

*30 juin 2010*

**Proposition du Conseil administratif du 30 juin 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit total de 8 400 000 francs, soit:**

- un crédit de 8 232 000 francs destiné à l'agrandissement et à la transformation de l'espace de vie enfantine Le Gazouillis, situé à la rue Lamartine 2, sur la parcelle 3552, feuille 31 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève;
- un crédit de 168 000 francs destiné à l'équipement en mobilier et jeux ainsi qu'en matériel informatique, téléphonie et alarme antieffraction pour l'espace de vie enfantine Le Gazouillis, situé à la rue Lamartine 2, sur la parcelle 3552, feuille 31 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

Datant de 1877, la villa qui abrite aujourd'hui la crèche Le Gazouillis, est implantée dans un vaste jardin très arboré qui jouxte le parc Geisendorf. L'établissement accueille 40 enfants mais la demande croissante dépasse largement cette offre et nécessite l'adaptation de l'édifice pour offrir des places supplémentaires ainsi que la construction d'une extension pour doubler la capacité de l'institution.

La Ville de Genève, engagée à répondre aux besoins prépondérants de la population en matière d'infrastructures d'accueil de la petite enfance et désirant un projet de qualité, a organisé un concours d'architecture sur la base d'un programme d'agrandissement et de rénovation de la villa existante pour une capacité d'accueil augmentée de 40 à 100 places. Le projet lauréat répond aux attentes avec une construction simple, énergétiquement performante, respectueuse de l'existant et offrant un environnement idéal pour le développement des enfants.

### **Historique de l'opération**

|      |   |
|------|---|
| 1877 | Construction de la villa qu'occupe actuellement la crèche.              |
| 1932 | Rachat de la propriété par la Ville de Genève.                          |
| 1941 | Décision d'affecter le bâtiment principal en crèche.                    |
| 1950 | Transformation sur la base de plans élaborés par Emile Alexandre Huber. |

- 20 mars 2007 Vote par le Conseil municipal de la proposition PR-495 en vue de l'ouverture d'un crédit de 280 000 francs destiné à l'étude de l'agrandissement de la crèche Le Gazouillis, à son adaptation aux normes de sécurité ainsi qu'à sa transformation partielle (PR-495).
- 26 et 27 février 2009 Jugement du concours d'architecture.
- Juin 2009 Vote par le Conseil municipal du crédit d'étude complémentaire pour un montant de 290 000 francs (PR-652).

### **Notice historique**

La crèche Le Gazouillis occupe une ancienne villa dont la construction remonte à 1877. A cette date, le négociant David Butin acquiert le terrain et engage aussitôt un architecte, très certainement Léon Fulpius. En 1879, l'édification du bâtiment principal est complétée par celle d'un pavillon en bordure du chemin.

Participant à une vague importante de construction de villas en périphérie de la ville, le N° 2 rue Lamartine se situe, typologiquement et stylistiquement, dans le sillage des maisons de campagne néoclassiques des années 1830-1840. Son volume compact recouvert d'un toit à faible pente, la symétrie et la régularité des ouvertures, appartiennent en effet à une esthétique propre à la période de la Restauration. La typologie comporte un seul logement, avec cuisine et salons au rez-de-chaussée et chambres à l'étage. Le second niveau est quant à lui principalement occupé par des chambres de bonnes.

En 1932, la Ville rachète la propriété pour élargir la route de Lyon; la parcelle s'en trouve rétrécie, tandis qu'un pavillon disparaît. Mais c'est l'affectation du bâtiment principal en crèche, décidée en 1941, qui en change radicalement le destin. Les transformations prévues ne sont toutefois réalisées qu'en 1950, sur la base de plans élaborés par Emile Alexandre Huber. Ce dernier décide de reconstruire entièrement le porche d'entrée, qui répond désormais, dans sa largeur, à l'étage existant dans les combles (attique). Par ailleurs, la véranda est démolie et remplacée par un «solarium», établi sur le seul niveau du rez-de-chaussée (alors que les plans la prévoyaient sur deux niveaux) et ouvert sur le jardin par 2 baies précédées d'emmarchements. Les façades sont quant à elles dépouillées des consoles et tablettes, ainsi que du cordon qui marquait la séparation entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage. Par ailleurs, la pierre de Savonnière remplace en grande partie la molasse d'origine, notamment dans les chaînes d'angle. L'intérieur subit également un certain nombre de transformations, motivées par la nouvelle affectation du lieu.

Le petit bâtiment situé dans le jardin date de 1909, et renfermait une salle de billard. Il a été vraisemblablement transformé en profondeur dans les années

1950. Avec sa toiture à forte pente et son décor de briques, il offre une curieuse touche régionaliste, aussi étrangère à la maison primitive qu'au solarium du XX<sup>e</sup> siècle.

### **Information**

Les parents d'élèves de l'école Geisendorf (APEG) ont été informés par le biais de leur présidente qui a participé au choix du projet lauréat en tant que membre du jury du concours d'architecture. La directrice et le personnel de la crèche ont été associés à l'élaboration du projet.

### **Exposé des motifs**

Suite à l'évaluation des nouveaux besoins du quartier, il a été décidé que la capacité actuelle d'accueil de la crèche de 40 places devait et pouvait atteindre une capacité totale de 100 places à plein temps (une place équivaut, avec les temps partiels, à environ 1,5 enfant, soit:

- 25 places «bébés» réparties en 4 groupes (3 groupes de 6 et 1 groupe de 7);
- 25 places «petits» réparties en 3 groupes (2 groupes de 8 et 1 groupe de 9);
- 25 places «moyens» réparties en 3 groupes (2 groupes de 8 et 1 groupe de 9);
- 25 places «grands» réparties en 3 groupes (2 groupes de 8 et 1 groupe de 9).

La villa existante, réservée aux «moyens» et aux «grands», peut recevoir 10 enfants supplémentaires en aménageant les combles et en adaptant les autres locaux, portant ainsi sa capacité d'accueil à 50 enfants.

Les cinquante enfants des groupes des «bébés», de 0 à 12 mois, et des «petits», de 12 à 24 mois, qui compléteront l'établissement prendront place dans une extension à construire, à proximité du bâtiment actuel et reliée à lui par une liaison couverte et chauffée.

Cette intervention améliorera entre autres la relation entre la rue Lamartine, l'école et le parc Geisendorf par la création d'un accès piétons au nord de la parcelle, ouvrant l'espace au quartier.

L'accueil des enfants sera assuré pendant toute la durée des travaux dans la villa existante. Une fois la construction de l'extension terminée, ils déménageront dans le nouveau bâtiment, permettant ainsi le début de la transformation de la villa. Le nombre de places final, sera atteint après la fin totale du chantier.

### **Obligations légales et de sécurité**

La réalisation des travaux proposés s'inscrit dans la volonté manifestée par le Conseil administratif d'accentuer ses efforts en matière de rénovation du patri-

moins immobilier de la Ville de Genève et d'économie d'énergie mais surtout de répondre à la très forte demande de places d'accueil de la petite enfance.

### **Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux**

Ce projet comprend:

- la rénovation et la transformation de la villa existante;
- la construction d'une extension à l'ouest de la villa, le long de la rue Lamartine;
- la remise en état de la maisonnette dans le jardin;
- le réaménagement et l'ouverture au quartier de la partie au nord de la parcelle avec la création d'un lien avec le parc Geisendorf;
- les aménagements extérieurs.

#### *Parti architectural*

Le projet prévoit l'extension de la crèche dans un volume compact sur 2 niveaux implanté le long de la rue Lamartine. La volumétrie et la forme du nouveau bâtiment cherchent à mettre en valeur la villa et le parc existants. Celui-ci est ainsi redéfini en 2 zones permettant une meilleure utilisation:

- une cour ouverte entre la véranda de la villa et l'extension;
- une zone plus libre vers la route de Lyon avec un cèdre, élément majeur du parc.

L'implantation de l'extension valorise aussi la partie arrière du site en requalifiant l'espace d'accès et crée une relation visuelle avec le jardin depuis l'entrée de l'institution. Cette nouvelle fluidité des espaces et des circulations sera encore renforcée par l'ouverture de la parcelle sur le quartier, mais également par la création d'une liaison piétonne entre la rue Lamartine et le parc Geisendorf.

#### Extension

Le nouveau bâtiment accueillera 50 enfants répartis en 2 groupes (25 petits et 25 bébés). Le premier étage comprendra les vestiaires, les locaux de vie, les dortoirs, les locaux de change, la biberonnerie et des sanitaires pour les enfants. Le rez-de-chaussée abritera les locaux communs de l'institution: le local poussettes, la buanderie, la cuisine de production, les W.-C. et le bureau du-de la directrice trouveront place le long de la rue Lamartine, tandis que le hall d'entrée, le dégagement et la salle à manger s'ouvriront sur le parc. Un sous-sol sous l'espace d'accueil commun à toute la crèche recevra tous les locaux techniques de l'institution avec accès depuis le sous-sol de la villa existante.

## Villa

La villa accueillera les groupes des moyens et des grands, chacun composé de 20 enfants et distribués sur 2 niveaux, rez-de-chaussée et étage. Un groupe de 10 enfants se tiendra aux combles, soit 50 enfants au total.

La réaffectation de locaux touche le rez-de-chaussée, les combles et le 1<sup>er</sup> étage. Au sous-sol, les locaux techniques seront réaffectés. La buanderie et le local citerne seront remplacés par des vestiaires pour le personnel ainsi qu'un sanitaire/douche à l'usage du personnel de la cuisine. Le dépôt existant et l'économat seront maintenus.

Au rez-de-chaussée, la cuisine et le bureau supprimés laisseront place à une liaison avec le nouveau bâtiment, des nouveaux vestiaires, un bureau pour un-e adjoint-e supplémentaire, des locaux de service et un dortoir.

Les combles seront transformés pour accueillir 2 salles de vie et un local de change avec W.-C. pour les enfants, un W.-C. et un local polyvalent (réunion/réfectoire) pour le personnel.

## *Projet et descriptif des travaux*

### Extension

La situation du nouveau bâtiment, le long de la rue Lamartine au nord de la parcelle, permettra aux usagers de la crèche d'identifier aisément l'entrée principale et aux habitants du quartier de profiter d'un accès direct au parc Geisendorf. Une entrée commune à l'institution garantit aux usagers un confort et un fonctionnement optimal.

Les différents groupes sont distribués depuis le sas d'entrée: les moyens et les grands vers la villa, les bébés et les petits vers l'étage du nouveau bâtiment. Un dégagement généreux, ouvert sur le jardin et en légère pente permettra d'atteindre la salle à manger/polyvalente de plain-pied avec le jardin.

La transparence de l'entrée et les ouvertures généreuses dans les façades offriront une relation visuelle permanente avec le jardin.

L'agrandissement se présente comme un volume compact sur 2 niveaux. Il entretient un rapport volumétrique équilibré et sans hiérarchie avec la villa.

Les matériaux utilisés pour la construction du nouveau bâtiment renforcent ce concept.

### *Enveloppe extérieure*

Les doubles murs en maçonnerie-béton exprimeront le caractère monolithique et minéral de la construction, en dialogue permanent avec la villa avec ses

murs en crépi et en pierre naturelle. La toiture sera végétalisée, avec isolation supplémentaire et rétention des eaux en cas de forte pluie. Les fenêtres seront en bois et métal. Les éléments d'obscurcissement s'adapteront à la fonction des locaux et aux exigences des utilisateurs.

### *Parois*

Les murs périphériques en béton ainsi que les galandages intérieurs en maçonnerie seront enduits au plâtre avec application d'une peinture satinée et lavable. La couleur et les éventuelles décorations seront définies lors de la phase d'exécution.

Des éléments vitrés de paroi favoriseront les échanges entre les enfants et une meilleure surveillance de la part du personnel.

### *Sols et plafonds*

Pour les zones de dégagement et communes, ainsi que pour les salles de vie et les dortoirs la pose d'un sol en linoléum s'est avérée une solution durable et résistante à l'usure ainsi que la plus pratique à l'entretien.

Pour les locaux sanitaires et de service un carrelage est prévu (W.-C., local de change, biberonnerie et buanderie).

La pose de plafonds acoustiques sous la dalle garantira le confort des utilisateurs.

### Villa

La volumétrie actuelle de la villa va être conservée, mais le sas d'entrée sera démoli afin de rétablir le gabarit original de la construction. Des nouvelles lucarnes en toiture apporteront un éclairage naturel adapté aux nouvelles fonctions des espaces dans les combles. Les interventions intérieures et extérieures découlent du programme des locaux, des exigences de mise en conformité avec les nouvelles normes incendie et énergétiques, ainsi que de la vétusté des locaux et des installations techniques existantes.

### *Mise en conformité aux normes incendie*

La mise en conformité à ces normes a exigé:

- l'installation d'une détection incendie dans tous les locaux de la villa, sauf les salles d'eau;
- le compartimentage et la fermeture de la cage d'escalier avec une résistance EI 90 des murs et des parties vitrées, et EI 30 pour les portes d'accès à la cage;
- une résistance EI30 des planchers entre les étages.

### *Rénovation des locaux et des installations techniques*

Les travaux de rénovation intérieurs peuvent être résumés comme suit:

- réfection complète de l'installation électrique et des luminaires;
- réfection de la distribution de chauffage;
- nouvelles alimentations et évacuations des appareils sanitaires existants;
- installation d'une ventilation «douce»;
- pose de nouveaux faux plafonds pour la résistance au feu EI30 des planchers entre les étages;
- réfection des sols et peintures.

### *Rénovation de l'enveloppe*

La rénovation de l'enveloppe de la villa permettra de conserver les caractéristiques architectoniques et esthétiques du bâtiment. Les éléments principaux des façades, tels que les encadrements des portes et des fenêtres, les chaînes d'angles, les soubassements, les corniches en bois et en molasse de la villa et de la véranda ainsi que la toiture en cuivre, seront soit rénovés ou refaits à neuf en conservant leur caractère d'origine. La charpente sera assainie et le toit sera isolé. La couverture en cuivre et la ferblanterie seront entièrement rénovées. Pour des raisons énergétiques, le crépi existant sera piqué et remplacé par un crépi isolant.

Pour l'enveloppe de la villa et de la véranda les matériaux utilisés seront conformes à l'existant, et les travaux envisagés sont:

- piquage du crépi ciment et pose d'un crépi minéral isolant avec ajout d'isolant intérieur;
- nettoyage et réparation des éléments de construction en pierre naturelle: encadrements de portes et fenêtres, chaînes d'angle et soubassement;
- réfection complète de la toiture: la nouvelle sera ventilée et isolée, la couverture existante en ardoise sera remplacée ainsi que les éléments de la ferblanterie en cuivre;
- remplacement des parties vitrées et des cadres de la véranda par des éléments de même dimension;
- rénovation des volets et remplacement des toiles de tentes de la véranda et la terrasse;
- remplacement de menuiseries extérieures;
- réfection des sols et des faux plafonds;
- remplacement des portes conformes aux normes AEAI.

### Aménagements extérieurs

Le projet des aménagements extérieurs prévoit la création d'une liaison piétonne entre la rue Lamartine et le parc Geisendorf le long de la parcelle. De plus

et grâce à la nouvelle construction, le secteur d'accueil et le jardin fermé et protégé devant la villa seront clairement lisibles et différenciés. Cette partie du jardin sera conservée en l'état, mis à part quelques adaptations du terrain dues au chantier de la nouvelle construction.

Les travaux d'aménagement comprendront la démolition du muret et du portail d'entrée existants ainsi que l'abattage de quelques arbres jugés malades ou en mauvais état, permettant de dégager un espace généreux devant l'entrée de la crèche. Le terrain sera façonné en légère pente depuis le trottoir public jusqu'à l'entrée de l'institution. En continuité, une surface et un chemin en matière stabilisée perméable donneront accès au parc Geisendorf. Le positionnement des places de parc pour la livraison et la dépose rapide le long de la limite nord dégagera une ample surface sécurisée pour les piétons devant la crèche.

L'aménagement comprendra des bancs de jardin, une borne rétractable devant l'accès véhicules, des potelets en limite de trottoir qui interdiront le parcage abusif sur la parcelle, des corbeilles à déchets ainsi qu'un éclairage approprié. Une surface pour les conteneurs à l'est de la villa viendra compléter cet équipement.

#### *Maisonnette*

La maisonnette construite au début du siècle passé sera conservée et utilisée comme dépôt pour les jeux d'extérieur. Il est indispensable de rénover sa toiture, et d'apporter quelques retouches aux murs. A l'intérieur, l'intervention sera ponctuelle.

#### *Arborisation existante*

Le projet prévoit l'abattage de 5 arbres et d'un groupe d'arbustes correspondant à l'emprise au sol de la future construction et de la future entrée de la crèche. Le pin noir qui se trouve à l'angle nord-ouest de la parcelle sera conservé. Un des 2 tilleuls devant la villa présente des attaques de champignons et sera abattu. Le second tilleul, le marronnier et le sapin bleu qui se trouvent le long de la rue Lamartine seront conservés et soigneusement élagués. Le cèdre sera maintenu.

#### *Arborisation future*

Quelques nouvelles plantations d'essences indigènes viendront compenser les arbres qui seront abattus.

### **Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève**

Les bâtiments seront rénovés et construits conformément à la stratégie générale «100% renouvelable en 2050» adoptée par la Ville de Genève.

S'agissant de la villa existante, les travaux permettront de diminuer d'environ 55% ses besoins en chauffage et d'améliorer sensiblement les confort thermique, sanitaire et acoustique.

#### *Amélioration de la qualité de l'air*

La solution technique de production de chaleur par pompe à chaleur géothermique permet de n'avoir localement aucune émission de gaz dans l'atmosphère.

Respect de critères «éco-construction» concernant l'origine et la nature des matériaux ainsi que le tri des déchets de chantier.

En particulier, prise en compte obligatoire de la liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction publiée par l'Etat de Genève.

Les mandataires devront également s'appuyer sur les recommandations publiées par l'association Ecobau ([www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch), chapitre «fiches CFC»).

### **Concept énergétique**

#### *Qualité thermique de l'enveloppe*

Globalement, les bâtiments disposeront de bons à très bons niveaux de performance énergétique. Ils seront alimentés pour leurs besoins en énergies (chauffage, eau chaude sanitaire électricité) grâce à la chaleur de la terre et à de l'électricité.

Localement, l'installation n'engendrera aucune émission polluante due à la combustion de matière fossile.

#### Villa existante:

Afin de réduire les besoins d'énergie de la villa existante, un soin particulier sera apporté au traitement des éléments de construction en contact avec l'air extérieur.

Les améliorations prévues pour les éléments de construction en contact avec l'air extérieur sont:

- isolation de la façade: ajout d'isolation performante et d'un crépi isolant;
- isolation de la toiture;
- isolation de la dalle sur sous-sol;
- remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles avec vitrage très performant.

Selon la norme SIA 380/1 (ed. 2009), l'indice de dépense énergétique pour le chauffage de la villa sera réduit de 55% et atteindra 168 MJ/m<sup>2</sup>.

Outre les économies d'énergie qu'il va engendrer, le renforcement de l'enveloppe permettra d'améliorer sensiblement le confort des occupants du bâtiment.

Extension:

La nouvelle construction possédera une enveloppe thermique de performance équivalente à un standard Minergie avec un indice dépense énergétique pour le chauffage d'environ 130 MJ/m<sup>2</sup>.

L'enveloppe du bâtiment comprendra les éléments suivants:

- isolation renforcée de la façade;
- isolation renforcée de la toiture;
- isolation de la dalle sur terrain;
- fenêtres avec triple vitrage.

## **Description des installations techniques**

### Chauffage

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de ce bâtiment sera assurée par une pompe à chaleur (PAC). Elle puisera une partie de son énergie (70%) dans le sous-sol grâce à des sondes géothermiques. Le solde d'énergie à fournir (30%) proviendra de l'électricité nécessaire à son fonctionnement.

Compte tenu des ombrages portés sur la toiture par le bâti environnant, limitant ainsi l'ensoleillement, le potentiel de captage d'énergie solaire n'est pas suffisant pour qu'une installation solaire thermique ou photovoltaïque soit pleinement efficace.

Le projet prévoit la mise en place des installations suivantes:

#### *Production de chaleur pour le chauffage des locaux et la préparation d'eau chaude sanitaire*

La production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur. Cette dernière fonctionnera grâce à des sondes géothermiques. Cette installation sera implantée dans l'extension.

#### *Distribution de chaleur pour le chauffage*

Avec radiateurs existants à moyenne température de la villa. Avec plancher chauffant dans l'extension.

### Ventilation aération

L'extension sera équipée 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 chasses d'eau des W.-C. auront une contenance de 6 litres avec double commande.

Les possibilités de récupération d'eau de pluie ont été étudiées, mais non retenues en raison d'un équilibre financier particulièrement défavorable.

### Electricité

Les appareils et installations seront conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4 et du standard Minergie.

Il est prévu de réduire les consommations par un dispositif d'automatisation simple et efficace, des détecteurs de présence ainsi qu'à l'usage systématique de self électronique de classe A2.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances requises en classe A++.

## **Programme et surfaces**

*Parcelle: 4065 m<sup>2</sup>*

*Transformation et rénovation de la villa existante, accueillant les locaux pour les enfants de 2 à 4 ans*

|                               | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <u>Sous-sol villa</u>         |                | 131,50         |
| Dégagements et escalier       | 45,80          |                |
| Locaux dépôt                  | 30,60          |                |
| Vestiaires hommes             | 10,40          |                |
| Vestiaires femmes             | 21,60          |                |
| Local douche                  | 4,90           |                |
| Economat                      | 18,20          |                |
| <u>Rez-de-chaussée villa</u>  |                | 172,40         |
| Hall escalier                 | 13,50          |                |
| Dégagement/vestiaires         | 22,80          |                |
| W.-C. personnel               | 3,00           |                |
| Bureau adjoint-e              | 8,00           |                |
| Salle de vie 1                | 10,00          |                |
| Salle de vie 2                | 25,90          |                |
| Salle de vie 3                | 17,90          |                |
| Local de change/W.-C. enfants | 8,40           |                |

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| Dortoir   | 16,40 |        |
| Véranda   | 46,50 |        |
| <u>Etage villa</u>  |       | 139,70 |
| Dégagement – escalier   | 13,80 |        |
| Hall/vestiaires   | 18,00 |        |
| W.-C. personnel 1   | 1,50  |        |
| Local douche  | 1,40  |        |
| Local de change/W.-C. enfants   | 19,60 |        |
| Salle de vie 1  | 21,00 |        |
| Salle de vie 2  | 24,80 |        |
| Salle de vie 3  | 19,10 |        |
| Local de change   | 6,20  |        |
| Dortoir   | 14,30 |        |
| <u>Combles villa</u>  |       | 137,20 |
| Dégagement escalier   | 15,00 |        |
| Hall/vestiaires   | 12,90 |        |
| W.-C. personnel   | 2,20  |        |
| Local de change   | 6,80  |        |
| Salle de vie 1  | 30,50 |        |
| Salle de vie 2  | 25,20 |        |
| Salle de réunion/caféteria  | 44,60 |        |
| <u>Maisonnette</u>  |       | 34,00  |
| <i>Extension à construire, accueillant les locaux pour les enfants de 0 à 24 mois</i> |       |        |
| <u>Sous-sol extension</u>   |       | 51,00  |
| Local ventilation   | 26,80 |        |
| Local technique   | 12,30 |        |
| Local électricité   | 8,30  |        |
| Dégagement  | 3,60  |        |
| <u>Rez-de-chaussée extension</u>  |       | 309,4  |
| Sas d'entrée  | 12,20 |        |
| Hall d'entrée   | 30,80 |        |
| Secrétariat accueil   | 10,50 |        |
| Local poussettes crèche/parents   | 41,20 |        |
| Bureau directeur-trice  | 13,80 |        |
| W.-C. personnel visiteurs   | 2,30  |        |
| Buanderie   | 9,40  |        |
| W.-C. enfants   | 8,30  |        |
| W.-C. handicapés  | 3,10  |        |
| Escalier  | 14,30 |        |
| Cuisine   | 53,10 |        |

|                            |       |        |
|----------------------------|-------|--------|
| Dégagement                 | 34,60 |        |
| Salle à manger/polyvalente | 75,80 |        |
| <u>Etage extension</u>     |       | 269,10 |
| Escalier                   | 14,60 |        |
| Dégagements/vestiaires 1   | 30,50 |        |
| <i>Groupe bébés</i>        |       |        |
| Salle de vie 1             | 16,70 |        |
| Salle de vie 2             | 13,60 |        |
| Salle de vie 3             | 15,30 |        |
| Salle de vie 4             | 14,20 |        |
| Dégagement                 | 12,10 |        |
| Dortoir 1                  | 13,00 |        |
| Dortoir 2                  | 13,00 |        |
| Local de change            | 8,80  |        |
| Biberonnerie               | 6,30  |        |
| <i>Groupe petits</i>       |       |        |
| Salle de vie 1             | 19,10 |        |
| Salle de vie 2             | 12,40 |        |
| Salle de vie 3             | 15,80 |        |
| Salle de vie 4             | 14,10 |        |
| Dégagement                 | 5,30  |        |
| Local de change            | 9,50  |        |
| Dortoir 1                  | 12,10 |        |
| Dortoir 2                  | 11,60 |        |
| Dortoir 3                  | 11,10 |        |

### **Estimation des coûts selon code CFC**

#### *Crédit I*

| <i>CFC</i> | <i>Libellé</i>   | <i>Prix<br/>unitaire</i> | <i>Total<br/>arrondi</i> |
|------------|--|--------------------------|--------------------------|
| 0          | <u>Terrain</u>   |                          | 34 000                   |
| 01         | Acquisition du terrain<br>Parcelle N° 3552, feuille 31, du cadastre de la commune<br>de Genève, section Petit-Saconnex | p.m.                     |                          |
| 05         | Conduites de raccordement aux réseaux  | 34 000                   |                          |
| 1          | <u>Travaux préparatoires</u>   |                          | 248 800                  |
| 10         | Relevés, études géotechniques  | 6 000                    |                          |
| 11         | Déblaiement, préparation du terrain  | 203 400                  |                          |
| 12         | Protections, aménagements provisoires  | 8 000                    |                          |
| 13         | Installations de chantier en communication   | 21 700                   |                          |
| 14         | Adaptation des bâtiments   | 9 700                    |                          |

|    |  |           |           |
|----|--|-----------|-----------|
| 2  | <u>Bâtiment</u>  |           | 6 074 400 |
| 20 | Excavation   | 37 500    |           |
| 21 | Gros œuvre 1   | 1 197 000 |           |
| 22 | Gros œuvre 2   | 987 000   |           |
| 23 | Installations électriques  | 510 000   |           |
| 24 | Chauffage, ventilation,<br>conditionnement d'air (install.)  | 630 400   |           |
| 25 | Installations sanitaires   | 223 500   |           |
| 27 | Aménagements intérieurs 1  | 529 400   |           |
| 28 | Aménagements intérieurs 2  | 616 700   |           |
| 29 | Honoraires   | 1 342 900 |           |
| 3  | <u>Equipements d'exploitation</u>  |           | 225 600   |
| 35 | Installations sanitaires   | 225 600   |           |
| 4  | <u>Aménagements extérieurs</u>   |           | 247 100   |
| 41 | Constructions  | 187 000   |           |
| 42 | Jardins  | 47 400    |           |
| 44 | Installations  | 12 700    |           |
| 5  | <u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>  |           | 460 700   |
| 50 | Frais de concours  | 140 200   |           |
| 51 | Autorisations, taxes   | 50 500    |           |
| 52 | Echantillons, maquettes, reproductions, documents  | 40 000    |           |
| 56 | Autres frais secondaires   | 10 000    |           |
| 58 | Comptes d'attente provisions et réserves   | 220 000   |           |
|    | Coût total de la construction  |           | 7 290 600 |
|    | Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%<br>appliquée sur les CFC 05 à 5  | 583 248   | 583 300   |
|    | Coût total de la construction TTC  |           | 7 873 900 |
|    | Frais administratifs et financiers   |           |           |
| 61 | Prestations du personnel pour les investissements<br>5% du coût total de la construction TTC<br>(CFC 05 à 5 + TVA) | 393 695   | 393 700   |
| 62 | Intérêts intercalaires<br>[Taux DFL (3,5%) x (CFC 05 à 5 + TVA +<br>CFC 61)/2 x 30 mois /12]                       | 361 708   | 361 800   |
| 63 | Fonds d'art contemporain<br>2% de (CFC 051 à 5 + TVA + CFC 61 et 62)   | 172 588   | 172 600   |
|    | Coût général de la construction TTC  |           | 8 802 000 |
|    | A déduire  |           | 570 000   |
|    | Ligne budgétaire N° 061.025.03 du crédit d'études<br>PR-495 voté le 20.03.2007                                     | 280 000   |           |

|  |         |                  |
|--|---------|------------------|
| Ligne budgétaire N° 061.025.05 du crédit d'études<br>PR-652 voté le 23.06.2009 | 290 000 |                  |
| Total du crédit I demandé  |         | <u>8 232 000</u> |

*Crédit II*

| <i>Libellé</i>   | <i>Prix<br/>unitaire</i> | <i>Total<br/>arrondi</i> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Equipement en mobilier, jeux, matériel informatique,<br>centrale téléphonique et alarme antieffraction | 155 555                  | 155 500                  |
| Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%  | 12 440                   | <u>12 500</u>            |
| Total général TTC  |                          | <u>168 000</u>           |
| Total du crédit II demandé   |                          | <u>168 000</u>           |

**Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation du coût» sont ceux du mois d'avril 2010 et ne comprennent aucune variation.

**Valeurs statistiques (selon norme SIA 416)**

Villa existante

|  |          |
|--|----------|
| Coût CFC 2 HT 2 483 511 francs                   |          |
| Surface de plancher nette                        | 591,40   |
| Surface de plancher brute                        | 695,40   |
| Volume   | 2 241,70 |
| Coût CFC 2 HT au m <sup>2</sup> de plancher brut | 3 571,34 |

Extension à construire

|  |          |
|--|----------|
| Coût CFC 2 HT 3 590 889 francs                   |          |
| Surface de plancher nette                        | 629,50   |
| Surface de plancher brute                        | 766,00   |
| Volume   | 2 419,85 |
| Coût CFC 2 HT au m <sup>2</sup> de plancher brut | 4 687,84 |

Total villa + extension

|  |           |
|--|-----------|
| Coût CFC 2 HT 6 074 400 francs                   |           |
| Surface de plancher nette                        | 1 220,90  |
| Surface de plancher brute                        | 1 461,40  |
| Volume   | 4 861,55  |
| Coût CFC 2 HT au m <sup>2</sup> de plancher brut | 4 156,56  |
| Coût CFC 2 HT par enfant                         | 60 744,00 |

La villa existante a été évaluée selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Elle a reçu la valeur de 0,76 sur 1 en 2010, ce qui signifie que l'état de l'immeuble est considéré comme «moyen», nécessitant la réfection de plusieurs éléments tels que la toiture, la production et la distribution de chaleur, les installations techniques ainsi que les façades.

### **Subvention**

Une demande de subvention sera déposée auprès du Fonds énergie des collectivités correspondant à une partie de l'investissement supplémentaire pour la mise en œuvre d'une solution de chauffage compatible avec la stratégie générale «100% renouvelable en 2050». L'octroi de cette subvention reste réservé, raison pour laquelle elle n'est pas déduite du montant du crédit demandé.

### **Autorisation de construire ou de démolir**

Ce projet d'agrandissement et rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire DD N° 106582/1, déposée le 26 avril 2010 auprès du DCTI. Une demande d'abattage d'arbres a été déposée au même temps. Ces procédures sont en cours et devraient aboutir prochainement.

### **Délais**

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 3 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 24 mois.

La mise en exploitation de la première étape est prévue en juillet 2012 et en été 2013 pour la 2<sup>e</sup> étape.

Les délais nécessaires à la délivrance de l'autorisation de construire et les éventuels recours sont réservés.

### **Régime foncier**

L'immeuble rue Lamartine 2, est situé sur la parcelle 3552, feuille 31 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, d'une surface totale de 4065 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle contient les bâtiments cadastrés sous N° E634 de 179 m<sup>2</sup> et N° E637 de 34 m<sup>2</sup>, soit un total de 213 m<sup>2</sup> avec une affectation en jardin d'enfants.

Elle est grevée d'une servitude de passage à pied et à véhicules, ainsi que d'une servitude de distance et vues droites, toutes deux en faveur de l'Etat de Genève et inscrites au Registre foncier sous PjD 79 du 24.04.1964 ainsi que d'une autre servitude de distances et vues droites en faveur des parcelles voisines N<sup>os</sup> 3334, 3335, 3649, 3650, inscrite au Registre foncier sous PjA1307 du 10.07.1956.

Ces servitudes n'ont aucun impact sur le projet résultant du concours d'architecture.

### **Référence au plan financier d'investissement**

Cet objet est prévu sous le N° 061.025.06 du 5<sup>e</sup> plan financier d'investissement PFI 2010-2021 pour un montant de 5 930 000 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice de 2 lignes budgétaires – N° 061.025.03 crédit d'étude PR-495 voté le 20 mars 2007 et N° 061.025.05 crédit d'étude PR-652 voté le 23 juin 2009, aux montants de respectivement 280 000 francs et 290 000 francs, soit un total général de 6 500 000 francs.

### **Budget prévisionnel d'exploitation**

| <i>Extension (60 places)</i> | Fr.         |
|------------------------------|-------------|
| Subvention Ville de Genève   | – 1 503 000 |
| Autres recettes              | – 551 600   |
| Total charges annuelles      | 2 054 600   |

Les 40 places existantes sont déjà couvertes par une subvention octroyée par la Ville de Genève de 1 079 812 francs et diverses recettes.

### **Charge financière**

#### *Crédit I*

Charge financière annuelle sur 8 802 000 francs  
comprenant les intérêts au taux de 3%  
et l'amortissement au moyen de 30 annuités

449 070 francs

#### *Crédit II*

Charge financière annuelle sur 168 000 francs  
comprenant les intérêts au taux de 3%  
et l'amortissement au moyen de 5 annuités

36 680 francs

## **Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre**

Le service gestionnaire du crédit I (construction) est le Service d'architecture. Le service gestionnaire du crédit II (mobilier) est la Délégation à la petite enfance qui est également le bénéficiaire des deux crédits.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d'arrêtés suivants:

### *PROJET D'ARRÊTÉ 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,

*arrête:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 8 232 000 francs destiné à l'agrandissement et transformation de l'espace de vie enfantine Le Gazouillis, situé à la rue Lamartine 2, sur la parcelle 3552, feuille 31 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, 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 8 232 000 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 172 600 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

*Art. 4.* – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 280 000 francs – ligne budgétaire N° 061.025.03 crédit d'étude PR-495 voté le 20 mars 2007 – et le montant de 290 000 francs – ligne budgétaire N° 061.025.05 crédit d'étude PR-652 voté le 23 juin 2009 – soit un montant total de 8 802 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2013 à 2043.

*Art. 5.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

*PROJET D'ARRÊTÉ 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,

*arrête:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 168 000 francs destiné à l'équipement en mobilier et jeux ainsi qu'en matériel informatique, téléphonie et alarme antieffraction pour l'espace de vie infantine Le Gazouillis, situé à la rue Lamartine 2, sur la parcelle 3552, feuille 31 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, 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 168 000 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 5 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2013 à 2017.

*Annexes:*

- Situation géographique
- Plans façades
- Plan du rez-de-chaussée
- Photographies

AGRANDISSEMENT ET TRANSFORMATION DE L'ESPACE DE VIE ENFANTINE  
« LE GAZOUILIS » RUE LAMARTINE 2

Service d'architecture - Département des constructions et de l'aménagement - VILLE DE GENEVE

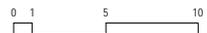
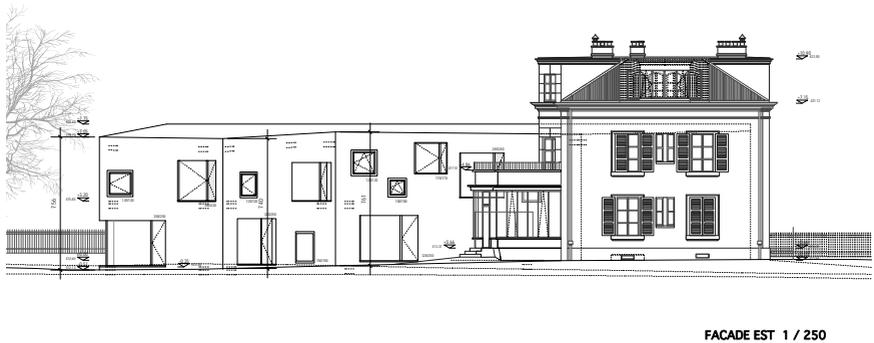


SITUATION GEOGRAPHIQUE



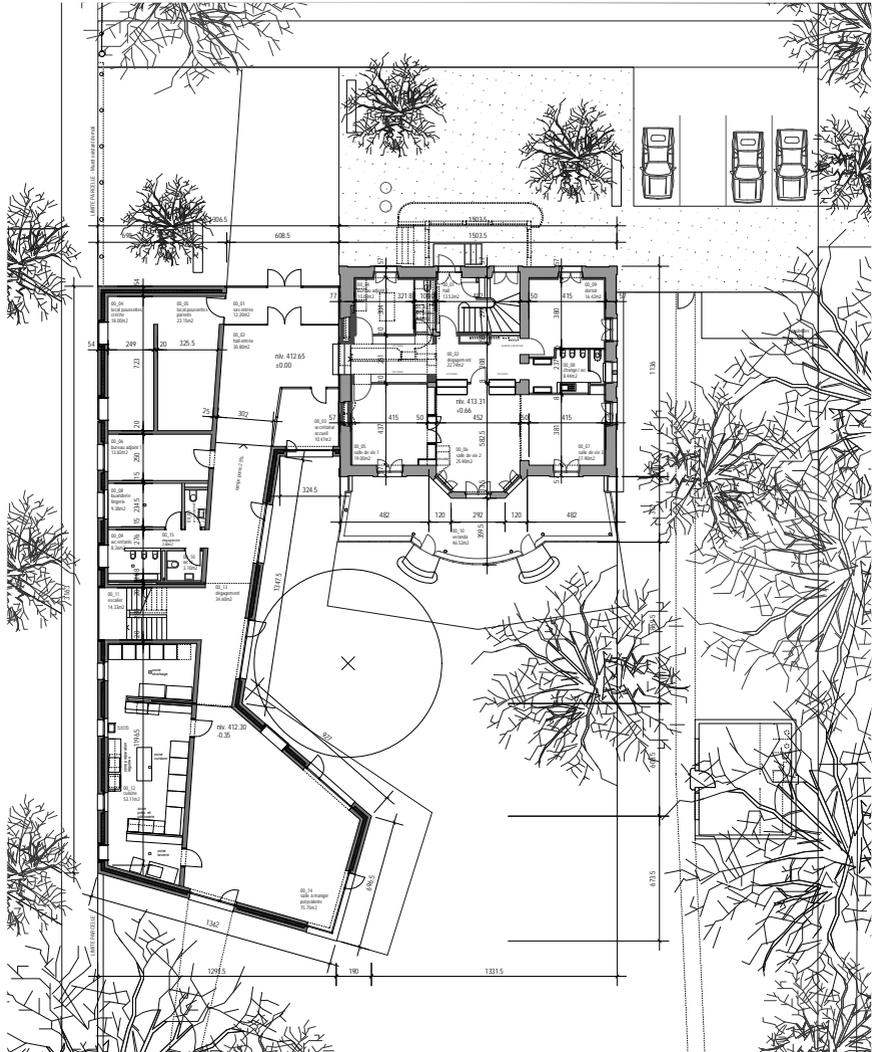
AGRANDISSEMENT ET TRANSFORMATION DE L'ESPACE DE VIE ENFANTINE  
« LE GAZOUILLIS » RUE LAMARTINE 2

Service d'architecture - Département des constructions et de l'aménagement - VILLE DE GENEVE

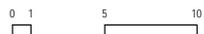


AGRANDISSEMENT ET TRANSFORMATION DE L'ESPACE DE VIE ENFANTINE  
« LE GAZOUILIS » RUE LAMARTINE 2

Service d'architecture - Département des constructions et de l'aménagement - VILLE DE GENEVE



REZ-DE-CHAUSSEE 1 / 250



PHOTOGRAPHIES

