

*24 novembre 2010*

**Proposition du Conseil administratif du 24 novembre 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit total de 7 040 500 francs, soit:**

- un crédit de 6 790 000 francs (frais d'acte et émoluments compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 4206 (future), d'une contenance de 478 m<sup>2</sup>, feuille 48 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, sise boulevard de la Cluse, sur laquelle sera érigée une crèche construite selon le descriptif général établi par le maître de l'ouvrage Sol Séjour Soleil SA;**
- un crédit de 250 500 francs destiné à l'équipement en mobilier et jeux ainsi qu'en matériel informatique, téléphonie et alarme anti-effraction pour la crèche située boulevard de la Cluse, sur la future parcelle N° 4206 de la commune de Genève, section Plainpalais.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

A la fin de l'année 2008, le Conseil administratif a été saisi d'un acte de vente des parcelles situées à l'angle du boulevard de la Cluse et de la rue Jean-Violette, acte soumis à un droit de préemption du fait de la situation de ces parcelles en zone de développement. Dans le cadre de cette procédure, les services ont donc contacté les promoteurs, représentés par la société Sol Séjour Soleil SA et le bureau d'architectes Gallay et Berger, pour leur signaler que la renonciation à exercer le droit de préemption ne pouvait s'envisager, de la part de la Ville de Genève, que si le projet proposé présentait toutes les garanties de répondre aux besoins prépondérants de la population, notamment en matière de logements sociaux. Or, il s'est vite avéré que le projet élaboré par le groupe des promoteurs, notamment pour le compte d'une compagnie d'assurance helvétique et des HUG, bien que comportant déjà des logements HM et LDTR, pouvait difficilement être adapté pour inclure en plus des logements de type HBM. Par ailleurs, il semblait difficile pour la Ville de Genève d'exercer le droit de préemption sur l'achat de ces parcelles, au vu de leur ampleur, de la présence de servitudes assez complexes et du coût de la transaction.

Dès lors, il a été demandé aux promoteurs de réfléchir à ce qu'ils pourraient offrir en plus à la collectivité qui soit profitable à l'intérêt public, en lieu et place de logements sociaux. Parmi les solutions évoquées celle de la cession gratuite d'une surface de terrain d'environ 500 m<sup>2</sup> dans la cour, à destination d'une crèche, a été avancée.

Le principe de cette cession gratuite a été accepté par les promoteurs, ce qui a permis au Conseil administratif, le 14 janvier 2009, de renoncer à exercer ce droit de préemption.

### **Démarches entreprises**

Durant l'année 2009, le bureau Gallay et Berger, architectes, a mis au point un projet en concertation avec les services compétents de la Ville.

Dans sa séance du 9 décembre 2009, le Conseil administratif validait le principe de mise en œuvre du projet sous forme d'un partenariat public-privé dont l'objectif est la livraison et la vente «clés en main» d'une crèche pour 80 enfants environ, sous réserve d'un accord entre les parties sur le prix de vente et du vote du crédit d'acquisition par votre Conseil.

Dans sa séance du 28 juillet 2010, le Conseil administratif acceptait de déposer une proposition de crédit pour l'achat de la parcelle 4206 de Genève/Plainpalais sur laquelle la société Sol Séjour Soleil SA construira, pour un montant de 6 560 000 francs TTC une crèche clés en main d'une capacité de 93 enfants, selon le descriptif de vente daté du 21 juin 2010 dûment accepté par les services compétents et le courrier du 2 novembre 2010.

Toutes les études d'avant-projet et de projet, jusqu'au dépôt d'une demande définitive d'autorisation de construire en date du 31 août 2010 auprès du DCTI, ont été menées par le bureau Gallay et Berger à compte d'auteur.

### **Un besoin d'espace et d'équipements publics**

#### *Offre*

Au total, les cinq institutions de la petite enfance du quartier de Plainpalais situées dans le périmètre de ce projet et prises en compte pour l'évaluation des besoins représentent une offre d'accueil de 251 places pour des enfants âgés de 0 à 4 ans.

Le taux d'équipement (nombre de places offertes pour 100 résidents âgés de 0 à 4 ans) dans le quartier est parmi les plus bas de la ville, soit de 25% en 2009 contre 33% pour l'ensemble de la ville de Genève.

#### *Demande*

Le nombre de dossiers inscrits au BIPE confirme également que les besoins des familles sont importants, particulièrement pour les enfants âgés de 0 à 2 ans.

Au 31 décembre 2009, l'Office cantonal de la statistique (OCStat) recensait 1161 enfants âgés de 0 à 4 ans, soit une proportion d'environ 4,5% de l'ensemble des habitants du quartier.

### *Satisfaction*

Enfin, le taux de demandes satisfaites est quasiment identique à la moyenne de la ville. Pour les espaces de vie infantine (EVE) du quartier, il s'élève, à la rentrée 2009, à 47% et à 84% pour les jardins d'enfants. Comparativement, pour l'ensemble de la ville, ce taux atteint 46% dans les EVE et crèches et 85% dans les jardins d'enfants. La moyenne de toutes les structures d'accueil de la ville est de 60%.

### *Développement*

Parallèlement à ce projet, la Ville de Genève et les services compétents travaillent sur la création d'une crèche de 84 places à l'angle des rues John-Grasset et Barthélemy-Menn. L'offre d'accueil est amenée à augmenter, mais elle ne suffira pas à combler les demandes toujours plus importantes des familles pour ce quartier.

Selon les perspectives de projets de logements en cours d'ici deux à cinq ans fournies par le Service d'urbanisme, trois demandes définitives pour 86 nouveaux logements ont été faites à proximité du projet. Ces éléments indiquent que le nombre d'habitants et donc de familles va augmenter dans les années à venir.

### *Besoins*

Pour répondre aux demandes telles qu'elles ont été exprimées à la rentrée 2009, il faudrait créer 190 places d'accueil supplémentaires. Afin de satisfaire au mieux les besoins des familles et de diminuer la forte pression de la demande dont ce quartier fait l'objet, il est primordial de soutenir la réalisation de ce projet pour qu'il voie le jour le plus rapidement possible.

## **La crèche**

Le bâtiment que la Ville de Genève envisage d'acheter clés en main pourra accueillir 93 enfants de 0 à 4 ans. Le programme du bâtiment comprend:

Au sous-sol, accessible depuis le garage souterrain:

- la cuisine de production propre à la crèche
- la buanderie
- les vestiaires hommes/femmes du personnel
- deux dépôts

- le local poubelles
- la sous-station chauffage et local de ventilation

Au rez-de-chaussée:

- l'entrée principale
- le bureau de direction
- le secrétariat
- le local poussettes
- les locaux pour le groupe des «bébés» (20 places), soit deux «lieux de vie», deux dortoirs, local de change et biberonnerie
- les locaux pour le groupe des «petits» (24 places), soit deux «lieux de vie», deux dortoirs, local de change et W.-C.

Au premier étage:

- la salle à manger
- la salle de réunion
- la salle du personnel
- les locaux pour le groupe des «moyens» (24 places), soit deux «lieux de vie», un dortoir et un local W.-C. et change
- les locaux pour le groupe des «grands» (25 places), soit deux «lieux de vie», la pièce activité/sommeil et le local de change et W.-C.

L'accès à la crèche au centre de l'îlot bâti sera réglé par le biais de servitudes de passage.

### **Situation foncière de la future parcelle 4206**

La future parcelle 4206 (formée des parcelles 1227C, 1228B et 1230 B), feuille 48 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise au centre de l'îlot situé à l'angle des rues Jean-Violette et du boulevard de la Cluse, d'une surface de 478 m<sup>2</sup>, située pour partie en zone 2 et pour partie en zone 4B de développement 2, appartient actuellement à MM. Didier Amiet et Jean-Claude Vial. Un acte de promesse de vente à MM. Christian Rey, Xavier Rey et André Gallay a été signé, par-devant Maître Liesel Glaser Keller, notaire, en date du 27 octobre 2008.

Un projet de dossier de mutation N° 21/2010 de Genève/Plainpalais a été élaboré par le bureau de géomètres Associés Ney & Hurni SA ainsi que divers plans de servitudes à constituer pour le fonctionnement des sous-sols et des accès au rez-de-chaussée (copie en annexe).

Avec la présente opération, la Ville deviendra propriétaire de la future parcelle 4206. Celle-ci sera en effet cédée gratuitement par les propriétaires dans le cadre de l'accord conclu avec eux pour la renonciation de la Ville de Genève à l'exercice de son droit de préemption.

### **Coût de l'opération**

Après négociations, le Conseil administratif a accepté l'offre de vente et le descriptif général du 21 juin 2010 relatif à la construction d'une crèche d'une capacité de 93 enfants sur la parcelle 4206 de Genève/Plainpalais.

La Ville de Genève deviendra propriétaire de la parcelle 4206 de Genève/Plainpalais, contenant 478 m<sup>2</sup>, sur laquelle la société Sol Séjour Soleil SA construira une crèche clés en main selon le descriptif de vente dûment accepté par les services compétents de la Ville de Genève.

#### **Crédit I**

	Fr.
Prix de vente clés en main selon descriptif du 21 juin 2010, TTC	6 490 000
Plus-value pour mise en conformité à un haut standard énergétique selon courrier du 2 novembre 2010 annexé (prix plafond)	70 000
Les frais de notaire, droits d'enregistrement, émolument du Registre foncier, taxes, etc., se monteront à environ	<u>230 000</u>
Total du crédit I demandé	6 790 000

#### **Crédit II**

Equipement en mobilier, jeux, matériel informatique, centrale téléphonique et alarme anti-effraction	<u>250 500</u>
Total du crédit II demandé	250 500

### **Référence au 6<sup>e</sup> plan financier d'investissement (PFI)**

Cet objet figure au 6<sup>e</sup> PFI (p. 85) sous le numéro 061.057.02, «construction d'une nouvelle crèche», pour un montant de 7 500 000 francs.

L'achat de mobilier et matériel pour nouvelles places de crèches figure au 6<sup>e</sup> PFI (p. 85), sous le numéro 061.057.04, pour un montant de 233 000 francs.

### **Budget prévisionnel d'amortissement**

#### **Crédit I**

La charge financière annuelle sur 6 790 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 30 annuités, se montera à 346 420 francs.

## Crédit II

La charge financière annuelle sur 250 500 francs, comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 8 annuités, se montera à 35 690 francs.

### Budget prévisionnel d'exploitation

<i>Espace de vie infantine</i>	Fr.	Fr.
– Total des charges		3 531 400
Salaires et charges sociales	2 922 200	
Frais des enfants	120 700	
Loyer et charges	348 900	
Frais d'administration	139 600	
– Total des recettes		1 208 700
Pensions encaissées	800 200	
Gratuités Ville de Genève (loyers et prestations administratives)	353 400	
Autres produits	55 100	
– Déficit d'exploitation devant être couvert par les subventions de la Ville de Genève		<u>2 322 700</u>

### Date prévisionnelle d'achat

Les constructeurs ont déposé toutes les demandes d'autorisation de construire en août 2010 et désirent commencer les travaux en automne 2011.

La Ville de Genève achètera la parcelle 4206 de Genève/Plainpalais à la fin des travaux de construction de la crèche, soit au courant de l'automne 2013.

### Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit I est la Direction du département des constructions et de l'aménagement (unité des opérations foncières).

Le service gestionnaire du crédit II est la Délégation à la petite enfance qui est également le bénéficiaire des deux crédits.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d'arrêtés ci-après.

## PROJET D'ARRÊTÉ I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et les futurs propriétaires/constructeurs, soit la société Sol Séjour Soleil SA représentée par MM. Christian et Xavier Rey et le bureau d'architectes André Gallay, au terme duquel la Ville de Genève acquiert la future parcelle 4206, feuille 48 de la commune de Genève, section Plainpalais, contenant 478 m<sup>2</sup>, sur laquelle une crèche pour 93 enfants sera construite selon l'offre de vente et le descriptif général du 21 juin 2010, pour un prix de 6 790 000 francs (frais de notaire et taxes inclus);

vu l'utilité publique poursuivie par cette acquisition foncière;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article premier.* – L'accord intervenu entre le Conseil administratif et les futurs propriétaires/constructeurs, soit la société Sol Séjour Soleil SA représentée par MM. Christian et Xavier Rey et le bureau d'architectes André Gallay, au terme duquel la Ville de Genève acquiert la future parcelle 4206, feuille 48 de la commune de Genève, section Plainpalais, contenant 478 m<sup>2</sup>, sur laquelle une crèche pour 93 enfants sera construite selon l'offre de vente et le descriptif général du 21 juin 2010, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir sous la forme d'un acte authentique.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6 790 000 francs, frais d'acte et d'émoluments compris, en vue de cette acquisition.

*Art. 3.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 6 790 000 francs.

*Art. 4.* – Cet objet sera inscrit à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amorti au moyen de 30 annuités qui figureront dans le budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2014 à 2043.

*Art. 5.* – Cette acquisition ayant un but d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrements et des émoluments du Registre foncier.

*Art. 6.* – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées dans l'accord visé sous l'article premier.

### *PROJET D'ARRÊTÉ II*

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,

*arrête:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 250 500 francs destiné à l'équipement en mobilier et jeux ainsi qu'en matériel informatique, téléphonie et alarme anti-effraction pour la crèche située boulevard de la Cluse, sur la future parcelle N° 4206 de la commune de Genève, section Plainpalais.

*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 250 500 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 2014 à 2022.

*Annexes:*

- dossier de mutation N° 21/2010 et plans de servitudes
- extrait cadastral
- offre de vente et descriptif général du 21 juin 2010
- courrier de Sol Séjour Soleil SA du 2 novembre 2010



**DOSSIER DE MUTATION No : 21/2010**

**Commune : GENEVE**  
**Section : PLAINPALAIS**

*Original Géomètre*

Plan(s) : 48

Biens-fonds : 1227-1228-1230-1231-2592

# MUTATION PARCELLAIRE

Pièces du dossier :

- 1. Titre (1)
- 2. Anciens immeubles (1)
- 3. Formation et état descriptif des nouveaux immeubles (2)
- 4. Plan (1)

Dossier technique :

- Esquisse manuscrite de terrain (1)
- Calcul complet de point(s) fixe(s)
- Calcul complet des levés

**ATTENTION:**  
Mutation conforme au projet -  
Limites et surfaces susceptibles de modifications par un  
nouveau tableau de mutation  
(Art. 129 L.A.C.C.S.)

**Acte dressé par :**

Maître :

Réf. ....

Acte accepté le : .....

**Direction de l'aménagement**

Emoluments .....

Préavis favorable sous condition.

Voir rapport annexé N° .....

Autorisations de construire réservées.

Genève, le .....

**Direction générale de l'agriculture**

Décision de la compétence de la  
commission foncière agricole

Décision du .....annexée

Emoluments .....

Genève, le .....

L'auteur du dossier :

**GEOMETRES ASSOCIES  
NEY & HURNI S.A.**  
Ing. Géom.off. C.-E. NEY  
6, rue Chabrey - 1202 GENEVE  
022 918.08.00 - 022 918.08.08  
info@neyhurni.com  
www.neyhurni.com

**SEMO, Service de la  
Mensuration Officielle**

Emoluments .....

Introduction en base de données  
effectuée le .....

Visa accordé sous condition.

Dossier n°1584

Etabli le : 3.06.2010

Modifié le:

## ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : 21/2010

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Numéros	Surfaces R.F. m2	Diff. m2	Surfaces corrigées m2	Immeubles divisés		Observations
				en	surface m2	
1227	1284	-2	1282	A	900	
				B	372	
				C	10	
1228	386	-2	384	A	371	
				B	13	
1230	674	0	674	A	158	
				B	455	
				C	61	
2592	659	0	659	A	404	
				B	255	
1231	88	0	88			
	3091	-4	3087			

GEOMETRES ASSOCIES  
 NEY & HURNI S.A.  
 Ing. Géom.off. C.-E. NEY  
 6, rue Chabrey - 1202 GENEVE  
 022 918.08.00 - 022 918.08.08  
 info@neyhurni.com  
 www.neyhurni.com

Signature

Etabli le: 3.06.2010

Modifiée le:

Dossier n° 1584

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF  
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation : 21/2010

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Objets	Numéros	Formations Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	48				
Immeuble	4204	1227A+1228A+1230A+1230C+2592B+1231		1833	Privée
Situation		Boulevard de la Cluse Rue Jean-Violette			
Bâtiment	E1148	Garage		8	
Bâtiment	E1186	Partie garage		193	
Bâtiment Adresse	E885	Partie garage Boulevard de la Cluse 73		435	
Bâtiment	E886	Autre bdt. d'activités		357	
Bâtiment	E891	Atelier		182	
Bâtiment	E892	Partie atelier		14	
Bâtiment	E892	Partie atelier		86	
Immeuble	4205	1227B		372	Privée
Situation		Boulevard de la Cluse			
Bâtiment Adresse	E885	Partie garage Boulevard de la Cluse 73		259	
Immeuble	4206	1227C+1228B+1230B		478	Privée
Situation		A proximité de: Boulevard de la Cluse			
Bâtiment	E892	Partie atelier		256	

GEOMETRES ASSOCIES

NEY & HURNI S.A.

Ing. Géom.off. C.-E. NEY

6, rue Chabrey - 1202 GENEVE

022 918.08.00 - 022 918.08.08

info@neyhurni.com

www.neyhurni.com

Signature

Etabli le: 3.06.2010

Modifiée le:

Dossier n°1584

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF  
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation : 21/2010

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Objets	Numéros	Formations Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Immeuble	4207	2592A		404	Privée
Situation		Rue Jean-Violette			
Bâtiment Adresse	E1185	Hab.-rez activité Rue Jean-Violette 32		312	
Bâtiment	E1186	Partie garage		91	
		Surface totale du nouveau immeuble		3087	Une parcelle projetée n'a pas d'issue apparente sur le domaine public.  Levé et abornement à la fin des travaux.

**GOMETRES ASSOCIES**  
**NEY & HURNI S.A.**  
 Ing. Géom.off. C.-E. NEY  
 6, rue Chabrey - 1202 GENEVE  
 022 918.08.00 - 022 918.08.08  
 info@neyhurni.com  
 www.neyhurni.com

Signature

Etabli le: 3.06.2010

Modifiée le:

Dossier n°1584



7

# PLAN DE SERVITUDE COMMUNE DE GENEVE

Section Plainpalais  
Extrait du plan cadastral 48  
Parcelles 1244, 4204, 4205 et 4206

Sous-Sol  
1:500

Annexé au tableau de mutation n° 21/2010

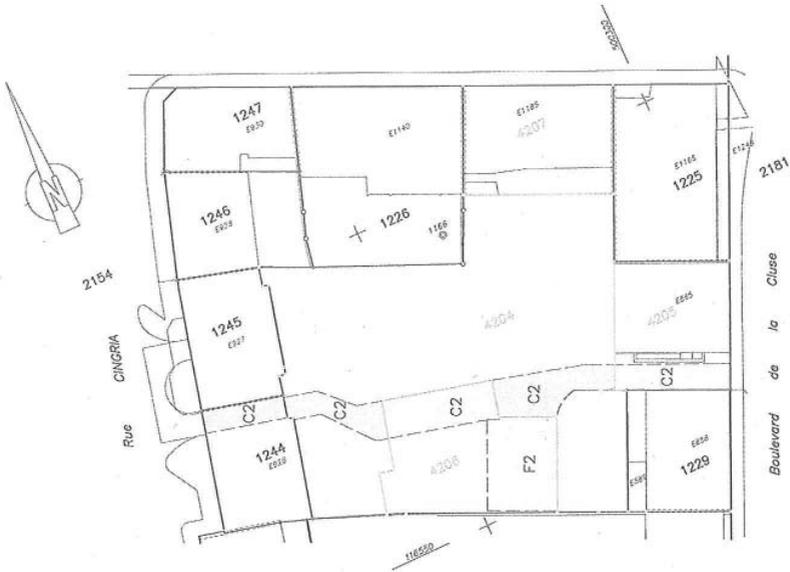
- C2  Servitude de passage inscrite au R.F. pl. A. 1443/1931
- C2  Passage à pied et à véhicules au profit de la parcelle 4206
- C2  Passage à pied et à véhicules au profit de la parcelle 4204
- C2  Passage à pied et à véhicules au profit des parcelles 4204 et 4206
- F2  Usage de parkings au profit de la parcelle 4204

Enregistrements: Fns, 10 -  
Registre foncier (Copies)  
Reproduction interdite

Légende : [www.cadastr.ch/fr/guide](http://www.cadastr.ch/fr/guide) 18.06.2010 D.1584  
Dossier établi sous forme numérique



**GEOMETRES ASSOCIES NEY & HURNI S.A.**  
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL CLAUDE-ERIC NEY  
Rue Chêne 6 - 1202 Dabne - Téléphone 022 918 08 00 - Fax 022 918 08 05 - Email: info@neyhurni.com - Site: www.neyhurni.com



2

# PLAN DE SERVITUDE COMMUNE DE GENEVE

Section Plainpalais

Extrait du plan cadastral 48

Parcelles 1225, 4204, 4205, 4206 et 4207

1:500

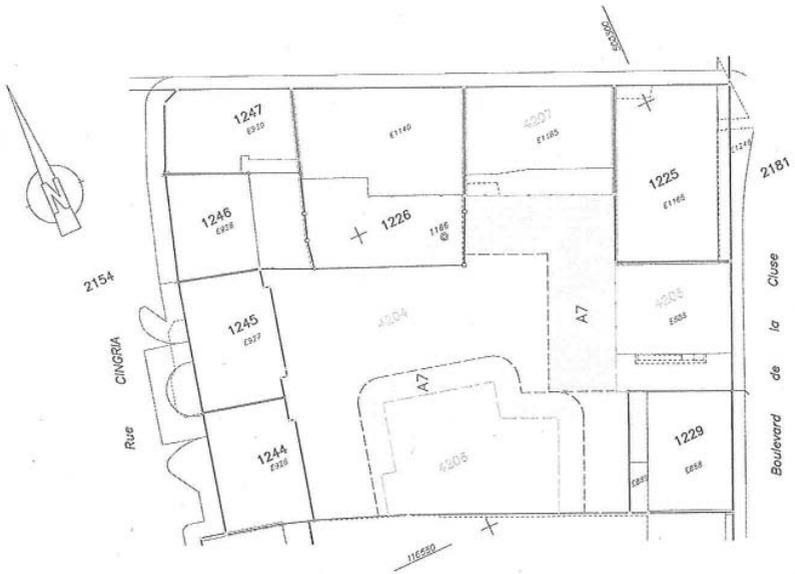
Annexé au tableau de mutation n° 21/2010

- A7  Vue droite
- A7  Distance et vue droite

Enregistrements Fig. 10 -  
 Registre foncier (cadastre)  
 Reproduction autorisée

Légende : [www.cadastre.ch/legende](http://www.cadastre.ch/legende) 18.08.2010 D.1584  
 Dossier établi sous forme numérique

**GEOMETRES ASSOCIES NEY & HURNI S.A.**  
 INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL CLAUDE-ERIC NEY  
 Rue Chabrey 6 - 1202 Genève - Téléphone 022 918 08 00 - Fax 022 918 08 03 - Email: [info@gehurni.com](mailto:info@gehurni.com) - Site: [www.gehurni.com](http://www.gehurni.com)



3

# PLAN DE SERVITUDE COMMUNE DE GENEVE

Section Plainpalais  
Extrait du plan cadastral 48  
Parcelles 4204 et 4206

Rez-de-Chaussée

1:500

Annexé au tableau de mutation n° 21/2010

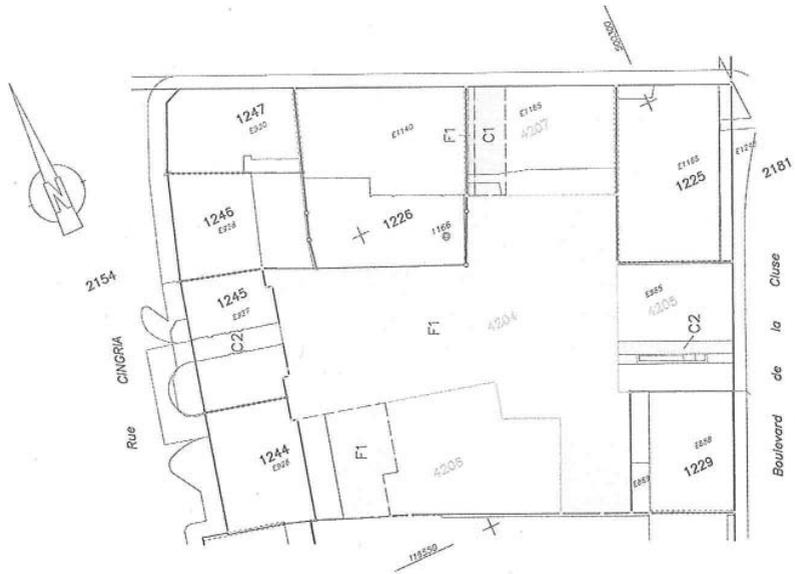
- C2 [ ] Servitude de passage inscrite au R.F. ID.2004/010575
- C1 [ ] Passage à pied au profit de 4204 et 4206
- C2 [ ] Passage à pied et à véhicules au profit de 4204 et 4206
- F1 [ ] Usage de cour
- F1 [ ] Usage de jardin (Crèche) au profit de la parcelle 4206
- F1 [ ] Emplacement de containers au profit de 1225, 4204, 4205 et 4206

Emoluments Frs. 10.-  
 Repaire (pencil) (cassard)  
 Reproduction autorisée

Légende : [www.cadastre.ch/legende](http://www.cadastre.ch/legende) 18.05.2010 0.1.584  
 Dossier établi sous forme numérique



**GEOMETRES ASSOCIES NEY & HURNI S.A.**  
 INGÉNIEUR GEOMETRE OFFICIEL CLAUDE-ÉRIC NEY  
 Rue Chêne 8 - 1202 Genève - Téléphone 022 518 03 00 - Fax 022 518 03 05 - Email: info@neyhurni.com - Site: www.neyhurni.com



# PLAN DE SERVITUDE COMMUNE DE GENEVE

Section Plainpalais

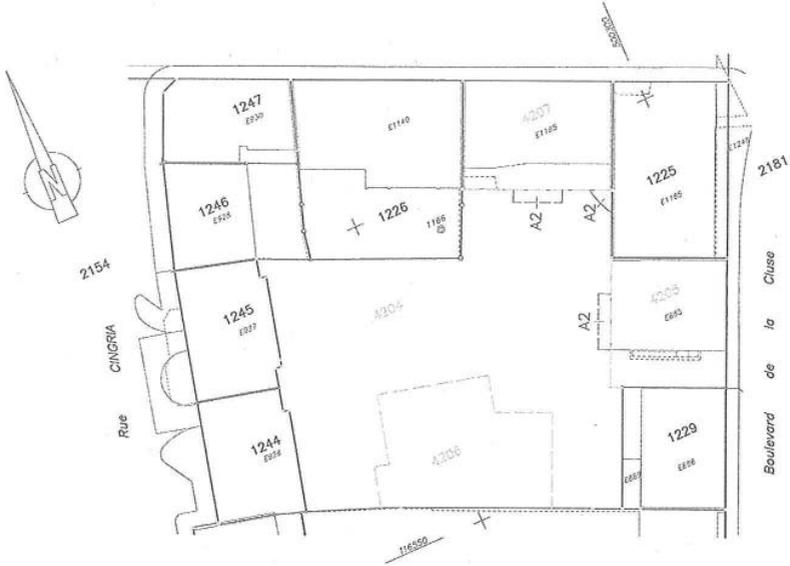
Extrait du plan cadastral 48

Parcelles 1225, 4204, 4205 et 4207

1:500

Annexé au tableau de mutation n° 21/2010

A2  Emplètement de béton



4

Enregistrements: Frs. 10.-  
registre foncier (cadastre)  
Reproduction interdite

Légende : [www.cadastre.ch/geneve](http://www.cadastre.ch/geneve)  
Dossier établi sous format numérique

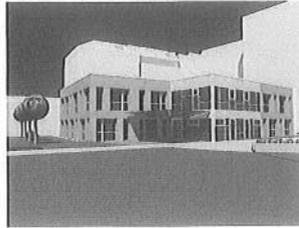
3.1.1584

18.08.2010



**GEOMETRES ASSOCIES NEY & HURMI S.A.**  
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL CLAUDE-ERIC NEY

Rue Chancy 6 - 1202 Genève - Téléphone 022 918 06 30 - Fax 022 918 06 08 - Email: [info@neyhurmi.com](mailto:info@neyhurmi.com) - Site: [www.neyhurmi.com](http://www.neyhurmi.com)

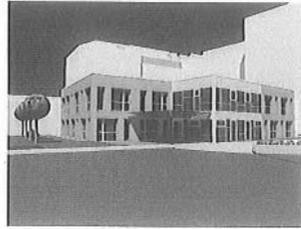


**OFFRE DE VENTE & DESCRIPTIF GENERAL**

## **CRÈCHE CLUSE - CINGRIA**

Maître de l'ouvrage :  
**SOL SEJOUR SOLEIL SA**

Architectes :  
**ATELIER D'ARCHITECTURE SàRL - André GALLAY & Jacques BERGER**  
Collaborateurs : Jean-Daniel ANDRÉ & Laurent JAUQUES



**OFFRE DE VENTE & DESCRIPTIF GENERAL**

## **CRÈCHE CLUSE - CINGRIA**

**Maître de l'ouvrage :**  
**SOL SEJOUR SOLEIL SA**

**Architectes :**  
**ATELIER D'ARCHITECTURE SàRL - André GALLAY & Jacques BERGER**  
**Collaborateurs : Jean-Daniel ANDRÉ & Laurent JAQUES**

Table des matières

---

1. Prix de vente.....	p.3
2. Fiche technique.....	p.4
3. Documents de base contractuels.....	p.5
4. Remarques .....	p.5
5. Descriptif des travaux (selon numérotation CFC) .....	p.6
0 Terrain.....	p.6
1 Travaux préparatoires.....	p.7
2 Bâtiment.....	p.8
3 Equipements d'exploitation.....	p.17
4 Aménagements extérieurs.....	p.19
5 Frais secondaires et comptes d'allentes.....	p.20
6. Documents annexes.....	p.21

---

1. PRIX DE VENTE :

---

Le prix de vente clefs en main de la crèche pour 93 enfants tel que décrit dans le présent document accompagné de ses annexes se monte à :

**SFr. 6'490'000.00 TTC (six millions quatre cent nonante mille),**

soit un montant HT de SFr. 6'009'259.25 comprenant la TVA de 8% qui s'élève à SFr. 480'740.75.

2. FICHE TECHNIQUE :

---

Objet :	CRECHE CLUSE-CINGRIA
Lieu :	Bd de la Cluse, rue Cingria – 1205 Genève
Commune :	Genève
Section :	Plainpalais
Feuille :	Plan cadastral 48
Parcelle :	Actuellement parcelles 1228 et 1230, numérotation de la parcelle après mutation désignée sous le n° de bien-fonds provisoire 9999A (voir annexe, projet de mutation du 11.05.2010)
Surface de la parcelle :	473 m2
Surface brute de plancher au sol :	458 m2
Nombre d'étages :	1 sous-sol, rez-de-chaussée et 1 étage
Sous-sol crèche :	205 m2
Sous-sol parking :	253 m2
Rez-de-chaussée.	458 m2
Etage :	458 m2
Jardin de la crèche :	155 m2
Cube SIA (116) :	4'970 m3
Nombre d'enfants :	93 enfants (20 bébés, 24 petits, 24 moyens et 25 grands)
Programme :	Selon descriptif de la Ville de Genève du 30.11.2009

### 3. DOCUMENTS DE BASE CONTRACTUELS :

---

- Courrier du 9 décembre 2009 du Conseil Administratif de la Ville de Genève par Monsieur le Maire Rémy Paganì.
- Cahier des charges « Descriptif des locaux et équipements » de la Ville de Genève du 30 novembre 2009.
- Dossier de plans projet final approuvé par le service d'architecture de la Ville de Genève lors de la séance du 17 mars 2010.
- Courrier du département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève du 8 avril 2010.
- Dossier de présentation, projet de crèche Cluse-Cingria du 10 mai 2010 joint au présent descriptif.

### 4. REMARQUES :

---

- Le prix de l'opération s'entend pour un prix de vente clefs en main au bénéfice de l'autorisation de construire en force.
- Les prix de cette offre sont ceux appliqués au jour de la rédaction de cette dernière, soit le 20 mai 2010. Les éventuelles hausses main d'œuvre et matériaux sont comprises jusqu'à hauteur de 2 % en tenant compte d'une remise de l'objet en décembre 2012. Au-delà de cette date, en cas de hausse, l'indice genevois du prix de construction fera foi.
- La hausse de la taxe sur la valeur ajoutée est prise en compte. Le prix TTC présenté comprend une TVA de 8.0 %.
- Le projet est conforme aux standards énergétiques de la norme SIA 380/1, édition 2010. Les éventuelles exigences du SCANE concernant des performances énergétiques du bâtiment plus élevées restent à définir. Elles seront fixées lors de la rédaction du préavis du service concerné au moment de l'obtention de l'autorisation de construire définitive et feront éventuellement l'objet d'un avenant au contrat de vente.
- Le projet est conforme aux lois et règlements en vigueur. La date du présent descriptif faisant foi.
- Le projet est établi sur la base des recommandations du service de la petite enfance de la Ville de Genève et le descriptif de la Ville de Genève du 30 novembre 2009.
- Le choix définitif des teintes et coloris des matériaux de finition en relation au présent descriptif sera fait sur la base du préchoix présenté par Sol Séjour Soleil SA.
- Les travaux préparatoires et les travaux de gros-œuvre (démolition, terrassement, installation de chantier, béton et béton armé, canalisations, etc.) situés sur l'assiette de la crèche et décrits dans le présent document tiennent compte d'un chantier global commun et simultané avec l'exécution des immeubles et parking du périmètre concerné.
- Les frais de cadastration sont inclus dans le présent dossier.
- Lors de la livraison, les garanties d'ouvrages seront conformes à la norme SIA 1118.
- L'offre est établie sur la base des plans du projet définitif réalisé par l'ATELIER D'ARCHITECTURE SàRL André GALLAY et Jacques BERGER.

5. DESCRIPTIF DES TRAVAUX (selon numérotation CFC)

---

- 0 Terrain
- 01 Acquisition du terrain ou du droit de superficie
- 011 Acquisition du terrain  
Pour mémoire, le terrain est cédé à la Ville de Genève gratuitement.
- 018 Mise en conformité du terrain  
Assainissement Intégral du terrain situé sur l'assiette de la crèche.
- 02 Frais accessoires sur acquisition terrain
- 021 Droits de mutation  
Remaniement parcellaire. Frais et émoluments relatifs à la mutation parcellaire de la parcelle de la crèche. Droits de timbre, frais du registre foncier.
- 022 Frais de notaire  
Emoluments du notaire pour constitution des servitudes, remaniement parcellaire et droits de mutation.
- 03 Indemnisations, servitudes, participations
- 033 Constitution de servitudes  
Emoluments du registre foncier, de la Direction Cantonale de la Mensuration Officielle, timbres, copies, extraits du registre foncier. Création de servitudes comme suit :
  - passage à pied et à véhicules
  - usage de parking au profit de tiers
  - servitude de vue droite
  - servitude d'usage de jardin

- 1 **Travaux préparatoires**
- 11 **Déblaiement, préparation du terrain**
- 112 **Démolitions**  
Démolition du corps de bâtiment et des aménagements extérieurs existants situés sur l'assiette de la crèche y compris le dallage et les fondations comprenant la démolition, le tri sélectif (y compris matériaux contenant de l'amiante ou des métaux lourds), les bennes, le transport et toutes taxes de décharges. Exécution selon les prescriptions des normes de sécurité.
- 12 **Protections, aménagements provisoires**
- 123 **Reprises en sous-œuvre**  
Travaux de reprises en sous-œuvre par étapes successives contre le mur mitoyen (côté est) lors de la réalisation des travaux de terrassement et de fondations destinés à recevoir la structure porteuse.
- 19 **Honoraires**
- 196 **Spécialistes**
- 196.0 **Géomètre**  
Prestations du géomètre pour l'élaboration du projet de mutation parcellaire et du projet de servitudes. (voir CFC 033)
- 196.1 **Géologue, géotechnicien**  
Part d'honoraires en relation avec le suivi et contrôle de l'opération d'assainissement des matériaux pollués, y compris analyses complémentaires en laboratoire si nécessaire. (voir CFC 018)
- 196.2 **Expert désamiantage**  
Frais d'expertise et rapport de désamiantage avant démolition.

- 2 Bâtiment**
- 20 Excavation**
- 201 Fouilles en pleine masse**
- 201.0 Installations de chantier**  
Toutes les installations de chantier nécessaires pour la réalisation du bâtiment selon le présent descriptif. Air de chantier, conteneurs et vestiaires pour les ouvriers, W-C de chantier, provisoire d'eau et d'électricité pour les besoins du chantier, pompage éventuel des eaux météoriques. Moyens de levage, fermetures provisoires du périmètre. Mise en place, entretien et retrait en fin de chantier.
- 201.1 Terrassements**  
Travaux de fouille en pleine masse, surprofondeurs pour semelles ponctuelles, mise en place de béton maigre en fond de fouille, évacuation des terres, transport et taxes de décharge. Remblayage des fouilles en pleine terre (hors périmètre du parking).
- 21 Gros œuvre 1**
- 211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie**
- 211.1 Echafaudages**  
Echafaudage complet en façade monté au fur et à mesure de l'avancement du gros œuvre. Protections latérales, moyen d'accès, dispositif de levage (treuil), platelage intérieur pour réalisation de la verrière en toiture. Location, entretien et démontage en fin de chantier.
- 211.3 Fouilles en rigoles**  
Excavation en tranchée à la machine ou à la main pour canalisations, enrobage au CP 150 et remblai des fouilles après pose des canalisations.
- 211.4 Canalisations Intérieures**  
Tous les réseaux d'eau usée et d'eau claire situés sous le radier de la crèche. Canalisations d'eaux usées et eaux claires en tuyaux PVC dur, raccords aux tuyaux et pièces spéciales avec emboîtement. Grilles de sol avec siphon dans les locaux techniques du sous-sol, pose des incorporés dans la cuisine de production. Cheminées et regards de contrôle en ciment, couvercles en fonte. Sacs coupe-vent pour la réception des descentes E.P.  
Participation (en commun avec les immeubles) des raccordements du réseau EU et EC au collecteur public situé sur le boulevard de la Cluse.  
Drainage contre murs enterrés comprenant, tuyau PVC perforé, plaques filtrantes, enduit bitumineux, chemise de drainage en gravier et natte géotextile, y compris pipes de rinçage.
- 211.5 Béton et béton armé**  
Fondations de la crèche par un radier en béton armé, sur un béton maigre de propreté. Semelles ponctuelles et dallage pour le parking. Murs sous-sol et poteaux du parking en béton pervibré, armé et coffrage vertical. Dalle sur sous-sol, dalle pleine en béton, pervibrée, armée. Noyau central (patio) en béton, pervibrée, armée avec coffrage type 4 destiné à rester apparent. Toutes réservations et incorporés nécessaires pour les installations techniques.  
Escalier, volée sous-sol - rez-de-chaussée, en béton pervibré, armé destiné à recevoir une finition (carrelage).

- 211.6 **Maçonnerie**  
Murs non porteurs au sous-sol, bâtissage de maçonnerie en plot ciment creux, crépi, couche d'accrochage et finition ribbé fin destinée à recevoir une peinture ou un revêtement céramique. Isolation thermique des murs sous-sol contre le garage avec panneaux EPS avec treillis et enduit de finition. Isolation thermique du mur mitoyen avec panneaux EPS et doublage en plot ciment. Isolation sous dalle sur sous-sol, zone parking avec panneaux EPS recouverts de fibres de ciment (type Schichtex) posés en fond de coffrage. Socles pour machines à laver dans la buanderie. Forages, saignées et garnissages pour les installations techniques. Protections et fermetures provisoires pendant les travaux de gros-œuvre.
- 213 **Construction métallique**
- 213.2 **Charpente métallique**  
Verrière en toiture, structure porteuse en profils métalliques sablés et peinture couleur à choix. Profil pour verre type Raico, verre triple feuilleté, tôles et étanchéité sur le pourtour de la verrière. Y compris exutoires de fumée en toiture et commande pompiers.  
Auvent d'entrée, structure porteuse en profil métallique zingué à chaud. Profil pour verres type Raico, verre feuilleté simple, y compris chéneau en L pour les eaux de pluie.  
Escaliers métalliques, volée du rez-de-chaussée à l'étage avec structure en acier sablé et peinture, marches et paliers non glissants et non transparents avec contremarche (verre dépoli ou bois). Garde-corps et mains courantes en acier sablé et peint. Y compris main-courante sous-sol à rez-de-chaussée.
- 214 **Construction en bois**
- 214.1 **Charpente**  
Structure porteuse verticale (façade) rez-de-chaussée et étage en ossature bois, panneaux OSB intérieur (élément de finition intérieur), barrière vapeur, isolation thermique en panneaux de fibre de bois type Pavallex, panneaux Isorooft extérieur, lambourrage et panneaux de façade type Panneaux MAX Exterior (panneaux stratifiés). Couleur à choix selon nuancier du fabricant. Embrasures de fenêtres en panneaux Max Exterior. Tablettes d'acrotère en panneaux 3 plis destinées à recevoir une ferblanterie.  
Structure porteuse verticale intérieure en ossature bois, isolation en fibre de pierre type Flumroc, finition des 2 faces par panneaux Fermacell.  
Dalle sur rez-de-chaussée en caisson bois type Lignatur avec finition acoustique sous dalle en fibre de bois, remplissage des caissons en laine minérale, sommiers porteurs en BLC.  
Dalle de toiture en caisson bois type Lignatur, finition acoustique sous dalle en fibre de bois, panneau OSB à l'extérieur et film pare-vapeur bitumé.  
Surface intérieure des façades, mise en place de panneaux de protection en MDF teinté dans la masse, couleur selon choix du fournisseur, jusqu'à une hauteur de 1.20 contre les murs en panneaux OSB.
- 22 **Gros oeuvre 2**
- 221 **Fenêtres, portes extérieures**
- 221.1 **Fenêtres en bois et métal**  
Fenêtres extérieures en bois-métal, coefficient thermique de l'ensemble de la fenêtre  $U_w : 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ , verre isolant triple avec intercalaires en ACS Plus et gaz Argon, valeur  $U_g : 0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$ , 33dB. Ouvrants en oscillo-battant. Exécution intérieure en sapin naturel avec lasure de protection. Exécution extérieure en profilé aluminium thermolaqué. Joints d'étanchéité, ferrements standards, pièces d'appui en aluminium. Pose des fenêtres en applique côté intérieur, y compris tous moyens de fixation et jointoyage extérieur d'étanchéité.

- 222 Ferblanterie**  
Toutes les ferblanteries décrites ci-après seront exécutées en tôle Uginox.  
Tablettes de ferblanterie, tôles d'acrotères, relevés autour de la verrière, protection des relevés d'étanchéité, garniture autour des sorties en toitures (ventilations, et ventilations primaires) et descentes E.P. sur colliers et dauphins en PVC raccordés aux canalisations du maçon et du plombier.
- 224 Couverture**  
Sur la barrière de vapeur en bitume, pose d'un isolant thermique en EPS recyclé en 2 couches croisées avec mise en pente de l'isolant. Pose d'une étanchéité en lés bitumineux en 2 couches. Tous relevés et retombées, découpes et ajustages du pare-vapeur, de l'isolant et de l'étanchéité aux éléments de toiture (acrotère, ventilations, verrière). Etanchéité bi-couche des bas de façade. Couche de protection de l'étanchéité par mise en place d'un voile de fibres synthétiques en lés et couche de lestage avec gravier rond lavé fraction granulométrique 0/16.
- 228 Fermetures extérieures mobiles protection contre le soleil**
- 228.1 Volets roulants**  
Volets roulants empilables sur l'ensemble des fenêtres (sauf façade rideau vitrée) avec coulisses thermolaquées, lames finales thermolaquées, lamelles en couleurs selon standards du fabricant. Entraînement manuel par manivelle.
- 228.3 Stores en toile**  
Stores intérieurs en toile pour la partie « façade rideau » vitrée, dispositif sans caisson avec manœuvre par manivelle et toile obscurcissante.  
Tente solaire sur verrière en toiture.  
Fixation sur entretoises sur la structure de la verrière (espacement d'environ 10 cm pour favoriser la ventilation et éviter le phénomène de surchauffe). Dispositif de fermeture avec moteur et commande électrique, y compris station météo en toiture.
- Installations électriques**
- 231 Appareils à courant fort**  
. Distribution principale  
Alimentation en énergie électrique à partir du réseau SIG par câble BT Distribution principale du bâtiment dimensionnée à 3 x 100 A. Tableau de comptage.  
. Distribution secondaire  
Tableaux électriques de distribution, y c. modules de commandes EIB, 1x rez-de-chaussée, 1x étage  
Circuits protégés par disjoncteurs différentiels en conformité avec les normes OIBT 2010.  
. Equipement de compensation.  
Installation de compensation d'une puissance réactive adaptée au besoin et destinée à améliorer le cos Phi général de l'installation pour éviter le paiement de pénalités dues à l'énergie réactive.  
. Electrode de fondation.  
Installation de mise à la terre du bâtiment conforme aux recommandations de l'ASE No 4113/89 ainsi qu'aux prescriptions éditées en la matière par le Service de l'Electricité de Genève (SEG).  
. Paratonnerre protection extérieure.  
Exécution d'une installation de protection de l'immeuble contre la foudre conforme aux

normes AEAI et ASE.

. Distribution.

Chemin de câbles pour distribution des installations dans les locaux techniques. Canaux d'allèges dans les locaux administratifs pour disposition des prises de courant fort et faible.

. Conduites principales.

Installation de compensation 3 x 25 A, Tableau distribution RdC 3 x 25 A, tableau distribution Etage 3 x 25 A, ascenseur 3 x 15 A, installations CVC ( x 2 ) 3 x 25A

. Installations.

Locaux techniques sous-sol : Installations simples réalisées en apparent ou distribuées par les chemins de câbles, à l'aide de points lumineux en plafonnier en pose apparente commandés par interrupteurs et prises à l'entrée des locaux.

Locaux de service sous-sol : Installations noyées dans dalle avec conduits verticaux encastrés à destination des interrupteurs et prises. L'activation et la désactivation de l'éclairage des dépôts et vestiaires seront assurées par des détecteurs de présence.

Cuisine : Installation incorporée au faux plafond avec conduits verticaux encastrés à destination des interrupteurs et prises. Commande de l'éclairage par interrupteurs à l'entrée des locaux.

Locaux de crèche : Installations distribuées par conduits incorporés aux dalles composites et les descentes sur interrupteurs incorporées aux cloisons.

Les prises équipées de dispositifs d'obturation, raccordées derrière les organes de protection avec interrupteurs différentiels positionnés au-dessus des plinthes seront distribuées dans chacun des locaux à raison de 4 unités par pièce.

Locaux administratifs : Actionneurs pour commande locale disposés à proximité immédiate des accès aux locaux concernés pour gestion de l'éclairage par module EIB.

Prises pour connexions des besoins des utilisateurs disposées dans le canal d'allège installé sous les vitrages de façade ainsi qu'en plinthe.

Dégagements et circulations étages /cage d'escaliers

Commandes de l'éclairage assurées par des détecteurs de présence temporisés avec capteur d'intensité lumineuse, le tout géré par module de commande sur bus EIB.

Une commande générale centralisée de mise en/hors de l'installation d'éclairage sera installée à proximité de l'accès principale au site.

NB : toutes les installations (prises et interrupteurs) des niveaux du rez-de-chaussée et de l'étage sont encastrées.

. Installation de force et chaleur.

Installation de lignes et de supports de lignes, de câblage et de raccordements des installations électriques et l'assistance aux essais et mise en service pour distribution équipements cuisine, distribution équipements buanderie, alimentations instal. à crt faible, réception.

. Installation CVS.

Pose des supports de lignes, câblage et raccordements des installations électriques pour distribution de chauffage pour l'ensemble des installations CVS.

- 235 **Appareils à courant faible**  
. Systèmes de communication  
PBX, Terminaux, DECT et interphonie  
Autocommutateur (PBX), stations de téléphone à destination des utilisateurs et bornes pour utilisation de stations sans fil (Dect). 2 stations d'intercommunication installées au niveau de la porte d'entrée principale et de celle d'accès au sous-sol depuis le parking souterrain.  
Appareillage, installations de câblage, répartiteur principal câblage primaire Swisscom, câblage primaire entre répartiteur principal et pbx, liaisons secondaires pour transmission alarmes ascenseur et détection incendie, câblage secondaire par câblage universel cat. 6 avec connexion RJ 45 aux différents points de distribution pour distribution applications téléphonie, informatique, multimédia.  
. Appareillage de détection incendie et évacuation  
DéTECTEURS optiques apparents ponctuels sous plafond étendus à l'ensemble des locaux, centrale de gestion avec platine de commande et de rappel, télétransmetteur à destination d'un centre de réception d'alarmes externe et dispositifs sonores d'évacuation.  
. Appareillage de détection anti-effraction intrusion.  
Surveillance des portes d'accès aux locaux par l'intermédiaire de contacts magnétiques et de contrôle de position, surveillance volumétrique des circulations par détecteur IR.  
Centrale d'exploitation et de commande, platine de rappel et de commande, télétransmission des alarmes à destination d'un centre de réception d'alarmes externe en utilisation commune avec l'installation de détection incendie.  
. Appareillage de contrôle d'accès.  
Fourniture et pose de serrures électriques sur les portes d'accès au sous-sol et à l'entrée principale.  
. Raccordement au télé-réseau ou au réseau de fibre optique à partir des tableaux de d'arrivée communs.
- 24 **Chauffage, ventilation, conditionn.d'air, réfrigér. (inst.)**
- 242 **Production de chaleur**  
Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire assurée par une installation commune à la crèche, aux bâtiments A et C et au bâtiment HUG.  
Installation de solaire thermique sur les toitures des immeubles de logement.
- 243 **Distribution de chaleur**  
Conduites de chaleur à basse température depuis la chaufferie commune jusque dans le sous-sol de la crèche. Aucun échangeur n'est prévu pour séparer les réseaux.  
L'émission de chaleur dans la crèche est prévue par chauffage de sol à basse température. Certains locaux humides du sous-sol seront équipés de corps de chauffe (à définir au projet définitif). Le raccordement en chaleur du monobloc « Crèche » est prévu.  
Conduite principale depuis la chaufferie commune, inclus compteur de chaleur et pompe.  
Raccordement des coffrets de chauffage de sol ainsi que du monobloc de traitement d'air de la crèche. Chauffage de sol des locaux de vie de la crèche, inclus une couche d'isolation thermique. Chauffage statique par convecteur des locaux du sous-sol.

**244 Installations de ventilation**

Double-flux crèche.

Installation de ventilation double-flux des locaux de vie de la crèche par un appareil de traitement d'air avec ventilateurs, filtres, récupération de chaleur à haut rendement et réchauffeur d'air. Réseau de distribution de l'air dans les pièces de vie et réseau de reprise de l'air vicié dans les pièces polluées. Transfert d'air assuré sous les portes.

Double-flux cuisine.

Installation de ventilation double-flux de la cuisine par un appareil de traitement d'air avec ventilateurs, filtres et récupération de chaleur à haut rendement. Réseau de pulsion d'air dans la cuisine. Amenée d'air frais sur la hotte de cuisine à compensation. La reprise de l'air vicié est assurée au travers de la hotte de cuisine (fourniture tiers). L'air vicié de la cuisine est expulsé en toiture du bâtiment A.

Buanderie.

Raccordement des machines sur l'extérieur par un réseau de gaines exécuté en matière plastique.

**249 Installation de régulation**

Commande et régulation des installations de ventilation.

Pour mémoire, la régulation de l'installation de chauffage est prévue dans la production de chaleur.

**25 Installations sanitaires**

**251 Appareils sanitaires courants**

Les appareils sanitaires ont été choisis dans le catalogue Sanitas Troesch SA 2010.

Baignoires bébé en acier émaillé blanc. Douche en acier émaillé blanc. Lavabos, lave-mains et WC en porcelaine blanche. Lavabos rigole en matière synthétique. Robinetterie chromée, sauf indication contraire. Accessoires chromés, sauf indication contraire. Fourniture et pose des batteries d'évier pour la cuisine professionnelle.

Raccordements en eau froide y compris branchement depuis conduite commune aux futurs immeubles A-B-C sur le boulevard de la Cluse et installation de batterie de distribution située dans la chaufferie du bâtiment B au sous-sol.

Eau chaude et circulation depuis chauffe-eau fourni et posé par chauffagiste dans la chaufferie du bâtiment adjacent (Bâtiment B). Les conduites seront pourvues de sous-compteurs afin de comptabiliser les consommations de la crèche. Les écoulements sont de type Geberit Pe-Silent, Geberit standard pour les ventilations primaires. Raccordements sur canalisations en attente posées par le maçon au sol du sous-sol.

Conduites d'eau pluviale : raccordements des descentes EP posées par le ferblantier, au plafond du sous-sol. Collecteur au plafond des garages et du futur bâtiment A jusqu'au raccordement en canalisation en façade côté boulevard de la Cluse.

Isolation des conduites de distribution d'eau froide, chaude et circulation en coquilles PIR, doublées PVC sur les parties visibles. Isolation phonique Geberit Isol pour les eaux usées situées dans faux-plafonds de zones habitables. Isolation des eaux pluviales en coquilles PIR, doublées PVC sur les parties visibles.

Les agencements de cuisine ne sont pas compris dans le présent lot. Les éviers et batteries d'éviers seront fournis et posés par l'installateur de cuisines.

- 26 Installations de transport**
- 261 Ascenseurs et monte-charge**  
Ascenseur électrique de type panoramique, avec machinerie incorporée, sans local, cage avec structure porteuse en acier et complètement vitrée. Portes palières et cabine non vitrée. Cabine répondant aux normes handicapés, capacité pour 8 personnes (630 kg).
- 27 Aménagements intérieurs 1**
- 271 Plâtrerie**
- 271.1** Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie  
Cloisons de séparations non porteuses. Au rez-de-chaussée et à l'étage, cloisons légères avec ossature métallique et plaques de plâtre cartonné en 2 couches croisées, isolation par fibre minérale. Lissage et enduisage prêt à recevoir une peinture. Toutes découpes, renforts et façon d'embrasures pour vitrages intérieurs et portes.  
Fermelure des courettes et gaines techniques avec cloisons en carreaux de plâtre hydrofuge.  
Lissage et enduisage des murs porteurs en Fermacell destinés à recevoir une peinture.
- 272 Ouvrages métalliques**
- 272.3** Vitrages intérieurs en métal  
Vitrages fixes intérieurs avec verres et cadres métalliques homologués REI30. Portes vitrées intérieures avec verres feuilletés et cadres métalliques homologués REI30.  
Sur les ouvrants, système de dispositif anti-pincement avec paumelle intégrés dans les vantaux et cadres, type Tectus.
- 273 Menuiserie**
- 273.0** Portes intérieures en bois  
Portes de communications avec cadre acier en 2 parties (type cadre, faux cadre, embrasure) fixé sur les cloisons légères et les murs porteurs en ossature bois ou sur les murs en maçonnerie. Panneaux de portes en panneaux de particules avec alèses renforcées visibles en bois dur (chêne), type mi-lourd, Portes anti-feu EI30 avec ferme-portes et serrures anti-panique selon plan de sécurité. Ferrements standards, serrures et poignées avec réservation pour cylindre. Poignées surélevées dans les zones crèche avec enfants. Sur les ouvrants, système de dispositif anti-pincement avec paumelle intégrés dans les vantaux et cadres, type Tectus. Découpes et hublots sur les portes situées entre les espaces enfants de la crèche. Découpes pour grilles de transfert pour la ventilation double-flux.
- 275 Systèmes de verrouillage**  
Fourniture et pose de cylindres avec mise en passe pour l'ensemble du bâtiment. Y compris fourniture des clés nécessaires pour le personnel de petite enfance et les services techniques de la Ville de Genève. Fourniture et pose de cylindres feu (SIG) sur les accès principaux et locaux techniques.

## 28 Aménagements intérieurs 2

### 281 Revêtements de sols

#### 281.0 Couches de support composées, chapes

Réalisation de chapes flottantes phoniques sur les dalles porteuses en béton ou en bois avec 2 couches d'isolant (2ème couche posée par le chauffagiste) croisées épaisseur 20 mm. en EPS. Mise en place sur la périphérie de bandes de rives. Surépaisseur d'isolant thermique de la dalle sur sol (radier) avec isolant type PUR. Toutes découpes et ajustage de l'isolant. Fourniture et pose d'une chape à base de sulfate de calcium (anhydrite), mortier fluide, y compris joints de dilatation et coffrages d'arrêt.

#### 281.2 Revêtements de sols, en matières synthétiques, textiles etc.

Revêtement de sol Linoleum, type Marmoleum teinte à choix selon gamme du fabricant dans les espaces de vie de la crèche, bureaux, dortoirs, biberonnerie et salle à manger.

Travaux préparatoires de lissage et ponçage des sols, fourniture et pose du Marmoleum, y compris toutes découpes et ajustages, soudure des joints, traitement par imprégnation acrylique du revêtement de sol.

Fourniture et pose de plinthes en bois (chêne) avec imprégnation et vernis d'usine.

#### 281.6 Carrelages

Carreaux de sol en grès cérame pleine masse pour les couloirs de distribution, locaux sanitaires et de change, buanderie et local poussettes. Cuisine, carrelage résistant à l'abrasion classe 3, résistance au glissement (structuré). Teintes à choix. Y compris toutes découpes, fers d'angles et seuils en acier Inox sur pas-de-porte lors des changements de matériaux (transition avec le Marmoleum). Plinthes de hauteur 100 mm. dans la collection des carreaux en grès cérame.

Faïences murales, teinte à choix, dans les locaux sanitaires et de change, buanderie et cuisine. Y compris toutes découpes nécessaires pour les prises et interrupteurs.

Découpe des bandes de rives. Jointoyage complet des carrelages aux sols et aux murs. Application d'un joint souple (silicone) entre sol et plinthes et autour des appareils sanitaires, éléments de menuiseries et plans de travail.

### 283 Faux-plafonds

#### 283.2 Plafonds en panneaux de plâtre

Exécution d'un faux-plafond avec résistance au feu REI60 en plaques de plâtre dans les couloirs de distribution du rez-de-chaussée et de l'étage (zone patio). Y compris sous-construction anti-feu. Finition du plafond avec des plaques de plâtre perforées pour l'absorption des bruits aériens.

### 285 Traitement des surfaces intérieures

#### 285.1 Peinture intérieure

Tous travaux de protection des éléments adjacents (sols, menuiseries, fenêtres).

Peinture dispersion à l'eau lavable des murs intérieurs des locaux comprenant la préparation, la couche de fond et la couche de finition, mate, teinte claire (blanc). Support, cloisons légères en plâtre, cloisons porteuses intérieures en Fermacell, murs en maçonnerie de plot ciment crépi.

Peinture acrylique (émail) des murs des locaux « humides » comprenant la préparation, la couche de fond et la couche de finition, satinée, teinte claire (blanc). Support, cloisons légères en plâtre, cloisons porteuses intérieures en Fermacell, murs en maçonnerie de plot

ciment crépi.

Application sur bois, couche de fond acrylique diluable à l'eau, couche intermédiaire et couche de finition sur parois intérieures des façades, panneaux OSB. Vernis incolore sur les murs en béton armé brut de décoffrage de l'atrium central.

Peinture thixotropique sur les faux-plafonds en plâtre des couloirs de distribution au rez-de-chaussée et à l'étage. Dito au plafond du sous-sol sur support en béton armé.

Peinture de sol à 2 composants dans les locaux techniques au sous-sol.

**287 Nettoyage du bâtiment**

Nettoyage, balayage et récurage de tous les sols. Nettoyage à l'acide et à la pierre ponce des carrelages, des locaux sanitaires et cuisines. Nettoyage et récurage des marches d'escaliers et paliers. Nettoyage de tous les revêtements en faïences. Nettoyage des appareils sanitaires, y compris robinetterie. Nettoyage de verres et vitrages extérieurs et intérieurs. Dépoussiérage général des menuiseries, armoires, tout objet nécessitant un nettoyage. Nettoyage des revêtements de sol, ce nettoyage aura lieu en fin de chantier et avant l'entrée des usagers.

**29 Honoraires**

**291 Architecte**

Prestations complètes de l'architecte de l'avant-projet à la réalisation.

**292 Ingénieurs civils & bois**

Prestations complètes des ingénieurs civils et bois de l'avant-projet à la réalisation.

**293 Ingénieur électricien**

Prestations complètes de l'ingénieur électricien pour les installations de courant fort et courant faible, inclus le concept de sécurité de l'avant-projet à la réalisation.

**294 Ingénieur CVC**

Prestations complètes de l'ingénieur chauffage et ventilation de l'avant-projet à la réalisation incluant le concept énergétique.

**295 Ingénieur en installations sanitaires**

Prestations complètes de l'ingénieur sanitaire de l'avant-projet à la réalisation.

**3 Equipements d'exploitation**

**33 Installations électriques**

**333 Lustrerie**

L'ensemble des luminaires sera à basse consommation.

Luminaires régulés en pose apparente au plafond, équipés de source lumineuse fluorescente douce (directe/indirecte) pour production niveau d'éclairage moyen de 300 lux.

Gestion de l'éclairage de chaque local avec commande locale par détecteur associant la détection de présence et d'intensité lumineuse avec actionneur pour activation marche forcée et régulation de l'intensité lumineuse du local réalisée par l'intermédiaire de module EIB.

L'éclairage des locaux administratifs du site par luminaires à source fluorescente équipés de diffuseur à basse luminescence en pose apparente sous plafond.

L'éclairage des circulations d'étages, des dégagements et cage d'escalier par luminaires type plafonniers décoratifs à source fluorescente compacte.

Luminaires apparents simples équipés de sources fluorescentes à rayonnement libre pour locaux techniques en sous-sol. Luminaires apparents simples équipés de diffuseurs prismatiques pour les locaux de service du sous-sol.

Lustrerie administration par luminaires en pose apparente sous plafonds, équipés de sources fluorescentes et diffuseurs basse luminescence.

Lustrerie salles de repos et activités par luminaires à diffusion directe/indirecte en pose apparente sous plafonds, équipés de source fluorescente et ballasts électroniques pour régulation.

Lustrerie locaux sanitaires par luminaires apparents à lumière douce en pose apparente sous plafonds, équipés de sources fluorescentes et appareils d'éclairage type spots équipés de source lumineuse à led dans locaux avec faux-plafond.

Lustrerie cage escaliers par plafonniers apparents équipés de sources lumineuses fluorescentes.

Lustrerie cuisine par luminaires encastrés étanches équipés de sources fluorescentes en pose incorporée dans faux-plafond.

Appareillage éclairage de secours par luminaires autonomes apparents 1 x 8 w pour éclairage d'ambiance et de luminaires à source lumineuse à diodes pour balisage des sorties. Inclus également le balisage des voies d'évacuation qui sera réalisé par l'intermédiaire de panneaux fluorescents fixés sous plafond.

**35 Installations sanitaires**

**352 Appareils sanitaires spéciaux**

Extincteurs.

Fourniture et pose d'extincteurs adaptés à la couverture du risque soit :

1 appareil de 2 kg de neige carbonique pour local technique

1 appareil de 2 kg de neige carbonique pour cuisine

6 appareils à eau pulvérisée de 6 kg pour besoins généraux.

**358 Agencements de cuisine**

Ensemble des éléments de la cuisine de production au sous-sol. Equipements électroménager, plans de travail, éléments de rangements, grilles de sol, hotte et armoires frigorifiques selon le descriptif de la Ville de Genève du 14.11.2009.

**37 Aménagements intérieurs 1**

**373 Menuiserie**

Ensemble des éléments et équipements d'exploitations nécessaires pour le fonctionnement de la crèche selon le descriptif de la Ville de Genève du 30.11.2009.. Voir également cahier de détails du dossier de plans annexé.

Tables à langer, vestiaires et bancs, patères, cuisine du personnel, armoires de rangements selon descriptif de la Ville de Genève.

Panneaux de fibres de bois, faces apparentes et plans de travail en stratifié, faces intérieures et rayonnages en mélaminé.

**39 Honoraires**

**393 Ingénieur électricien, éclairage**

Prestations de l'ingénieur éclairagiste pour le concept lumière du projet.

**4 Aménagements extérieurs**

**41 Constructions**

**411 Aménagements extérieurs**

Aménagement des abords et du jardin de la crèche.

Remblai compacté et mise à niveau. Sol de l'air de jeux avec enrobé bitumineux élastomère, couleur à choix selon gamme du fabricant. Surface de l'entrée de la crèche en enrobé bitumineux avec bordurettes en béton préfabriqué. Bande de sol en périphérie de la crèche avec galets lavés. Clôture et portail en treillis métallique avec poteaux pour délimiter l'espace de jeux. Plantation d'un arbuste en pleine terre au bord du périmètre de jeux.

**44 Installations**

**443 Installations électriques**

Pose de liaisons câblées dans les espaces externes afin d'alimenter un éclairage dissuasif à réaliser avec luminaires.

La prise en charge et la pose des luminaires fait partie intégrante du présent CFC. Il est également prévu l'installation de prises cadenassables en façades afin de répondre à un futur besoin de disposer de points de connexion électrique à l'extérieur.

- 5 **Frais secondaires et comptes d'attente**
- 51 **Autorisations, taxes**
- 511 **Autorisations, gabarits, taxes**  
Toutes taxes, émoluments et taxe d'écoulement relatives à la demande d'autorisation de construire jusque et y compris le permis d'habiter.
- 512 **Taxes de raccordement**  
Participation aux taxes de raccordement SIG, eau, gaz et électricité en proportion sur l'ensemble de l'opération (immeubles A et C, HUG et crèche). Base puissance nécessaire pour la crèche. Taxes de raccordements aux collecteurs EU et EC.
- 52 **Echantillons, maquettes, reproductions, documents**
- 524 **Reproduction de documents, tirages, héliographies**  
Tous frais de reproduction, tirages de plans, documents nécessaires aux mandataires pour la réalisation du projet.
- 53 **Assurances**
- 531 **Assurances pour travaux en cours**  
Assurance RC maître de l'ouvrage pour la durée des travaux.
- 54 **Financement à partir du début des travaux**
- 542 **Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires**  
Frais bancaires, constitution du crédit de construction, intérêts intercalaires pour l'ensemble de l'opération.
- 55 **Prestations du maître d'ouvrage**
- 558 **Direction du projet, accompagnement du projet**  
Prestation de Sol Séjour Soleil SA pour le pilotage de l'opération.
- 56 **Autres frais secondaires**
- 566 **Pose de la première pierre, bouquet, inauguration**  
Budget pour cérémonie de la pose de la première pierre, bouquet de chantier et inauguration.
- 58 **Comptes d'attente pour provisions et réserves**
- 581 **Provisions pour frais probables**  
Réserve pour garanties et risques.
- 582 **Réserves pour renchérissement**  
Réserve pour renchérissement ; admis 2% sur le montant HT de l'opération pour tenir compte de la livraison et du paiement de la crèche en décembre 2012.
- 583 **Réserves pour imprévus**  
Poste pour réserve divers et imprévus.

\* \* \*

6. DOCUMENTS ANNEXES :

---

- Projet de mutation cadastrale N° 21/2010 établi par le bureau de géomètres associés Ney & Hurni SA daté au 3 juin 2010 (pages 1 à 5).
- Projet de plans de servitudes établi par le bureau de géomètres associés Ney & Hurni SA daté au 18 juin 2010 (plans 1, 2 et 3).

\* \* \*

# Sol Séjour Soleil

DEPT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT	
Reçu le - 3 NOV. 2010	Prédicté Dossier n. <input checked="" type="checkbox"/> <i>CM</i>
par	Autorité <i>10.11.10</i>
Original doc. adm.	Archives
Commentaires : <i>Mr Benjar, OPF,</i> <i>Mr Intégrat... de ce montant</i> <i>donc la PR.</i>	
Copie(s) remis(e) à	<i>Mr 3.11.10</i>

Ville de Genève  
Direction du département des  
constructions et de l'aménagement  
A l'attention de Mme I. Charollais,  
Co-Directrice  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 4  
1211 Genève 3

Genève le 2 novembre 2010

Concerne : Crèche Cluse-Cingria

Chère Madame,

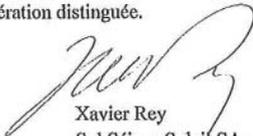
Suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle teneur de la loi sur l'énergie le 5 août 2010 et plus précisément son article 16, concernant les bâtiments des collectivités publiques, nous vous transmettons sous ce pli, le récapitulatif des plus-values que pourrait engendrer la mise en conformité à un haut standard énergétique de la crèche Cluse-Cingria.

Comme vous pouvez le constater, par rapport à l'offre de vente du 21 juin 2010, la plus-value globale se monte à TTC Fr. 70'000.-.

Ce concept énergétique fera l'objet d'une négociation avec le service concerné de manière à minimiser, autant que faire se peut, les exigences de ce dernier et d'en limiter le surcoût. Il va de soit qu'en cas de réussite, cette diminution sera portée dans sa totalité à votre crédit.

Nous ne manquerons pas de vous faire connaître le résultat de cette négociation dès son aboutissement.

Nous vous souhaitons bonne réception de ce document et vous prions de croire, Chère Madame, à l'expression de notre considération distinguée.



Xavier Rey  
Sol Séjour Soleil SA

Annexe mentionnée

NOTE



ATELIER D'ARCHITECTURE SàRL  
ANDRÉ GALLAY + JACQUES BERGER

---

CRÈCHE CLUSE - CINGRIA

---

OFFRE DE VENTE & DESCRIPTIF GÉNÉRAL

ADAPTATION POUR MISE EN CONFORMITÉ DE LA CRÈCHE À UN STANDARD  
DE « HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE »

DÉTAIL DU SURCÔÛT

1. Contexte :

- 1.1. Les présentes modifications font suite à la réserve mentionnée dans le courrier du Conseil Administratif du 28 juillet 2010.

2. Corrections effectuées sur le prix :

- 2.1. CFC 201.1, complément de travaux d'excavation. Montant TTC ajouté de 1'836.-
- 2.2. CFC 211.5, ajout d'un isolant thermique Jackodur sous radier du sous-sol et d'un isolant EPS contre mur de reprise en sous-oeuvre. Montant TTC ajouté de 24'084.-
- 2.3. CFC 211.6, plus-value pour surépaisseur de l'isolant EPS sur murs contre parking du sous-sol, augmentation de l'isolant EPS sur mur mitoyen sous-sol, augmentation de l'isolant Schichtex sous dalle du rez partie parking, augmentation de l'isolant sous chape du sous-sol.  
Montant TTC ajouté de 28'700.-
- 2.4. CFC 214.1, ajout d'une couche d'isolant Pavatherm entre ossature bois et panneaux de façade.  
Montant TTC ajouté de 11'880.-
- 2.5. CFC 291, ajustement du montant d'honoraires d'architecte Montant TTC ajouté de 5'400.-
- 2.6. CFC 292, ajustement du montant d'honoraires d'ingénieur civil. Montant TTC ajouté de 2'160.-
- 2.7. CFC 583, ajustement des réserves pour Imprévus. Montant TTC ajouté de 940.-
- 2.8. Le total de l'opération TTC (TVA à 8%) s'élèverait à TTC Fr. 6'565'000.-, soit un surcôté de TTC Fr. 75'000.-
- 2.9. Les honoraires supplémentaires d'architecte selon point 2.5 vous seront offerts. Nous arrêtons le surcôté à TTC Fr. 70'000.- pour un total de l'opération TTC (TVA à 8%) s'élevant à TTC Fr. 6'560'000.-

JDA /28.10.2010