

Proposition du Conseil administratif du 6 mars 2018 en vue de l'ouverture de quatre crédits pour un montant total brut de 9 142 500 francs et net de 8 662 500 francs, recettes déduites, soit:

- 8 154 700 francs brut, dont à déduire une subvention d'investissement de 480 000 francs du Fonds intercommunal pour la création de 96 nouvelles places de crèche, soit 7 674 700 francs net destinés à la transformation partielle de l'immeuble sis route de Frontenex 54 en un espace de vie enfantine, parcelle N° 707, feuille N° 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève;**
- 582 900 francs destinés à la rénovation des façades de l'ensemble du bâtiment principal;**
- 132 900 francs destinés au raccordement à la nouvelle chaufferie des logements existants situés au-dessus de la crèche;**
- 272 000 francs destinés à l'équipement en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie enfantine.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La création de 96 places d'accueil pour la petite enfance, qui plus est dans un quartier central tel que les Eaux-Vives, répond à une forte demande. Dans ce secteur prisé des familles, une crèche de cette taille offrira la possibilité de concilier vie professionnelle et vie familiale pour de nombreux foyers.

Pour mémoire, la demande de crédit d'étude (PR-927) de 702 000 francs comprenait aussi des appartements-relais pour femmes et enfants en situation de précarité dans les étages supérieurs du bâtiment principal.

La commission des travaux et des constructions a décidé un amendement à l'article premier du projet de délibération en ne maintenant que 400 000 francs pour la seule transformation en crèche des rez-de-chaussée (sur cour et sur jardin) de l'immeuble principal avec ses annexes et a abandonné le projet des appartements-relais pour laisser les locataires actuellement en place. Le 9 mai 2012, le Conseil municipal a validé cette option et voté 400 000 francs.

Au vu de l'état de dégradation des façades du bâtiment principal, il est également proposé d'en effectuer la rénovation sous la ligne de la délibération II, y compris en remplaçant les vitrages simples par des verres isolants, conformément à la stratégie de la Ville en la matière.

La délibération III propose de raccorder les logements existants, actuellement pourvus de chauffages et chauffe-eau individuels, à l'installation de chauffage central qui sera mise en œuvre pour la crèche.

La dernière délibération (IV) est destinée à l'équipement de la crèche avec le mobilier, le matériel et les jeux nécessaires à son fonctionnement.

Contexte et historique de l'opération

Octobre 1951	Acquisition de la propriété par la Ville de Genève.
2008	Le Conseil administratif donne mandat au Service des bâtiments pour étudier la possibilité d'implanter une crèche ainsi que des appartements-relais pour femmes et enfants en situation de précarité socio-économique ou de violence.
Mai 2012	Le crédit d'étude présenté est voté après que le Conseil municipal l'ait modifié et qu'il ne comprenne plus que l'étude en vue de la réalisation d'une crèche et des locaux annexes liés au Service de la petite enfance.
Mars 2014	Appel d'offres pour un mandat d'architecte en procédure ouverte pour le projet de transformation des locaux du rez sur cour et rez sur jardin, ainsi que les annexes des bâtiments sis route de Frontenex 54, en vue de l'aménagement d'un espace de vie infantine. Les étages supérieurs du bâtiment principal dédiés à du logement ne sont pas concernés.
Décembre 2014	Le bureau d'architectes Lacroix Chessex est retenu à l'issue de la procédure d'appel d'offres.
Avril 2016	Validation de l'avant-projet permettant d'accueillir 96 enfants.
Mai 2016	Jugement du tribunal opposant la Ville à l'entreprise Ambrosetti, actuel locataire des locaux de la future crèche. Il s'engage à ne pas faire opposition dans la procédure d'autorisation de construire.
Décembre 2016	Dépôt de la requête en autorisation de construire DD 109765/1.
Octobre 2017	Autorisation de construire délivrée en force, <i>FAO</i> du 2 octobre 2017.

Notice historique

Le côté sud de la route de Frontenex conserve un pan de tissu ancien, caractérisé par la diversité du bâti, la relative modestie des gabarits et la présence de jardins. Le 54, route de Frontenex en fait partie.

Construit en 1868, probablement sur les plans de l'ingénieur architecte Philippe-Ami Goetz, le bâtiment constitue l'un des plus intéressants témoins du secteur, tant par la qualité de son implantation que de son architecture.

Cette grande villa locative, à la modénature soignée et coiffée d'une toiture à larges pignons imbriqués, présente deux niveaux d'habitation posés sur un rez-de-chaussée à usage artisanal, signalé par ses hautes portes cintrées; elle est complétée par deux annexes basses en retour d'équerre, formant cour.

A l'arrière se développe un jardin agréablement planté. Si cette disposition, solide et classique, peut rappeler celle de l'hôtel particulier tel qu'il fleurit au XVIII^e siècle, l'analogie ne va guère plus loin; le choix des volumes, des ornements ou encore des matériaux s'ancre bien dans la seconde moitié du XIX^e siècle.

Par ailleurs, les appartements, spacieux et bien finis, ne semblent abriter aucun membre de la haute bourgeoisie mais plutôt des personnes de conditions sociales plus simples. Jean-François Fert, maître de l'ouvrage, est lui-même fabricant de vermouth. Son activité laisse à penser que les grandes caves plain-pied, donnant sur la cour, ont pu servir d'entrepôts à sa production. Quant aux «ailes», on sait que l'une avait fonction de logement et que l'autre abritait buanderie, remise et cave.

La propriété fut acquise par la Ville en 1951. Dès cette date, des travaux furent effectués, tels que la modernisation des équipements sanitaires. C'est aussi à cette période que fut initiée la transformation des ailes sur cour en bureaux.

Réponses aux demandes du Conseil municipal

La présente demande de crédit respecte le projet de délibération PRD-52 du 9 octobre 2012 intitulé «Protection des locataires: la Ville doit montrer l'exemple!» qui demande l'accord préalable du Conseil municipal pour la validation de toute résiliation de bail d'habitation par la Gérance immobilière municipale. Les locataires des logements sont finalement restés sur place et ne sont pas concernés par le projet de crèche situé dans les étages inférieurs.

Cette demande de crédit est également conditionnée à l'arrêt définitif de toutes les procédures de la Gérance immobilière municipale visant à résilier les baux ou expulser les locataires actuels des logements d'habitation de ladite villa Ambrosetti, en référence à la délibération PRD-87 du 24 juin 2014.

Exposé des motifs

Afin de répondre aux demandes encore en attente et d'anticiper les besoins à venir en matière d'équipement de la petite enfance, le Service de la petite enfance (SDPE) établit depuis quelques années une planification qui permet d'estimer le nombre de places manquantes sur le territoire de la ville de Genève. Cette planification s'effectue en collaboration avec le Service d'urbanisme et le Service de la recherche en éducation (SRED/DIP). Ce dernier fournit au département de la cohésion sociale et de la solidarité des prévisions localisées du nombre d'enfants d'âge préscolaire domiciliés en ville de Genève¹, à l'instar des prévisions réalisées pour les écoliers.

Ces prévisions prennent notamment en compte la mobilité des familles évaluée à partir d'hypothèses de migrations, en incluant l'impact des nouveaux logements prévus. Combinées à différents indicateurs tels que l'offre d'accueil actuelle d'un secteur géographique, la demande exprimée non satisfaite ou encore la population enfantine d'âge préscolaire, ces prévisions permettent au SDPE d'anticiper les besoins à venir.

Si l'on considère plus précisément le secteur géographique Cité-centre/Eaux-Vives/Lac, la planification du SDPE indique la nécessité, au vu des besoins exprimés à ce jour combinés aux prévisions d'effectifs du Service de la recherche en éducation, de créer de nouvelles places d'accueil dans ce périmètre. Les prévisions établies pour ce secteur montrent en effet qu'il manque encore des places.

Le secteur géographique Cité/Eaux-Vives est ainsi le secteur dans lequel la demande de places d'accueil dans des structures de la petite enfance est actuellement la plus élevée.

Le taux de couverture des besoins exprimés² de ce secteur est de 69% contre 82% pour l'ensemble de la ville de Genève.

La création d'une structure d'accueil au 54, route de Frontenex offrant 96 places s'avère ainsi indispensable.

Obligations légales et de sécurité

Les aménagements répondront aux exigences en ce qui concerne la sécurité des utilisateurs. Ils respecteront l'ensemble des prescriptions du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, en particulier ils se conformeront

¹ Prévisions localisées d'effectifs d'enfants préscolaires. Période 2016-2019. Ville de Genève, Genève, SRED, Document 16.024, 2016.

² Le taux de couverture des besoins exprimés traduit la proportion de l'offre d'accueil actuelle par rapport au nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins exprimés par les résident-e-s de la ville de Genève.

aux directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) à Berne qui régit les normes de protection incendie.

Programme et descriptif des travaux

Les études des mandataires ont permis de rationaliser l'occupation de la crèche pour une répartition homogène des enfants dans le bâtiment existant. Les groupes des bébés et des petits se situent dans le bâtiment principal avec un accès direct au jardin protégé. Les groupes des moyens et des grands occupent chacun une des annexes situées de part et d'autre de la cour.

Les espaces communs se regroupent dans le grand espace voûté du bâtiment principal de la cour, assurant une liaison entre les différents groupes d'enfants.

Cette répartition a permis d'augmenter considérablement le nombre de places d'accueil dans ce quartier central des Eaux-Vives. Le projet prévoit 96 places réparties en quatre groupes, soit 42 places en plus que celles prévues dans le programme initial¹.

Principes constructifs

Le bâtiment principal est construit en pierre mêlant pierre de Meillerie noire et d'autres origines. La construction est traditionnelle dans le rez sur jardin et les étages. Elle est plus audacieuse au rez sur cour amenant une grande hauteur avec un système de voûtes croisées en pierre.

La stabilité de la voûte suppose la reprise d'efforts de poussée au droit de ses appuis. Cela implique les murs enterrés de grandes épaisseurs du rez sur cour.

Une trémie devra être créée entre les deux niveaux de rez. Cela permettra les passages verticaux tels que les escaliers, l'ascenseur et les gaines techniques. Des arches en béton seront mises en place au-dessus des anciennes voûtes avec un gunitage de stabilisation de la structure existante.

Le nouvel escalier sera implanté de manière à ne pas affecter l'escalier existant qui continuera de desservir les logements dans les étages supérieurs depuis le rez sur jardin avec une entrée séparée.

La mezzanine servira d'espace de jeux aux enfants. Cette structure indépendante ne s'appuiera pas sur les murs existants en pierre, mais sur des nouveaux porteurs ponctuels en retrait des murs existants.

Les deux bâtiments des annexes présentent eux aussi une construction traditionnelle: murs en pierre et planchers en bois. Le projet envisage de remplacer ces

¹ Le programme de février 2014 prévoyait un espace de vie enfantine pour 54 enfants.

planchers bois par des dalles en béton armé posées dans les murs existants ainsi que la réfection des escaliers existants.

Etanchéité du bâtiment et isolation

De façon générale et dans un souci de préservation du patrimoine existant, le projet cherche à respecter au maximum la substance bâtie. Ainsi, le projet propose la conservation des murs existants en pierre (bâtiment principal et annexes), l'assainissement des murs du rez sur cour et l'amélioration de l'isolation depuis l'intérieur.

Une isolation intérieure sera posée sur certains murs (nord dans le rez sur cour du bâtiment principal) et contre les allèges des fenêtres du rez sur jardin du bâtiment principal.

Dans les annexes, l'isolation existante en façade et en toiture sera remplacée pour assurer une meilleure performance thermique.

Façades

Dans un premier temps, le crédit principal dévolu à la crèche propose de laisser les façades en l'état. Seules quelques retouches de crépi seraient effectuées.

L'entretien courant des logements situés au-dessus de la future crèche a amené à une proposition de traiter l'ensemble des façades du bâtiment principal.

Les menuiseries extérieures (fenêtres et persiennes en bois) nécessitent un traitement qui entraîne la mise en place d'un échafaudage ou d'un engin de levage ponctuel.

La stratégie de la Ville pour les remplacements des vitrages dans les logements est programmée dans les années à venir et pourrait être associée à ces travaux dans la délibération II.

De fortes dégradations sont constatées sur les encadrements en pierre de l'ensemble du bâtiment principal. Des ravalements et remplacements de certaines pièces sont à prévoir.

L'enlèvement de tous les câbles électriques qui sont propres à l'éclairage des bureaux de l'entreprise Ambrosetti entraînera certainement de nouvelles chutes de crépi.

Un traitement de l'ensemble de la façade du bâtiment principal est proposé dans la proposition de crédit II incluant le remplacement des verres¹.

¹ Voir le descriptif dans le chapitre sur les fenêtres et portes-fenêtres

Quant aux façades des bâtiments des annexes, elles ne nécessitent pas de traitement, ni sur les crépis ni sur les pierres naturelles.

Portes extérieures

Dans le bâtiment principal, le projet propose le remplacement de toutes les portes existantes à l'exception de la porte donnant sur le couloir des locataires. L'accès des locataires ne subira pas de transformation. L'accès de la crèche s'effectuera par la cour.

Une nouvelle sortie sera créée au rez sur jardin dans la façade ouest du bâtiment, en symétrie avec la porte d'accès dans la façade opposée. Cette ouverture aura une double fonction: une sortie de secours pour éviter la remise aux normes feu de la cage d'escalier existante des locataires et un accès à l'espace extérieur dévolu à la crèche.

Deux nouveaux éléments vitrés sur toute la hauteur seront mis en place après les anciennes portes arquées dans la façade nord du bâtiment principal. Ces anciens éléments, témoignage de l'ancienne affectation du bâtiment, seront rénovés et maintenus ouverts. Les nouveaux éléments vitrés apporteront un maximum d'apport de lumière naturelle et répondront aux exigences de sécurité de la crèche.

Dans les annexes, les portes seront conservées ou remplacées selon leur état et leur compatibilité avec le nouveau programme.

Fenêtres et portes-fenêtres

Les fenêtres du bâtiment principal sont en bon état général. Elles seront conservées, ainsi que les boiseries à l'intérieur (embrasures). Les fenêtres de la crèche seront rénovées: remplacement des verres simples par des verres isolants thermiques et acoustiques. Les cadres seront adaptés en conséquence. L'allège des fenêtres sera isolée derrière les boiseries. Les doubles fenêtres à l'étage seront conservées et rénovées.

Sur les bâtiments annexes, le projet propose la réfection de la totalité des portes et fenêtres des annexes avec un traitement différent entre les ouvertures donnant sur cour et celles donnant sur la route de Frontenex.

De manière générale, tous les volets seront conservés et rénovés.

Dans la proposition de crédit II, le même principe d'intervention est généralisé pour les étages des logements. Etant donné le bon état des menuiseries, ces dernières sont conservées et les verres simples sont remplacés par des verres isolants. Ce crédit permettrait une intervention unique pour l'ensemble des vitrages

de l'immeuble principal plutôt que de devoir revenir ultérieurement pour les étages des logements. Cette stratégie permet une économie sur les installations de chantier et une plus grande pertinence tant esthétique que technique.

Cour et portail d'entrée

L'espace de la cour sera accessible aux enfants et la circulation devra pouvoir se faire en sécurité. Pour cette raison, la fermeture de la cour s'impose. Les locataires n'y auront plus accès, leur interphone sera déplacé.

Depuis la route de Frontenex, l'actuelle barrière sera déposée et un nouveau portail en serrurerie la remplacera. Il sera divisé en deux: un ouvrant pour le passage des personnes et des poussettes et un autre pour le passage d'un véhicule pour la livraison des repas. Les colonnes en pierre existante seront remises en place selon leur emplacement d'origine. Le portail se situera au droit de ces éléments.

Les pavés de la cour seront conservés. Les joints entre les pierres seront colmatés de façon à ce qu'une zone de roulement puisse être créée sur le périmètre (pour le passage des chariots, des poussettes et des personnes à mobilité réduite).

Surfaces, volumes

Surface brute de plancher total (SIA 416):	1 800 m ²
Rez sur cour des trois bâtiments:	696 m ²
Premier étage annexes et mezzanine:	526 m ²
Rez sur jardin (bâtiment principal):	578 m ²
Volume bâti (SIA 416):	6 000 m ³

Valeurs statistiques

Prix au m² de plancher, SIA 416
CFC 2 + CFC 59, montant HT (6 116 300 francs)
 $6\,116\,300 \text{ francs} / 1800 \text{ m}^2 = 3398 \text{ francs/m}^2$

Prix au m³, SIA 416
CFC 2 + CFC 59, montant HT (6 116 300 francs)
 $6\,116\,300 \text{ francs} / 6000 \text{ m}^3 = 1020 \text{ francs/m}^3$

Le prix au m³ pour le CFC 2 uniquement, sans les honoraires, est de 794 francs HT ($4\,766\,400 \text{ francs} / 6000 \text{ m}^3$).

Adéquation à l'Agenda 21

Le projet est développé afin de respecter les critères «écoconstructions», concernant l'origine et la nature des matériaux ainsi que le tri des déchets de

chantier. Il s'appuie également sur les recommandations publiées par l'association Eco-bau (www.eco-bau.ch, chapitre «fiches Eco-CFC»).

Conception énergétique

Les possibilités afin de respecter les objectifs de la stratégie «100% renouvelable en 2050» ont été analysées. Bien que les conditions pour mettre en œuvre des énergies renouvelables ne soient pas entièrement réunies, des améliorations notables seront réalisées afin de diminuer les consommations d'énergie. A terme, le bâtiment pourra bénéficier du chauffage à distance qui sera installé sur le périmètre de la gare des Eaux-Vives.

La production de chaleur sera assurée par une chaudière à gaz et l'énergie sera distribuée dans chaque bâtiment via un mini-réseau de conduite à distance (CAD) avec des sous-stations équipées d'échangeurs dans chaque bâtiment. Une production eau chaude sanitaire (ECS) centralisée sera prévue dans le bâtiment principal.

La solution choisie a été négociée auprès des services en charge (Office cantonal de l'énergie). Elle est transitoire dans l'attente d'un raccordement à un réseau à distance.

Qualité thermique de l'enveloppe

Les deux annexes posséderont une enveloppe thermique de performance équivalente à la norme SIA 380/1 avec un indice de dépense énergétique pour le chauffage d'environ 190 MJ/m²/an.

L'enveloppe du bâtiment comprendra les éléments suivants:

- isolation intérieure des façades;
- isolation de la toiture;
- isolation de la dalle sur terrain;
- fenêtres équipées de vitrages isolants.

Le bâtiment principal sera isolé partiellement afin de diminuer les consommations d'énergie pour le chauffage tout en conservant sa valeur patrimoniale:

- isolation intérieure de la façade donnant sur la cour et des allèges de fenêtres;
- isolation de la dalle sur terrain;
- fenêtres et portes équipées de vitrages isolants.

Description des installations techniques

Chauffage et eau chaude

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de ces bâtiments sera assurée par une chaudière à gaz naturel à condensation.

Le chauffage au sol prévu dans le bâtiment principal permettra au grand volume sous voûtes de participer au bon équilibre de la nouvelle hygrométrie ambiante.

La délibération III propose le raccordement pour les quatre logements situés dans les étages supérieurs du bâtiment principal.

Les logements qui possèdent actuellement des systèmes individuels, chaudière pour le chauffage et chauffe-eau pour l'eau chaude, pourraient être reliés au nouveau système de chaudière de la crèche.

Des compteurs individuels par logement seraient mis en place pour l'eau chaude et un seul compteur pour les logements avec ensuite une répartition par surface pour le chauffage.

Cela éviterait d'avoir une intervention ultérieure pour les logements dans un souci d'économie, de rentabilité et de cohérence technique (avec les mêmes entreprises).

Ventilation-aération

Les trois bâtiments seront équipés d'un système de ventilation-aération à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement.

Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy».

Les installations sanitaires en général seront conçues de manière à minimiser les coûts d'exploitation.

Electricité

L'ensemble des bâtiments sera équipé de luminaires à haut rendement maximisant l'éclairage direct.

La performance énergétique de l'éclairage répondra aux directives SIA 387/4 valeur Minergie.

La qualité et la quantité d'éclairage seront réglées en fonction de l'affectation de chaque local, conformément à la norme EN12464-1, et la sécurité photobiologique sera réglée conformément à la nouvelle norme EN 62471. Seuls les luminaires et les sources de lumière des groupes à risques 0 seront autorisés pour les locaux d'usage sensible (salles de vie et salles de sieste des enfants), et pour les autres locaux, les groupes à risques ne devront pas être supérieurs à 1.

Estimation des coûts

Crédit 1: transformation de locaux commerciaux en un espace de vie enfantine

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
0	Terrain		477 500
01	Acquisition du terrain		466 000
	010 Parcelle N° 707, feuille N° 19 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives	466 000	
05	Conduites de raccordement aux réseaux		11 500
1	Travaux préparatoires		
10	Relevé, études géotechniques		12 000
	104 Sondages	12 000	
11	Déblaiement, préparation du terrain		382 500
	112 Démolitions	338 500	
	118 Désamiantage	15 000	
	119 Divers	29 000	
12	Protections, aménagements provisoires		18 500
	121 Protection d'ouvrages existants	6 000	
	123 Reprises en sous-œuvre	7 500	
	126 Protection des voies d'accès existantes	5 000	
13	Installations de chantier en commun		39 500
	135 Installations provisoires	12 000	
	136 Frais d'énergie et d'eau, etc.	27 500	
14	Adaptation des bâtiments		78 000
	141 Mise en forme du terrain, gros œuvre 1	56 000	
	143 Installations électriques	22 000	
15	Adaptation du réseau de conduites existant		117 000
	152 Canalisations (adaptation du réseau)	117 000	
2	Bâtiment		
21	Gros œuvre 1		1 162 800
	211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie	834 100	
	211.1 Echafaudages	50 900	

	212	Construction préfabriquée béton et maçonnerie	26 000	
	213	Construction en acier	70 000	
	214	Construction en bois	59 100	
	216	Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle	122 700	
22		Gros œuvre 2		495 800
	221	Fenêtres, portes extérieures	254 800	
	222	Ferblanterie	38 000	
	223	Paratonnerres	49 500	
	225	Etanchéités et isolations spéciales	104 700	
	227	Traitement des surfaces extérieures	41 800	
	228	Fermetures extérieures, protections solaires	7 000	
23		Installations électriques		390 500
	230	Installations électriques	328 500	
	233	Lustrerie	62 000	
24		Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		337 500
	240	Chauffage	200 000	
	244	Installations de ventilation	137 500	
25		Installations sanitaires		414 100
	250	Installations sanitaires	414 100	
26		Installations de transport		47 000
	261	Ascenseurs et monte-charge	47 000	
27		Aménagements intérieurs 1		1 220 800
	271	Plâtrerie	250 400	
	272	Ouvrages métalliques	209 100	
	273	Menuiserie	605 100	
	274	Vitrages intérieurs spéciaux	51 800	
	275	Systèmes de verrouillage	65 400	
	276	Fermetures intérieures	39 000	
28		Aménagements intérieurs 2		697 900
	281	Revêtements de sol	195 800	
	282	Revêtements de paroi	79 100	
	283	Faux plafonds	271 800	
	285	Traitement des surfaces intérieures	131 700	
	287	Nettoyage du bâtiment	19 500	
3		Equipements d'exploitation		
	35	Installations sanitaires		84 000
	358	Agencements de cuisine	61 500	
	359	Divers	22 500	

4	Aménagements extérieurs		
42	Jardins		87 000
422	Clôtures, portail entrée, abri poubelles / vélos	53 100	
425	Revêtements de surfaces	33 900	
45	Conduites de raccordement aux réseaux (intérieur parcelle)		16 000
455	Eau et gaz	16 000	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		
50	Frais de concours		1 300
501	Rétribution jury	1 300	
51	Autorisations, taxes		47 200
511	Autorisations, gabarits, taxes	13 900	
512	Taxes de raccordement	33 300	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		34 200
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	34 200	
56	Autres frais secondaires		45 000
560	Dédommagement de tiers	40 000	
568	Panneaux de chantier	5 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves		326 500
583	Réserves pour imprévus (environ 6%)	326 500	
59	Comptes d'attente pour honoraires		1 349 900
591	Architecte	875 400	
592	Ingénieur civil	194 000	
593	Ingénieur électricien	73 800	
594	Ingénieur en CV et conditionnement d'air	59 000	
595	Ingénieur en installations sanitaires	61 800	
596	Spécialistes	49 700	
596.9	Ingénieur en désamiantage	6 900	
597	Ingénieur en sécurité	29 300	
I.	Coût total de la construction (HT)		7 882 500
	Calcul des frais financiers, hors terrain + TVA (7,7% × 7 416 500 francs), arrondi		571 100
II.	Coût total de l'investissement (TTC)		8 453 600
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements (5%)		399 400
III.	Sous-total		8 853 000
	+ Intérêts intercalaires (2%, durée 18 + 6 mois)		167 700
IV.	Coût total de l'opération (TTC)		9 020 700
	A déduire crédit d'étude voté le 9 mai 2012 (PR-927)		400 000

	A déduire, acquisition du terrain	466 000
V.	Total brut du crédit I demandé (TTC)	8 154 700
	A déduire les subventions du Fonds intercommunal	480 000
VI.	Total net du crédit I demandé (TTC)	7 674 700

Crédit II: rénovation de l'entier de la façade du bâtiment principal

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
1	Travaux préparatoires		
11	Déblaiement, préparation du terrain		10 000
118	Désamiantage	10 000	
2	Bâtiment		
21	Gros œuvre 1		44 800
211.1	Echafaudages	44 800	
22	Gros œuvre 2		339 900
221	Fenêtres, portes extérieures (y compris changement des vitrages)	124 500	
226	Crépissage de façades	51 700	
227.1	Peinture extérieure	50 000	
227.4	Restauration des façades: pierre naturelle	113 700	
23	Installations électriques		1 500
230	Installations électriques	1 500	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		6 000
244	Installations de ventilation	6 000	
27	Aménagements intérieurs 1		5 000
271.2	Plâtrerie / cloisons	5 000	
28	Aménagements intérieurs 2		2 000
287	Nettoyage du bâtiment	2 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		1 000
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	1 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves		24 600
583	Réserves pour imprévus (6%)	24 600	
59	Comptes d'attente pour honoraires		70 600
591	Architecte	67 100	
592	Ingénieur civil	1 000	
594	Ingénieur en CV et conditionnement d'air	1 500	
596	Spécialistes désamiantage	1 000	

I.	Coût total de la construction (HT)	505 400
	Calcul des frais financiers	
	+ TVA (7,7%), arrondi	38 900
II.	Coût total de l'investissement (TTC)	544 300
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements (5%)	27 200
III.	Sous-total	571 500
	+ Intérêts intercalaires (2%, durée 18 + 6 mois)	11 400
IV.	Total du crédit II demandé (TTC)	582 900

Crédit III: liaison chauffage pour les quatre logements au-dessus de la crèche

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
1	Travaux préparatoires		
10	Relevé, études géotechniques		1 000
	104 Sondages	1 000	
11	Déblaiement, préparation du terrain		1 500
	118 Désamiantage	1 500	
2	Bâtiment		
	21 Gros œuvre 1		2 000
	211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie	2 000	
23	Installations électriques		3 000
	230 Installations électriques	3 000	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		30 000
	240 Chauffage	30 000	
	244 Installations de ventilation		
25	Installations sanitaires		35 000
	250 Installations sanitaires	35 000	
28	Aménagements intérieurs 2		11 000
	285 Traitement des surfaces intérieures	10 000	
	287 Nettoyage du bâtiment	1 000	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		1 000
	524 Reproduction de documents, tirages, héliographies	1 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves		5 100
	583 Réserves pour imprévus (6%)	5 100	
59	Comptes d'attente pour honoraires		25 600
	591 Architecte	13 800	
	592 Ingénieur civil	1 000	
	594 Ingénieur en CV et conditionnement d'air	5 200	

	595 Ingénieur en installations sanitaires	4 600	
	596 Spécialistes désamiantage	1 000	
I.	Coût total de la construction (HT)		115 200
	Calcul des frais financiers		
	+ TVA (7,7%), arrondi		8 900
II.	Coût total de l'investissement (TTC)		124 100
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements (5%)		6 200
III.	Sous-total		130 300
	+ Intérêts intercalaires (2%, durée 18 + 6 mois)		2 600
IV.	Total du crédit III demandé (TTC)		132 900

Crédit IV: équipement en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de la crèche

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
9	Ameublement et décoration		
90	Ameublement et décoration		252 600
	903 Equipement mobilier en général	252 600	
	Coût total (HT)		252 600
	+ TVA (7,7%), arrondi		19 400
	Total du crédit IV demandé (TTC)		272 000

Recettes

Cette opération bénéficie d'une subvention d'investissement du Fonds intercommunal de 5000 francs par chaque nouvelle place de crèche créée, soit 480 000 francs net, suite à la décision de l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises D-30.47.

Référence au treizième plan financier d'investissement 2018-2029 (p. 55)

Cet objet est prévu au 13^e plan financier d'investissement 2018-2029 en tant que projet actif chiffré sous le numéro 061.056.04, pour un montant de 7 977 000 francs.

Le mobilier, les équipements et les jeux figurent en tant que projet actif chiffré, pour un montant de 272 000 francs, sous le numéro 061.056.06.

Fixation des loyers après travaux

Le bâtiment étant propriété de la Ville de Genève, les différentes surfaces de la crèche concernées par le crédit I seront mises à la disposition des utilisateurs.

Si les crédits II et III, qui concernent en partie les logements situés dans les étages supérieurs du bâtiment principal, sont votés par le Conseil municipal, un complément à l'autorisation devra être déposé. Les loyers après travaux seront arrêtés dans le respect des exigences de la loi sur les transformations, rénovations et transformations des maisons d'habitation.

Budget de fonctionnement

30 – Charges de personnel

Les charges de personnel nécessaires à l'exploitation de ce nouvel espace de vie enfantine seront couvertes par une subvention (voir ci-dessous en 36 et tableaux récapitulatifs des coûts).

31 – Dépenses générales

Frais pour la fourniture d'énergie, l'entretien et l'exploitation des installations techniques	Coût/an (francs – TTC/an)
--	------------------------------

Compte 312

Fourniture de l'eau froide et de l'eau chaude sanitaire	3 800
Fourniture de la chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire	17 500
Fourniture de l'électricité	16 000
Montant total des frais compte 312	37 300

Compte 314

Entretien et exploitation des installations techniques par le Service de l'énergie	3 100
Entretien de la pompe à chaleur par un prestataire extérieur en complément du Service de l'énergie	1 250
Montant total des frais compte 314	4 350

Dans la mesure où il s'agit d'un nouvel équipement, aucun budget n'est dédié actuellement à l'exploitation de ce bâtiment. Les frais d'énergie et d'entretien devront donc faire l'objet d'une dotation budgétaire supplémentaire sur les comptes 312 (37 300 francs TTC/an) et 314 (4350 francs TTC/an).

36 – Subventions accordées

Le déficit d'exploitation net devra être couvert par une nouvelle subvention de la Ville de Genève estimée à 2 566 800 francs; ce montant se décompose comme suit:

Total des charges	3 487 900
Salaires et charges sociales	3 225 400
Frais des enfants	122 000
Frais des locaux	108 100
Frais administratifs	32 400

Total des recettes		921 100
Pensions encaissées	844 800	
Autres produits	500	
Dédommagement	75 800	

Charges financières annuelles

Délibération I

La charge financière annuelle nette (étude de la PR-927 comprise), comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 978 150 francs.

Délibération II

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,5%, se montera à 8740 francs.

Délibération III

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,5%, se montera à 1990 francs.

Délibération IV

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 8 annuités, se montera à 36 330 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois d'octobre 2016 et ne comprennent aucune variation.

Autorisation de construire

Le projet a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire DD 109765/1 déposée le 9 janvier 2017 à la Direction des autorisations de construire du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie. Elle a été délivrée et publiée dans la *FAO* du 2 octobre 2017. Elle est en force.

Lors de la conduite des études, le projet a fait l'objet de consultations préalables auprès des différents services étatiques tels que la police du feu, l'Office

cantonal de l'énergie, l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail, le Service cantonal des monuments et des sites et le Service d'autorisation et de surveillance de l'accueil de jour.

Délai de réalisation

Le chantier de rénovation pourra démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal, soit une fois le délai référendaire écoulé. La mise en exploitation prévisionnelle est prévue pour la fin de l'année 2020, après environ 18 mois de travaux.

Régime foncier

L'immeuble est implanté sur la parcelle N° 707, feuille N° 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives. La parcelle est grevée d'une servitude de restriction d'affectation et d'industrie en faveur de la parcelle N° 1737, également propriété Ville de Genève.

Services gestionnaires et bénéficiaires

Crédit I

Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti
Service bénéficiaire: Service de la petite enfance.

Crédit II

Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti
Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale.

Crédit III

Service gestionnaire: Direction du patrimoine bâti
Service bénéficiaire: Gérance immobilière municipale.

Crédit IV

Service gestionnaire et bénéficiaire: Service de la petite enfance.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)

Objet: Transformations des locaux commerciaux en espace de vie enfantine, route de Frontenex 54

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Crédit I	Crédit II	Crédit III	Crédit IV	Total	%
Terrain	477 500	10 000	2 500	0	490 000	5%
Honoraires	1 349 900	70 600	25 600	0	1 446 100	15%
Gros œuvre	2 306 100	384 700	2 000	0	2 692 800	26%
Second œuvre	1 918 700	7 000	11 000	0	1 936 700	21%
Installations, équip. fixes	1 189 100	7 500	68 000	0	1 264 600	13%
Mobilier, infrastructures info.	84 000	0	0	252 600	336 600	1%
Frais financiers	1 138 200	77 500	17 700	19 400	1 252 800	13%
Aménagements extérieurs	103 000	0	0	0	103 000	1%
Frais secondaires	454 200	25 600	6 100	0	485 900	5%
Coût total du projet TTC	9 020 700	582 900	132 900	272 000	10 008 500	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: Service de la Petite Enfance

CHARGES

30 – Charges de personnel		Postes en ETP	33.5
31 – Dépenses générales	41 650		
32/33 – Frais financiers (intérêts et amortissements)	1 025 210		
36 – Subventions accordées (y.c. personnel pour crèche)	2 566 800		
Total des nouvelles charges induites	3 633 660		

REVENUS

40 – Impôts	0
42 – Revenu des biens	0
43 – Revenus divers	0
45 – Dédommagements de collectivités publiques	0
46 – Subventions et allocations	0
Total des nouveaux revenus induits	0

Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	3 633 660
---	------------------

**C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES
D'INVESTISSEMENT**

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2018	183 000	0	183 000
2019	3 565 500	160 000	3 405 500
2020	3 565 500	160 000	3 405 500
2021	1 828 500	160 000	1 668 500
Totaux	9 142 500	480 000	8 662 500

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de délibérations ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit brut de 8 154 700 francs, dont à déduire une subvention d'investissement de 480 000 francs du Fonds intercommunal pour la création de 96 nouvelles places de crèche, soit un montant net de 7 674 700 francs net, destiné à la transformation partielle de l'immeuble sis route de Frontenex 54 en un espace de vie enfantine, parcelle N° 707, feuille n°19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 8 154 700 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude voté le 9 mai 2012 de 400 000 francs (PR-927, N° PFI 061.056.01), et le montant de 466 000 francs représentant la valeur au bilan de la parcelle N° 707, soit un montant total de 9 020 700 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2020 à 2029.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 582 900 francs destiné à la rénovation des façades de l'ensemble du bâtiment principal sis route de Frontenex 54, sur la parcelle N° 707, feuille N° 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 582 900 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 132 900 francs, destiné au raccordement à la nouvelle chaufferie des logements existants situés au-dessus de la crèche sis route de Frontenex 54, sur la parcelle N° 707, feuille N° 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 132 900 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION IV

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 272 000 francs, destiné à l'équipement en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie enfantine sis route de Frontenex 54, sur la parcelle N° 707, feuille N° 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

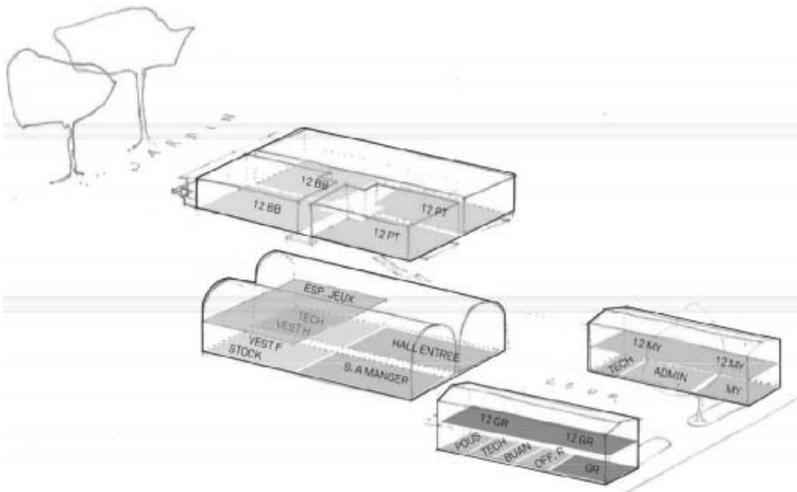
Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 272 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2020 à 2027.

Annexes: – plan de situation
– plans du projet de l'architecte



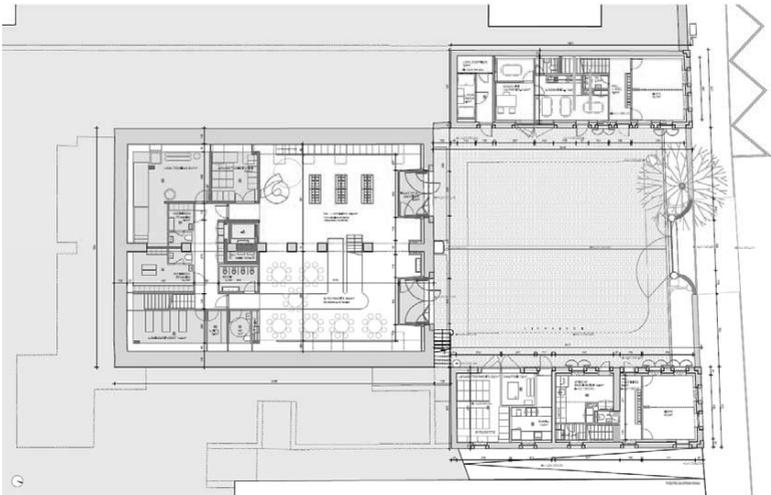
Plan de situation



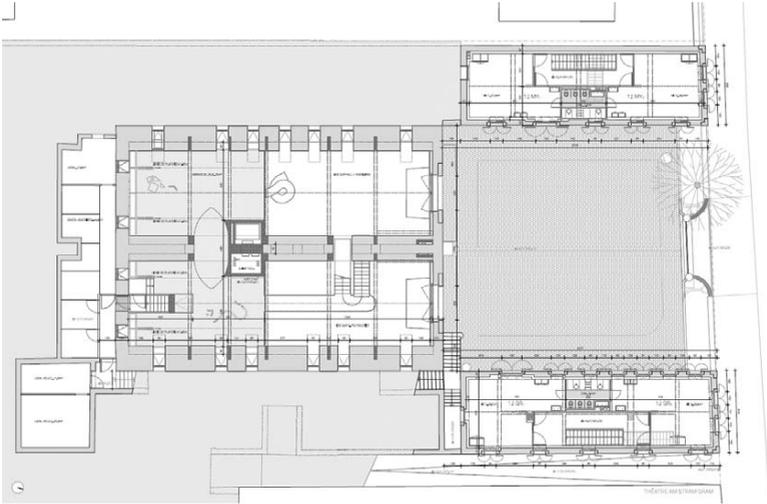
Axonométrie reprenant la répartition du programme



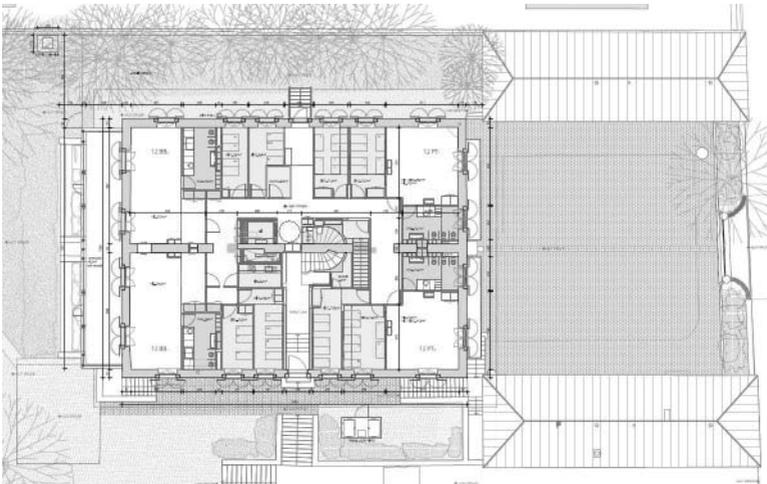
Façade nord, annexes et bâtiment principal depuis la route de Frontenex



Plan du rez sur cour du bâtiment principal avec les différentes entrées de la crèche



Plan de la mezzanine du bâtiment principal et du premier étage des annexes



Plan du rez sur jardin – bâtiment principal