

**EXPOSÉ DES MOTIFS  
458-26.04**

**Objet :**

**TRANSFORMATION DE  
L'ESPACE DE VIE ENFANTINE CLAIR-MATIN  
ROUTE DE CHANCY 59**



**« CREDIT D'INVESTISSEMENT COMPLEMENTAIRE »**

## **Sommaire**

1. INTRODUCTION .....	3
2. BUDGET COMPLEMENTAIRE POUR LE PROJET .....	4
2.1 Rappel du contexte et historique .....	4
2.2 Aspects financiers .....	4
3. ANNEXES .....	6

## 1. INTRODUCTION

Monsieur le Président,  
Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Le message qui vous est soumis concerne un crédit d'investissement complémentaire aux crédits votés le 27.05.2021 et le 26.01.23 par le Conseil municipal pour les travaux de transformation des locaux nécessaires au déménagement intégral de l'Espace de vie et d'éducation préscolaire Clair-Matin (ci-après EVEP).

La demande de ce crédit complémentaire est liée au dépassement du budget initial dû principalement à :

- la remise en état de base des anciens locaux quittés par l'EVEP, demandée par le propriétaire des surfaces ;
- l'augmentation des prix de construction entre le vote du crédit d'investissement (2021) et les adjudications (2022-2023), correspondant à environ 10% selon l'évolution de l'indice des prix de la construction pour la Suisse publiée par l'OFS-Office fédéral de la statistique ;
- des surcoûts dans les travaux en lien avec des demandes complémentaires formulées par les autorités cantonales dans le cadre de l'autorisation de construire.

Au vu de ce qui précède, le Conseil administratif sollicite l'octroi du crédit nécessaire pour ce complément budgétaire en vue de la clôture du compte d'investissement lié à ce projet, les travaux étant terminés.

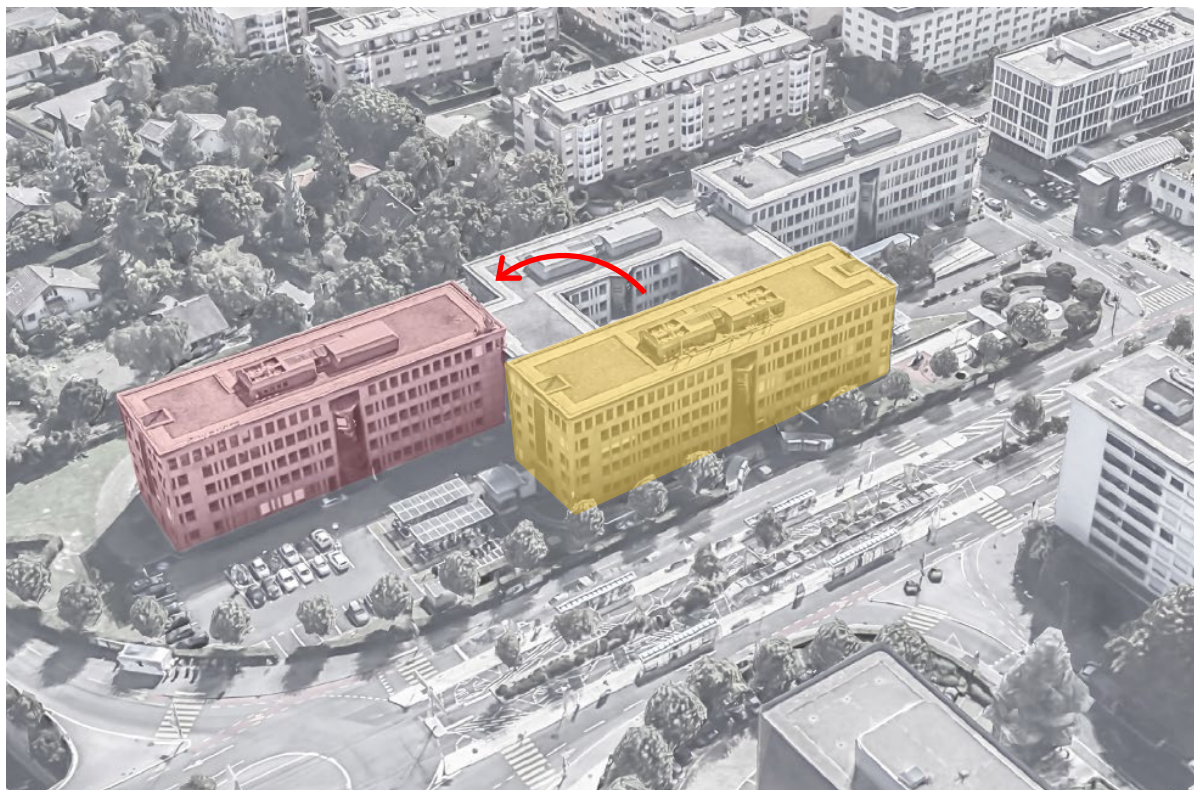
Nous remercions l'ensemble des intervenant-es ayant permis l'établissement de ce message.

La Conseillère administrative  
déléguée aux travaux et à l'énergie

Salima MOYARD

## 2. BUDGET COMPLEMENTAIRE POUR LE PROJET

### 2.1 Rappel du contexte et historique



Pour rappel, le projet de transformation de locaux pour le déménagement intégral de l'EVEP Clair-Matin a fait l'objet d'une demande de crédit d'investissement, votée le 27 mai 2021 (exposé des motifs 252-21.04), ainsi que d'un crédit d'investissement complémentaire voté le 26.01.2023 (exposé des motifs 313-22.12), pour un total s'élevant à 3'500'000 CHF TTC.

Les travaux d'aménagement intérieur ont été terminés en mai 2023, avec une mise en service de l'EVEP dans les nouveaux locaux en juin 2023.

Le jardin de l'EVEP a été livré en septembre 2023, alors que les abris à poussettes, dont la réalisation a dû être coordonnée avec le propriétaire du site, en lien avec les travaux de réaménagement de l'esplanade, n'ont pu être mis en service qu'à l'été 2025. Cela a également permis de finaliser l'ensemble des travaux et des retouches en lien avec ces abris, qui avaient dû être mis en attente (portails, revêtements de sol, gazon, arbres, etc.).

### 2.2 Aspects financiers

Un budget complémentaire de 463'000 CHF TTC est nécessaire en vue de la clôture du compte d'investissement du projet. Ce dépassement budgétaire est dû aux surcoûts détaillés ci-après.

## Travaux de remise en état des anciens locaux

Lors du déménagement de l'EVEP dans les nouveaux locaux, le propriétaire a fait part à la Ville de Lancy (VdL) de sa volonté d'activer la clause du bail concernant les anciens locaux quittés par l'EVEP, lui permettant d'exiger par le locataire d'enlever ses propres aménagements et de remettre les surfaces louées dans leur état d'aménagement de base. En particulier, cette demande a porté sur tous les aménagements intérieurs réalisés pour la crèche au fil des années, tels que cloisons, sanitaires, faux-plafonds, menuiseries, carrelages etc.

S'agissant d'un bail datant de 2010, initialement au nom de l'association qui gérait la crèche à l'époque et repris ensuite par la VdL dans le cadre de la municipalisation des structures d'accueil de la petite enfance, le STE n'avait pas eu connaissance de cette clause, et le propriétaire n'avait pas exprimé son intention avant la date de remise des locaux en mai 2023. Le montant nécessaire aux travaux de remise en état des anciens locaux n'a donc pas pu être budgétisé dans la demande de crédit initiale, ni dans la demande de crédit complémentaire présentée par la suite.

Après avoir procédé aux démarches juridiques nécessaires pour vérifier la légitimité de cette demande de la part de la bailleuse, ainsi qu'à la vérification des devis d'entreprises, la VdL a accepté de faire exécuter les travaux nécessaires par le propriétaire et de rembourser ensuite les coûts engagés sur la base des justificatifs et des montants plafonnés suivants :

- 101'142.15 CHF TTC pour le rez-de-chaussée
- 100'550.05 CHF TTC pour le 1<sup>er</sup> étage

Pour un montant total de 201'692.20 CHF TTC, correspondant à la remise à l'état d'aménagement de base de l'ensemble des surfaces (environ 1'310 m<sup>2</sup>).

Ces travaux ont été exécutés en 2023-2024 pour le rez-de-chaussée et en 2025 pour le 1<sup>er</sup> étage. La première partie des travaux a été remboursée par la VdL en 2024. Après contestation de certains montants de la part de la VdL et correction des factures, la facture finale pour le remboursement du restant des travaux a été transmise à la VdL par la bailleuse début mars 2026.

## Hausse des prix de construction

Compte tenu du fait que le crédit d'investissement initial a été voté en mai 2021 (sur la base d'un avant-projet), l'autorisation de construire demandée en novembre 2021 et octroyée fin mai 2022, et les adjudications des travaux de réalisation établies en 2022-2023, une évolution des prix de la construction à la hausse pendant cette période a impacté le coût du projet pour certains lots. Selon l'évolution de l'indice des prix de la construction pour la Suisse publiée par l'Office fédéral de la statistique, une augmentation des prix d'environ 10% est indiquée pour la période en question.

Pour les travaux concernés par cette augmentation, cela correspond à un surcoût d'environ 140'000 CHF TTC.

## Surcoûts dans les travaux en lien avec des demandes complémentaires formulées

Compte tenu du fait que le crédit d'investissement du projet a été sollicité en phase d'avant-projet et avant l'octroi de l'autorisation de construire, des demandes complémentaires ont été formulées par les autorités cantonales dans le cadre de l'autorisation de construire et ont engendré des modifications du projet et des surcoûts, notamment en termes de protection incendie (rajout de cloisons et portes pour compartimentage feu, sonorisation et luminaires de sécurité etc.) et de mesures acoustiques.

Ces demandes complémentaires ont été formulées fin mai 2022, les modifications et appels d'offres nécessaires pour l'intégration de ces demandes ont pu être établies entre fin 2022 et début 2023. Les surcoûts liés à ces demandes n'étaient pas connus au moment de la demande de crédit complémentaire déposée en novembre 2022 et votée en janvier 2023.

De plus, au vu de la répartition des coûts des travaux entre la VdL et la bailleresse, un certain nombre de litiges a dû être réglé en lien avec des montants contestés par la VdL. Un accord sur la dernière facture finale a pu être trouvé avec la bailleresse en décembre 2025 et la facture finale a été transmise à la VdL début mars 2026.

Cela a permis de définir les surcoûts en lien avec les demandes complémentaires des autorités cantonales, correspondant à 121'244 CHF TTC.

**Tableau récapitulatif des coûts complémentaires :**

<b>Rubriques</b>	<b>CHF TTC</b>
• Travaux de remise en état des anciens locaux	201'692.20
• Hausse des prix de construction	140'000.00
• Surcoûts liés aux demandes autorisation de construire	121'244.01
<hr/>	
TOTAL crédit complémentaire TTC	462'936.21

**Le crédit complémentaire sollicité s'élève à CHF 463'000.00.**

### **3. ANNEXE**

- Décompte final du crédit d'investissement provisoire



## DECOMPTE FINAL DU CREDIT D'INVESTISSEMENT

Sara Dell'Osa - 16.03.2026

## PROVISOIRE

Bâtiment	Route de Chancy 59 1213 Petit-Lancy
Objet	Travaux de transformation EVE Clair-Matin pour déménagement
Compte	5451.0310.50400.067
Vote du CM	27 mai 2021
Crédit d'investissement TTC	<b>3'500'000 CHF</b> (y compris crédit complémentaire voté par le Conseil municipal le 26.01.23)

CFC	Prestations	Entreprises	Budget travaux TOT CHF HT	Budget travaux TOT CHF TTC (TVA 7.7%)	Budget bailleur CHF HT	Budget locataire CHF HT	Budget locataire TOT CHF TTC (TVA 7.7%)	Factures CHF TTC
1	<b>Travaux préparatoires</b>		203'000	218'631	184'400	18'600	20'032	0
10	Relevés, études géotechniques	compris dans refacturation Wincasa	10'000	10'770	10'000	0	0	0
101	Sondages et relevés		10'000	10'770	10'000		0	0.00
11	<b>Déblaiement, préparation du terrain</b>	compris dans refacturation Wincasa	163'000	175'551	163'000	0	0	0
112.1	Démolition		163'000	175'551	163'000		0	
12	<b>Protections, aménagement provisoires</b>	compris dans refacturation Wincasa	20'000	21'540	7'600	12'400	13'355	0
121	Protection d'ouvrage existant		20'000	21'540	7'600	12'400	13'355	
13	<b>Installations de chantier en commun</b>	compris dans refacturation Wincasa	10'000	10'770	3'800	6'200	6'677	0
131	Clôtures de chantier		5'000	5'385	1'900	3'100	3'339	
135	Installations provisoires de chantier		4'000	4'308	1'520	2'480	2'671	
138	Tri de déchets de chantier		1'000	1'077	380	620	668	
2	<b>Bâtiment</b>		2'314'655	2'492'883	626'824	1'984'831	2'137'663	2'885'819
21	Gros-œuvre 1		11'000	11'847	11'000	0	0	0
212	Maçonnerie		10'000	10'770	11'000		0	
213.2	Cornières métal pour reprise façade		1'000	1'077			0	
22	Gros-œuvre 2		41'000	44'157	41'000	0	0	0
221.4	Fenêtres en métal dépose et évacuation existant		1'000	1'077	1'000		0	
221.6	Porte en métal pour accès jardin fourniture et pose		10'000	10'770	10'000		0	
225.4	Fermetures coupe-feu		30'000	32'310	30'000		0	
23	<b>Installations électriques</b>		402'400	433'385	10'000	392'400	422'615	542'854.00
231.2	installations électriques		238'800	257'188		238'800	257'188	425'415.00
	refacturation travaux exécutés	Wincasa AG						425'415.00
233.1	Lustrerie	Energia électricité SA	110'000	118'470		110'000	118'470	117'439.00
237	Gestion technique du bâtiment	compris dans refacturation Wincasa	43'600	46'957		43'600	46'957	-
239	Programmation des stores existants		10'000	10'770	10'000		0	-
24	<b>Chauffage, ventilation</b>		196'000	211'092	97'824	98'176	105'736	226'961.09
242.0	Chauffage, ventilation: Conservation radiateurs existants et démontage	compris dans refacturation Wincasa	20'000	21'540	20'000		0	0.00
242.1	Chauffage, ventilation: Conduites		176'000	189'552	77'824	98'176	105'736	226'961.09
	refacturation travaux exécutés *	Wincasa AG						226'961.09
25	<b>Installation sanitaire</b>		261'250	281'366	0	261'250	281'366	574'112.10
252	Installations sanitaires: fourniture et pose		130'000	140'010		130'000	140'010	425'415.00
	refacturation travaux exécutés	Wincasa AG						425'415.00
254	Tuyauterie sanitaire	compris dans refacturation Wincasa	81'250	87'506		81'250	87'506	-
258	Agencement de cuisine de régénération		50'000	53'850		50'000	53'850	148'697.10
	cuisine de régénération	Ginox SA						59'709.90
	kitchenettes	Tek cuisines SA						88'987.20
	Electroménagers complémentaires	compris dans CFC 258					10'000	-
27	<b>Aménagements intérieurs 1</b>		726'065	781'972	97'600	925'465	996'726	1'184'148.55
271.1	Cloisons légères en plâtre		263'250	283'520		263'250	283'520	421'770.75
	refacturation travaux exécutés	Wincasa AG						421'770.75
272.0	Portes intérieurs en métal	Magnin Paroisse SA	29'000	31'233		29'000	31'233	68'848.20
273.0	Portes intérieurs en bois	André Stalder SA	91'900	98'976		91'900	98'976	244'691.85
273.1	Armoires de rangement, agencement	Wider SA	21'000	22'617		21'000	22'617	162'432.40
273.7	Rangements complémentaires intégrés	Hammacher menuiserie Sàrl				297'000	319'869	187'505.35
273.2	Vitrages intérieurs, cloisons vitrées	compris dans refacturation Wincasa	102'915	110'839		102'915	110'839	-
273.3	Menuiserie courante	Hammacher menuiserie Sàrl	108'000	116'316		108'000	116'316	98'900.00
274.0	Vitrages intérieurs spéciaux		90'000	96'930	90'000		0	
275	Mise en passe générale	compris dans refacturation Wincasa	20'000	21'540	7'600	12'400	13'355	
28	<b>Aménagements intérieurs 2</b>		676'940	729'064	369'400	307'540	331'221	357'744
281.0	Couche de support composée, ragréage	G. Cacciamano S.Bertacchi succes	11'200	12'062		11'200	12'062	68'690.00
281.2	Revêtement de sols type linoléum	MB Services Sàrl	98'100	105'654		98'100	105'654	103'967.00
281.6	Carrelages	Jacques Masson SA	17'640	18'998		17'640	18'998	47'265.70
281.8	Faux-plancher technique à neuf		222'400	239'525	222'400		0	
281.9	Plinthes en bois à peindre		13'800	14'863		13'800	14'863	
282.4	Revêtement de paroi, faïence	compris dans CFC 281.6	64'050	68'982		64'050	68'982	-
283.1	Faux-plafond suspendu en panneau métallique		139'000	149'703	139'000		0	
285.1	Peinture et enduisage	P. Piretti SA	94'750	102'046		94'750	102'046	137'821.05
287.0	Nettoyage du bâtiment		8'000	8'616	8'000		0	
289.0	Divers: lessivage parois métalliques		8'000	8'616		8'000	8'616	
4	<b>Aménagements extérieurs</b>		387'000	416'799	277'000	393'000	423'261	414'195
40	Mise en forme du terrain		27'000	29'079	27'000	0	0	0.00
401.0	Installations de chantier	compris dans CFC 422	5'000	5'385	5'000		0	-
401.1	Terrassements	compris dans CFC 422	22'000	23'694	22'000		0	-
41	<b>Constructions</b>		92'000	99'084	92'000	0	0	0.00
411.5	Béton et béton armé	compris dans CFC 422	92'000	99'084	92'000		0	-
42	<b>Jardins</b>		248'000	267'096	138'000	393'000	423'261	392'199
422	Clôtures y.c. portillons		68'000	73'236	68'000		0	
	aménagements extérieurs	Boccard parcs & jardins SA						392'199.25
423	Equipements, engins	compris dans CFC 422	70'000	75'390	70'000		0	-
424	Places de jeux et de sport	compris dans CFC 422	80'000	86'160		80'000	86'160	-
429	Fourniture et pose de cabanons		30'000	32'310		30'000	32'310	
	<b>Aménagements extérieurs complémentaires</b>	compris dans CFC 422				283'000	304'791	-
44	<b>Installations</b>		20'000	21'540	20'000	0	0	21'996
445	<b>Installations sanitaires</b>		20'000	21'540	20'000		0	21'995.65
	installation arrosage et fontaine	Deville sanitaire SA						16'931.15

