06.03.2020

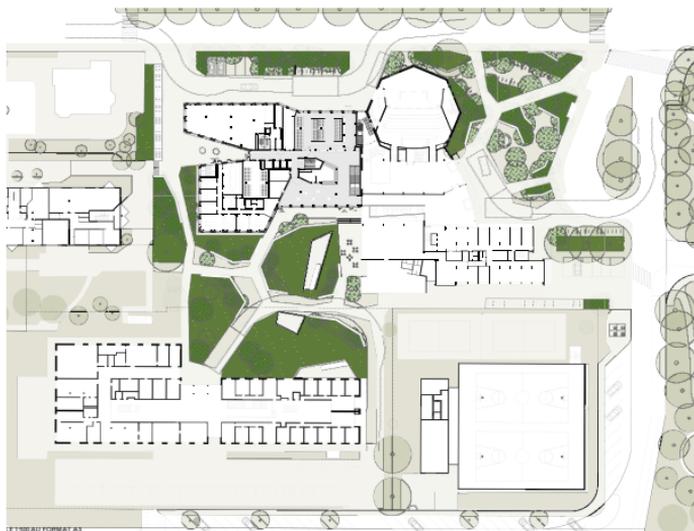
IMAGE BATIMENT B



LIN.ROBBE.SEILER **H&A** HÜLLER & ASSOCIÉS SA
ARCHITECTES ASSOCIÉS

Maitre d'ouvrage	Projet	Date
Fondation de la Cité Universitaire	Bâtiment B Cité Universitaire	06.03.2020

PLAN PROJET



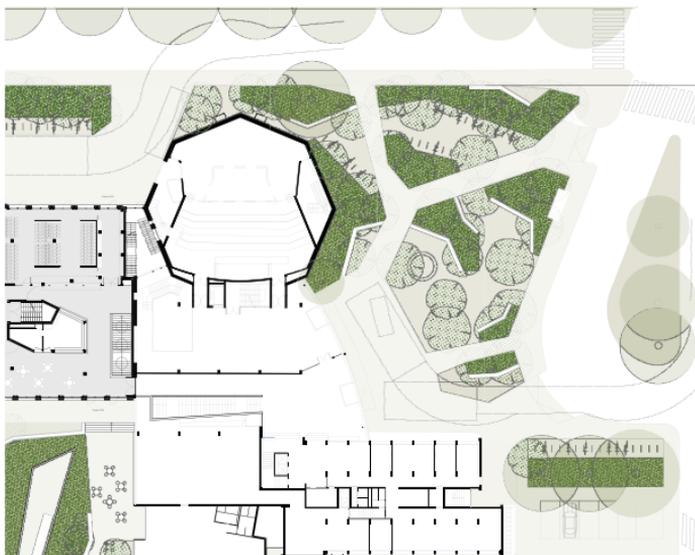
LIN.ROBBE.SEILER **H&A** HÜBLER & ASSOCIÉS SA
ARCHITECTES PARAGUAYÈTES

Mairie d'Essange
Fondation de la Cité Universitaire

Projet
Bâtiment de Cité Universitaire

Date
24.03.2022

PLAN PROJET - ESPLANADE



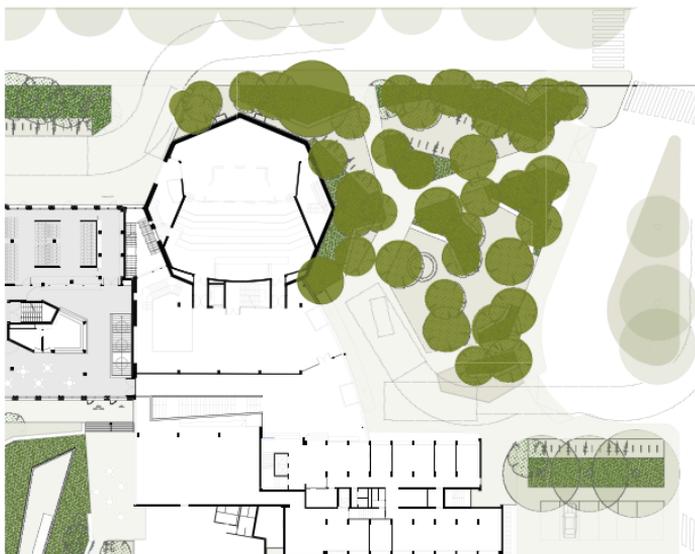
LIN.ROBBE.SEILER **H&A** HÜBLER & ASSOCIÉS SA
ARCHITECTES PARAGUAYÈTES

Mairie d'Essange
Fondation de la Cité Universitaire

Projet
Bâtiment de Cité Universitaire

Date
24.03.2022

PLAN PROJET - ESPLANADE
SURFACE DE CANOPEE

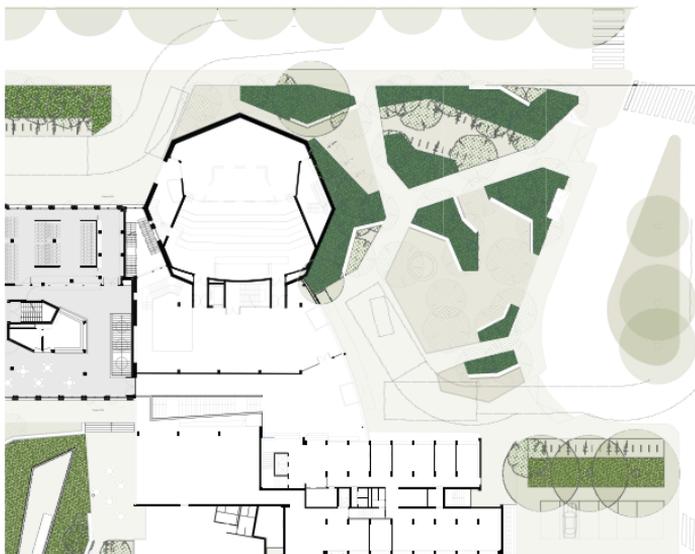


● Surface de canopée

LIN.ROBBE.SEILER H&A HÜRLER & ASSOCIÉS SA
ARCHITECTES PAYSAGISTES

Membre d'association Fondation de la Cité Universitaire
Projet: Bâtiment 8, Cité Universitaire
Date: 24.01.2019

PLAN PROJET - ESPLANADE
SURFACES VERTES ET ARBUSTIVES



■ Surfaces vertes et
arbustives

LIN.ROBBE.SEILER H&A HÜRLER & ASSOCIÉS SA
ARCHITECTES PAYSAGISTES

Membre d'association Fondation de la Cité Universitaire
Projet: Bâtiment 8, Cité Universitaire
Date: 24.01.2019

PLAN PROJET - ESPLANADE
SURFACES PERMEABLES ET VEGETALISEES



Surfaces permeables et
végétalisées



MERCI POUR
VOTRE ATTENTION