

FRONTENEX 54

PR 1291 – CRÉATION D'UN ESPACE DE VIE ENFANTINE DE 96 PLACES



Proposition en vue de l'ouverture de quatre crédits pour un montant total de 9'142'500 francs, soit :

- 8'154'700 francs destinés à la transformation partielle de l'immeuble en un espace de vie enfantine;
- 582'900 francs destinés à la rénovation des façades de l'ensemble du bâtiment principal;
- 132'900 francs destinés au raccordement de 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.

LOCALISATION

Plan de situation

Route de Frontenex 54
1207 Genève

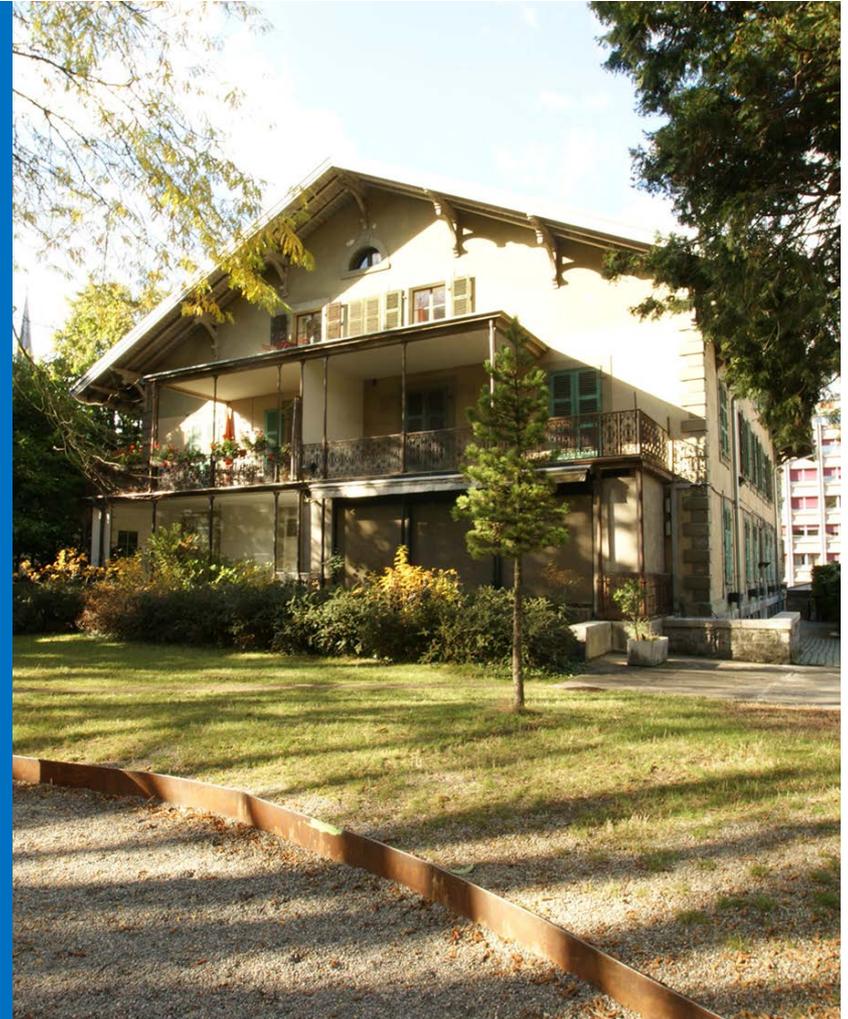
section Eaux-Vives
parcelle n° 707



INTRODUCTION

Historique

- Octobre 1951 : acquisition de la propriété.
- 2008 : étude de faisabilité pour la réalisation d'une crèche et d'appartements-relais pour personnes en situation précaire.
- Mai 2012 : modification du programme et validation par le Conseil municipal d'un crédit d'étude en vue de la réalisation d'une crèche.
- Mars 2014 : bureau d'architectes Lacroix Chessex retenu suite à un appel d'offres.
- Mai 2016 : jugement du tribunal opposant la Ville et l'entreprise Ambrosetti, actuel locataire des locaux de la future crèche.
- Décembre 2016 : dépôt de la requête en autorisation de construire DD 109765/1.
- Octobre 2017 : autorisation de construire délivrée en force, Feuille d'Avis Officielle du 2 octobre 2017.



EXPOSÉ DES MOTIFS

Contexte

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 établit 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).

Si l'on considère le secteur géographique Cité-centre/Eaux-Vives/Lac, la planification du SDPE indique la nécessité de créer de nouvelles places d'accueil dans ce périmètre. Les prévisions établies pour ce secteur montrent qu'il manque encore des places. Pour exemple, le taux d'offre (nombre de places par rapport à la population 0-4 ans) atteint 37% contre 45% pour la moyenne de la Ville. Le taux de couverture des besoins exprimés est le plus faible du territoire avec 69% contre 82% pour la moyenne de la Ville.

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. A la rentrée scolaire 2017, il manquait encore près de 200 places pour répondre à la demande des familles rien que dans ce quartier.

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

État actuel – vues extérieures



EXPOSÉ DES MOTIFS

État actuel – vues intérieures



EXPOSÉ DES MOTIFS

Programme et infrastructures futures

Rationalisation des espaces

Répartition homogène des enfants dans les bâtiments existants :

- Groupes bébés et petits dans le bâtiment principal avec accès direct au jardin.
- Groupes moyens et grands dans les annexes situées de part et d'autre de la cour.
- Espaces communs dans le grand espace voûté du bâtiment principal. Liaison entre les groupes d'enfants par la cour.

Principes constructifs

- Création d'une trémie entre les deux niveaux de rez.
- Création d'une mezzanine pour l'espace de jeux des enfants.
- Réfection intérieure pour les annexes.

Façades, isolation et étanchéité

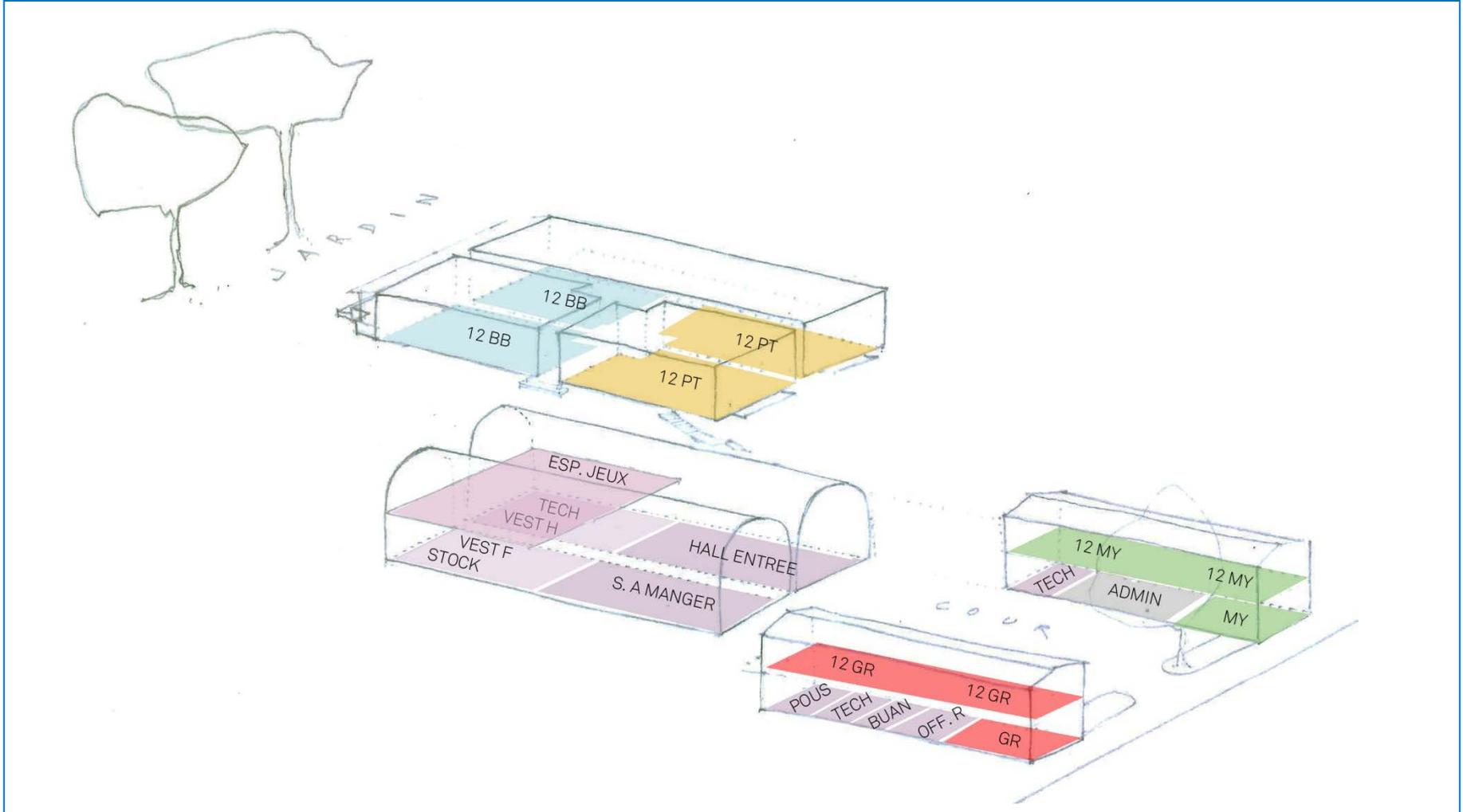
- Volonté de préservation du patrimoine existant, isolation par l'intérieur sur le bâtiment principal.
- Remplacement de l'isolation existante en façade et toiture sur les annexes pour une meilleure performance énergétique.
- Le crédit principal propose de laisser les façades en l'état avec quelques retouches de crépis. Les fenêtres de la crèche seront renouvelées (verres isolants).
- La proposition du crédit II traite l'ensemble des façades du bâtiment principal, incluant le remplacement des verres dans les logements.

Accès

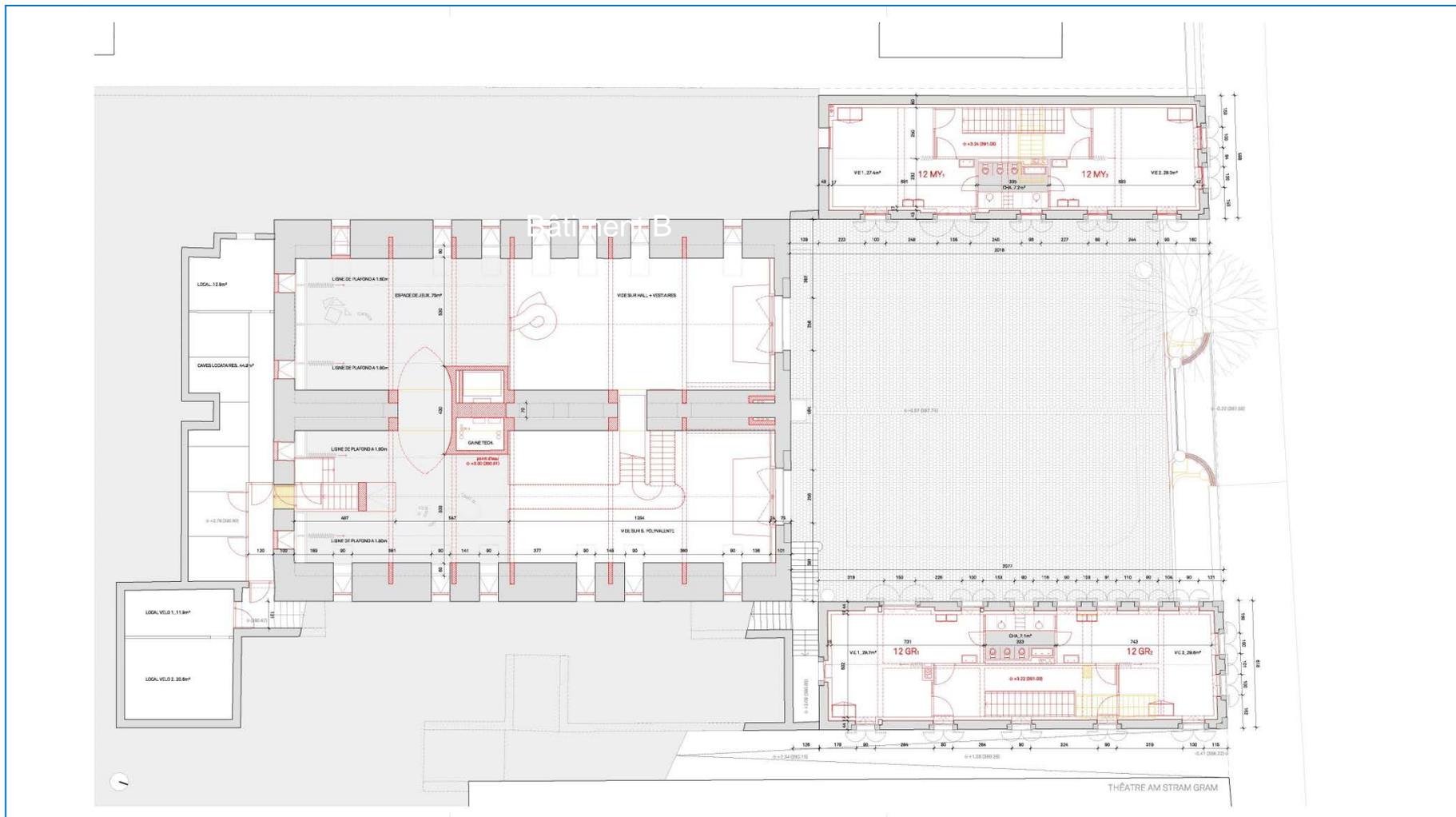
- La cour sera accessible aux enfants et devient l'unique accès à la crèche, elle sera fermée par un nouveau portail.
- La cage d'escaliers des locataires ne subit pas de transformation et leur est dédiée.

PROJET

Répartition des programmes

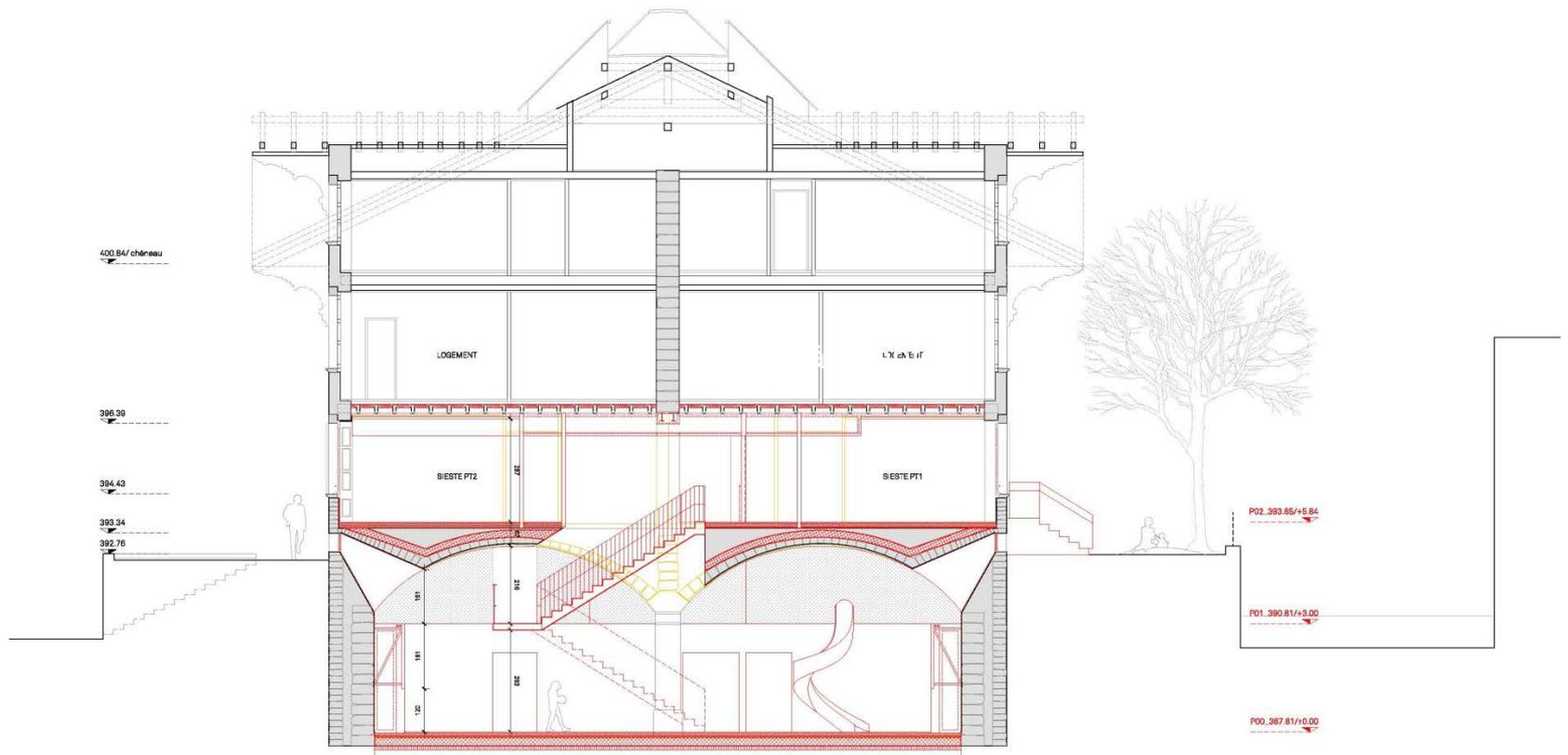


PROJET

Plan du niveau de la mezzanine et 1^{er} étage des annexes

PROJET

Coupe transversale sur l'espace voûté



PROJET

Coupe transversale des annexes



PROJET

Coupe longitudinale dans la cour



PROJET

Photo de la maquette – vue intérieure de l'entrée



PROJET

Photo de la maquette – vue de l'accueil



PROJET

Photo de la maquette – vue de l'accès à la mezzanine



ENERGIE

Une enveloppe thermique et des installations techniques à hautes performances énergétiques

Chauffage

Production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de la crèche assurée par une chaudière à gaz naturel à condensation. Crédit III : raccordement des quatre logements sur cette chaudière.

Ventilation, aération

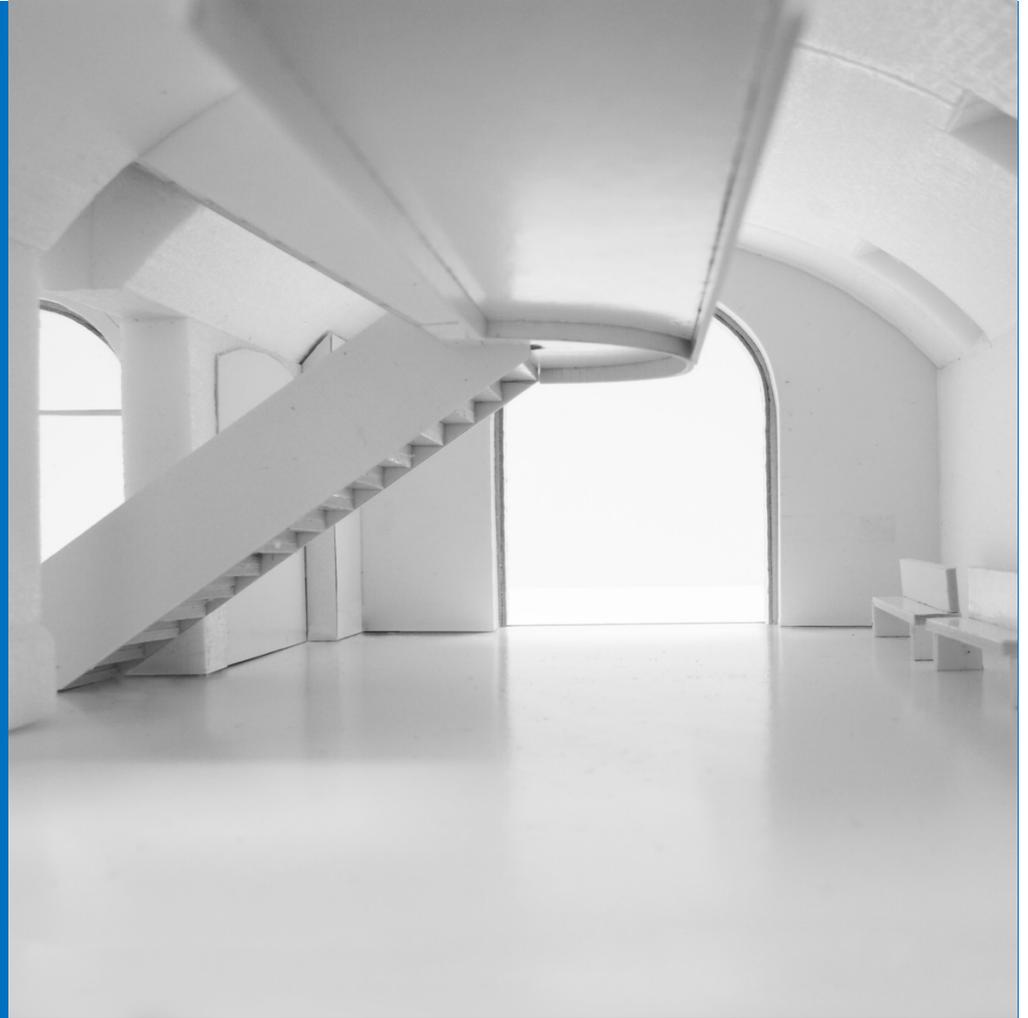
Les trois bâtiments sont équipés d'un système de ventilation aération à double flux, avec récupération d'énergie à haut rendement.

Installations électriques

Luminaires à haut rendement maximisant l'éclairage direct.

Enveloppe thermique

Isolation des façades par l'intérieur, du sol et de la toiture (pour les annexes), et installation de vitrages à hautes performances énergétiques. Crédit II : rénovation des façades du bâtiment principal et verres isolants pour les logements.



ESTIMATION DES COÛTS SELON CODES CFC

Crédit I : transformation de locaux commerciaux en un espace de vie enfantine (96 places)

CFC	Intitulé	Montants
0.	TERRAIN	477'500.-
01	Acquisition du terrain	466'000.-
05	Conduites de raccordement aux réseaux	11'500.-
1.	TRAVAUX PRÉPARATOIRES	647'500.-
10	Relevés, études géotechniques	12'000.-
11	Déblaiement, préparation terrain	382'500.-
12	Protections, aménagements provisoires	18'500.-
13	Installation de chantier en commun	39'500.-
14	Adaptation des bâtiments	78'000.-
15	Adaptation du réseau existant de conduites	117'000.-
2.	BÂTIMENT	4'766'400.-
21	Gros œuvre 1	1'162'800.-
22	Gros œuvre 2	495'800.-
23	Installations électriques	390'500.-
24	Chauffage, ventilation	337'500.-
25	Installations sanitaires	414'100.-
26	Installations de transport	47'000.-
27	Aménagements intérieurs 1	1'220'800.-
28	Aménagements intérieurs 2	697'900.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODES CFC

Crédit I : transformation de locaux commerciaux en un espace de vie enfantine (96 places)

CFC	Intitulé	Montants
3.	EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION	84'000.-
35	Installations sanitaires, cuisine, divers	84'000.-
4.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	103'000.-
42	Jardins : portail entrée, abris, surfaces extérieures	87'000.-
45	Conduites de raccordement aux réseaux (parcelle)	16'000.-
5.	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE	1'804'100.-
50	Frais de concours (jury)	1'300.-
51	Autorisations, taxes	47'200.-
52	Reproductions de documents, tirages	34'200.-
56	Autres frais secondaires	45'000.-
58	Compte d'attente, provisions et réserves	326'500.-
59	Compte d'attente pour honoraires	1'349'900.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODES CFC

Crédit I : transformation de locaux commerciaux en un espace de vie enfantine (96 places)

CFC	Intitulé	Montants
I.	COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION HT	7'882'500.-
	Calculs des frais financiers, hors terrain + TVA (7.7 % x CHF 7'416'500), arrondi	571'100.-
II.	COÛT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT TTC	8'453'600.-
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements (5% x 7'987'600 francs), hors terrain, arrondi	399'400.-
III.	SOUS-TOTAL	8'853'000.-
	+ intérêts intercalaires (2%, durée 18 + 6 mois), arrondi	167'700.-
IV.	COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION TTC	9'020'700.-
	<u>A déduire</u> : crédit d'étude PR-927 (voté le 02.05.2012)	-400'000.-
	acquisition terrain	-466'000.-
V.	TOTAL BRUT DU CRÉDIT I DEMANDÉ TTC	8'154'700.-
	<u>A déduire</u> : subventions du fond intercommunal	-480'000.-
VI.	TOTAL NET DU CRÉDIT I DEMANDÉ TTC	7'674'700.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODES CFC

Crédit II : rénovation des façades de l'ensemble du bâtiment principal

CFC	Intitulé	Montants
1.	TRAVAUX PREPARATOIRES	10'000.-
11	Désamiantage	10'000.-
2.	BÂTIMENT	399'200.-
21	Gros œuvre 1	44'800.-
22	Gros œuvre 2	339'900.-
23	Installations électriques	1'500.-
24	Chauffage, ventilation	6'000.-
27	Aménagements intérieurs 1	5'000.-
28	Aménagements intérieurs 2	2'000.-
5.	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE	96'200.-
52	Reproductions de documents, tirages	1'000.-
58	Comptes d'attente, provisions et réserves	24'600.-
59	Comptes d'attentes pour honoraires	70'600.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODES CFC

Crédit II : rénovation des façades de l'ensemble du bâtiment principal

CFC	Intitulé	Montants
I. COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION HT		505'400.-
	+ TVA 7.7%, arrondi	38'900.-
II. COÛT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT TTC		544'300.-
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements (5%), arrondi	27'200.-
III. SOUS-TOTAL		571'500.-
	+ intérêts intercalaires (2%, durée 18 + 6 mois), arrondi	11'400.-
IV. TOTAL NET DU CRÉDIT II DEMANDÉ TTC		582'900.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODES CFC

Crédit III : raccordement à la nouvelle chaufferie des logements situés au-dessus de la crèche

CFC	Intitulé	Montants
1.	TRAVAUX PREPARATOIRES	2'500.-
10	Relevés, sondages	1'000.-
11	Désamiantage	1'500.-
2.	BÂTIMENT	81'000.-
21	Gros œuvre 1	2'000.-
23	Installations électriques	3'000.-
24	Chauffage, ventilation	30'000.-
25	Installations sanitaires	35'000.-
28	Aménagements intérieurs 2	11'000.-
5.	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE	31'700.-
52	Reproductions de documents, tirages	1'000.-
58	Comptes d'attente, provisions et réserves	5'100.-
59	Comptes d'attentes pour honoraires	25'600.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODES CFC

Crédit III : raccordement à la nouvelle chaufferie des logements situés au-dessus de la crèche

CFC	Intitulé	Montants
I. COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION HT		115'200.-
	+ TVA 7.7%, arrondi	8'900.-
II. COÛT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT TTC		124'100.-
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements (5%), arrondi	6'200.-
III. SOUS-TOTAL		130'300.-
	+ intérêts intercalaires (2%, durée 18 + 6 mois), arrondi	2'600.-
IV. TOTAL NET DU CRÉDIT III DEMANDÉ TTC		132'900.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODES CFC

Crédit IV : équipement en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie infantine

CFC	Intitulé	Montants
9.	AMEUBLEMENT ET DÉCORATION	252'600.-
90	Ameublement et décoration	252'600.-
I. COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION HT		252'600.-
+ TVA 7.7%, arrondi		19'400.-
II. TOTAL NET DU CRÉDIT IV DEMANDÉ TTC		272'000.-

DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

Valeurs statistiques, autorisations, planning intentionnel

Note stratus (2017)

Indice de dégradation : 0.70 (moyenne des 3 bâtiments)

Valeurs statistiques

CFC 2 + CFC 59, montant HT (6'116'300 CHF)

6'116'300 francs / 1'800 m² = 3'398 francs/m²

Prix au m³, SIA 416

CFC 2 + CFC 59, montant HT (6'116'300 CHF)

6'116'300 francs / 6'000 m³ = 1'020 francs/m³

Le prix au m³ pour le CFC 2 uniquement, sans les honoraires, est de 794 francs HT CHF (4'766'400 francs / 6000 m³).

Autorisation de construire

La requête en autorisation de construire DD 109765/1, a été déposée en décembre 2016 à la Direction des autorisations de construire du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie. Elle a été accordée le 2 octobre 2017, elle est désormais en force.

Planning intentionnel

Début possible des travaux : 6 mois après le vote du CM

Durée des travaux : 18 mois

