

VILLE DE THÔNEX
Service technique

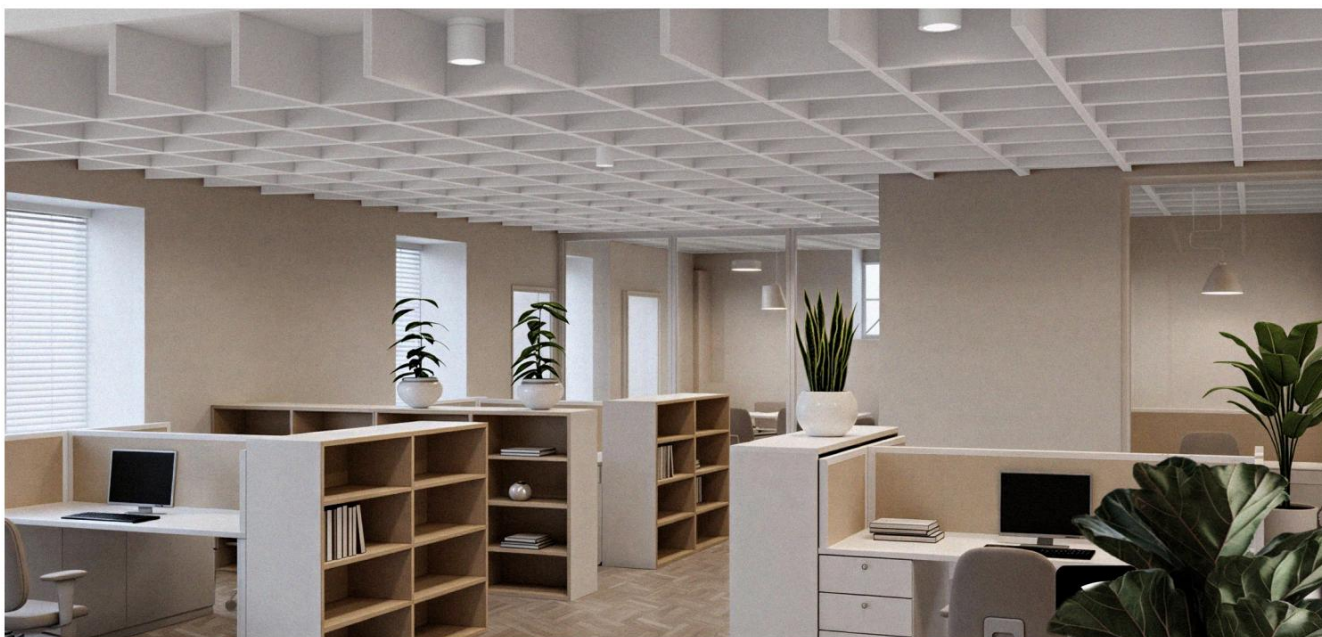
Ch. du Bois-Des-Arts 58
CH - 1226 Thônex
T 022 869 39 00
info@thonex.ch

Exposé des motifs –

EM_DA 26_027

Salle des peupliers - Rénovation énergétique et aménagement de locaux administratifs

Service Technique



Projection des futurs locaux administratifs

Demande d'un crédit d'investissement de
CHF **250'000.-**

1. Préambule

La Salle des Peupliers, propriété communale jusqu'ici dédiée à la location pour des événements, fait l'objet d'un projet de transformation visant à accueillir temporairement des services administratifs. Cette réaffectation répond à un besoin concret d'extension des surfaces de travail, lié à l'évolution et au développement des prestations communales ainsi qu'à la création de nouveaux postes au sein de l'administration.

Le projet s'inscrit dans une volonté de valorisation du patrimoine administratif bâti existant, en adaptant un équipement communal aux exigences actuelles en matière de confort, de performance énergétique et de conformité réglementaire. Les interventions prévues permettront d'assurer une utilisation immédiate du bâtiment, tout en garantissant sa pérennité et sa flexibilité pour de futures réaffectations.

2. Enjeux / Objectifs du projet

Le projet poursuit plusieurs objectifs stratégiques pour la commune :

- pérenniser et valoriser le patrimoine administratif communal par une rénovation énergétique et technique durable,
- garantir la mise aux normes techniques, énergétiques, d'accessibilité et de sécurité incendie du bâtiment,
- optimiser l'utilisation d'un bâtiment existant en privilégiant une approche réversible permettant une future réaffectation à des usages communaux locatifs,
- répondre à la croissance des besoins administratifs en créant des espaces de travail supplémentaires adaptés aux usages actuels,
- améliorer les conditions de travail des collaborateurs ainsi que la qualité d'accueil du public,
- offrir un environnement professionnel moderne, confortable, lumineux et connecté.

3. Détails du projet

Le projet prévoit une transformation complète des espaces intérieurs et une remise à niveau globale des installations techniques.

3.1 Chauffage – ventilation

Le bâtiment a été récemment raccordé au réseau de chauffage à distance communal avec production de chaleur par pellets bois et appoint gaz. Les locaux seront équipés de radiateurs individuels permettant une régulation thermique indépendante. Une ventilation simple flux hygroréglable sera

installée via un monobloc de ventilation et des entrées d'air intégrées aux fenêtres, remplaçant le système actuel non régulé.

3.2 Électricité et réseaux

Une reprise complète des installations électriques est prévue, incluant l'éclairage, les prises de courant et les circuits spécialisés. Le réseau informatique sera modernisé avec l'intégration de la fibre optique et des connectiques adaptées à un environnement de travail connecté et sécurisé.

3.3 Sécurité incendie

Un concept incendie sera développé par un ingénieur feu mandaté, en coordination avec un mandataire responsable assurance qualité (RAQ) spécialisé, afin d'assurer la conformité légale du bâtiment.

3.4 Cloisonnements et isolation

L'enveloppe thermique sera améliorée par une isolation intérieure, compatible avec les contraintes liées à la zone protégée (zone 4B). Les combles et le vide sanitaire feront également l'objet d'améliorations. Les nouveaux cloisonnements intérieurs, phoniquement isolés seront réalisés du sol au plafond, garantiront confidentialité et confort acoustique.

3.5 Plafonds et luminaires

Le plafond bois existant sera éclairci afin d'apporter davantage de luminosité. Des luminaires intégrés, dimmables (variabilité de la luminosité) et adaptés aux exigences d'espaces administratifs et d'accueil du public seront installés.

3.6 Sols et revêtements

Les sols bois existants seront vitrifiés et éclaircis. Les revêtements en linoléum des espaces de stockage seront remplacés.

3.7 Mobilier et organisation des espaces

Les espaces seront équipés d'un mobilier ergonomique et harmonisé avec les standards communaux. L'organisation intérieure comprendra notamment :

- un open space collaboratif,
- un bureau individuel fermé,
- un bureau double pour travail en binôme ou réception du public,
- une salle de réunion,
- un espace économat et stockage sécurisé,
- une cuisine fonctionnelle à disposition du personnel.

4. Planning intentionnel

Le planning prévisionnel des études, des procédures administratives et de la réalisation des travaux sera précisé en fonction des validations du Conseil municipal et de l'avancement des démarches légales.

(À compléter selon les échéances envisagées : phases d'étude, autorisations, appel d'offres, travaux et mise en service.)

Phase

● Autorisation de construire

● Exécution des travaux

Fév Mar Avr Mai Juin Juil



5. Procédure administrative

Le projet fera l'objet des démarches administratives usuelles, incluant l'élaboration des dossiers techniques, la coordination avec les mandataires spécialisés (sécurité incendie, techniques CVSE, etc.) ainsi que les procédures d'autorisation nécessaires.

Les marchés liés aux travaux et aux équipements seront attribués conformément aux règles en vigueur en matière de marchés publics.

6. Opérations foncières

Néant

7. Autres

Néant

8. Définition des coûts

Le coût total du projet relatif à la transformation de la Salle des Peupliers en espaces administratifs, incluant les travaux de rénovation, les aménagements intérieurs, ainsi que les honoraires des mandataires spécialisés est estimé à CHF 250'000.– TTC (montant arrondi).

Dans un souci de lisibilité et de transparence, la planification financière distingue deux volets complémentaires : d'une part les investissements liés à la pérennisation du bâtiment communal et, d'autre part, les coûts directement associés à l'aménagement des espaces administratifs.

8.1 Investissements liés à la pérennisation du bâtiment

Ce premier volet regroupe l'ensemble des interventions nécessaires à la conservation durable du patrimoine administratif communal, indépendamment de son affectation actuelle. Il comprend notamment les travaux d'amélioration énergétique, les installations techniques (chauffage, ventilation, électricité) les éléments constructifs pérennes tels que les isolations, menuiseries, revêtements de sols, ainsi que les honoraires des mandataires spécialisés et les frais secondaires.

Ces investissements constituent une valorisation à long terme du bâtiment et permettront, à l'avenir, une grande flexibilité d'usage des locaux.

Montant : CHF 200'000.– TTC

8.2 Aménagement des espaces administratifs

Le second volet concerne les travaux directement liés à l'organisation fonctionnelle des espaces de travail administratifs et à la réversibilité future des locaux. Il comprend notamment les cloisonnements intérieurs, les travaux de peinture et de plafonds, les adaptations nécessaires aux usages administratifs ainsi que la provision prévue pour une remise en état ultérieure en salle locative.

Montant : CHF 50'000.– TTC

Répartition financière indicative

- **Pérennisation du patrimoine communal** : ~ 80 %
- **Aménagement administratif spécifique** : ~ 20 %

Cette répartition met en évidence que la majeure partie du crédit sollicité correspond à des investissements durables visant l'entretien et l'amélioration d'un bâtiment communal existant, tandis qu'une part plus limitée concerne l'adaptation fonctionnelle liée aux besoins actuels de l'administration.

Coût du projet

Description	Montants en CHF
Coût des travaux	192'971.34
Honoraires	17'296.00
Frais secondaires	1'000.00
Divers et imprévus 10 %	20'000.00
TOTAL HT*	231'267.34
TVA 8.1 %	18'732.65
TOTAL TTC arrondi	250'000.00

Coûts induits estimés

Amortissement (durée 10 ans)	25'000.00
Intérêts débiteurs 2 %	5'000.00
Frais d'entretien 5 %	12'500.00
TOTAL HT*	42'500.00

20.02.2026 / GS / version finale