

EXPOSÉ DES MOTIFS
No 467-26.05

Objet:

CRP4A - TRANSFORMATION DE LOCAUX POUR
LA CREATION D'UN EVEP A PRESTATIONS ELARGIES,
Avenue du Plateau 4A – 1213 Petit Lancy



«CREDIT D'ETUDE»

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
LE PROJET.....	4
1.1 Informations générales et historique du projet.....	4
1.2 Suite au refus du Conseil municipal : Étude de faisabilité et variantes.....	6
1.3 Le programme intérieur.....	9
1.4 Le programme extérieur	11
1.5 Descriptif des travaux.....	12
1.6 Concept énergétique.....	13
1.7 Installation artistique	15
1.8 Aspects administratifs et financiers pris en charge à ce jour	15
1.9 Engagements de la Ville de Lancy en termes de fonctionnement et ressources	16
2. PLAN FINANCIER DU CREDIT D'ETUDE.....	17
3. PROGRAMME INTENTIONNEL.....	19
4. LES ACTEURS DU PROJET	19
5. ANNEXES.....	19

1. INTRODUCTION

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

Le Conseil administratif sollicite l'octroi d'un crédit d'étude pour la transformation et la rénovation de la villa située à l'avenue du Plateau 4a au Petit-Lancy, en vue d'y créer un nouvel Espace de vie et d'éducation préscolaire (EVEP) à prestations élargies, comme prévu dans le programme de législature 2025-2030 et le budget pluriannuel des investissements.

Le Conseil administratif avait déjà sollicité l'octroi de ce crédit d'étude le 20 novembre 2025. Cette demande a été refusée par le Conseil municipal, notamment en raison du surcoût de fonctionnement unitaire par place qu'engendrerait la création d'une structure de petite taille (28 places) par rapport à une structure de plus grande capacité (environ 60 places), correspondant au standard idéal des EVEP de la Ville de Lancy.

À cette occasion, le Conseil municipal avait demandé l'étude d'alternatives permettant une extension du projet initial, afin de maximiser le nombre de places créées et d'optimiser les coûts de fonctionnement associés.

À la suite d'une analyse plus poussée de la parcelle, de ses différentes possibilités programmatiques, ainsi que de la réalisation d'une étude de faisabilité, le Service des travaux et de l'énergie (ci-après, STE) et le Service de l'aménagement du territoire (ci-après, SAT), en collaboration avec le Service de la petite enfance (ci-après, SPE), sont parvenus à la conclusion que le projet initial constitue la solution la plus adaptée au bâtiment concerné et aux besoins du quartier.

À titre de rappel, le projet prévoit l'aménagement complet de la villa afin d'y créer un EVEP à prestations élargies. Actuellement, le rez-de-chaussée est occupé par la garderie du Plateau, dédiée à l'accueil en prestations restreintes d'enfants en âge préscolaire, tandis que les étages supérieurs abritent un logement.

Ce projet s'inscrit dans la politique de la petite enfance de la Ville de Lancy, visant à développer l'offre d'accueil préscolaire par la création de structures à prestations élargies. Il contribue à répondre à une demande en forte croissance, aujourd'hui très insuffisamment couverte.

Malgré l'existence de douze structures d'accueil préscolaire, la Ville de Lancy, comme l'ensemble du Canton de Genève, fait face à une importante pénurie de places. Le taux d'offre à atteindre, fixé par le Conseil d'État en 2029, est de 44%. La Ville de Lancy vise à augmenter de manière significative sa capacité d'accueil à prestations élargies puisque le taux d'offre en 2025 ne se monte qu'à 34% pour les prestations élargies de Lancy (EVEP et AFJ).

Le présent message concerne le financement des études, jusqu'à la phase d'appel d'offres comprise, nécessaires à la préparation d'un crédit de réalisation qui devrait être soumis à la fin de l'année 2027.

La préparation de ce crédit a été menée par le STE avec l'appui du Service de l'environnement (ci-après, SE), du SAT et du SPE.

Le Conseil administratif remercie l'ensemble des intervenant-es qui ont contribué à l'élaboration du présent exposé des motifs.

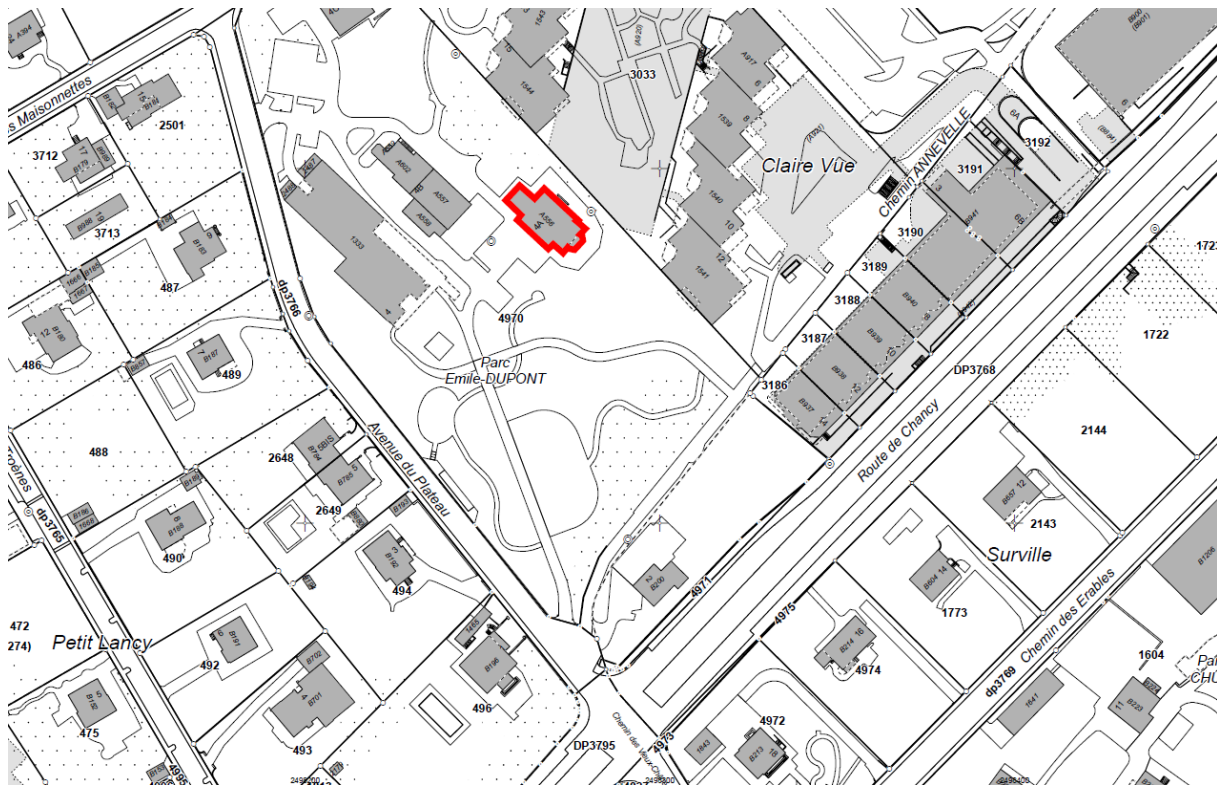
Au nom du Conseil administratif
La Conseillère administrative
déléguée aux travaux

Salima MOYARD

LE PROJET

1.1 Informations générales et historique du projet

Le projet porté par la Ville de Lancy prévoit la transformation et la rénovation de la villa sise à l'avenue du Plateau 4a, au Petit-Lancy, bâtiment n° A556 sur la parcelle 4970 de propriété de la commune, en vue de la création d'un EVEP à prestations élargies.



Cette ancienne maison de maître de deux niveaux plus combles avec sous-sol a été cadastrée en 1846-1847 et transformée et agrandie à plusieurs reprises entre 1905 et 1980.

Actuellement le rez-de-chaussée est dédié à l'accueil d'enfants en âge préscolaire avec l'EVEP Plateau-Séquoia à prestations restreintes, alors que le 1^{er} étage et les combles accueillent un logement. Au sous-sol prennent place les locaux techniques ainsi que les caves.



Valeur patrimoniale

Du point de vue patrimonial, la maison n'est ni classée ni inscrite à l'inventaire. En 2023, l'association Patrimoine suisse Genève (PSGe) a sollicité l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés du bâtiment n° A556, mais le Département du territoire a refusé cette demande en décembre 2024. Cependant, une étude historique a été réalisée en 2024-2025 dans le but de définir les orientations du futur projet de rénovation. Cette étude recommande de préserver, lors du projet, divers éléments des intérieurs de la villa, principalement l'escalier et son garde-corps, certains sols en céramique et parquets, des cheminées ainsi que les embrasures de portes et fenêtres.

Etat locatif du bâtiment

Le bail du logement du 1^{er} et 2^{ème} étage arrivant à échéance à fin 2021, le Conseil administratif a décidé en juin 2021 d'annoncer la résiliation de celui-ci, tout en respectant le délai de congé prévu, dans la volonté de reprendre possession des locaux afin de les transformer pour agrandir l'espace d'accueil pour les enfants en âge préscolaire.

Les locataires ayant contesté le congé donné par la Ville de Lancy, une procédure les opposant à la commune a eu lieu entre 2022 et 2024 devant le Tribunal des baux et loyers (TBL), à la suite de l'échec de la tentative de conciliation préalable devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en février 2022. À l'issue de cette procédure, le TBL a confirmé la validité de la résiliation du bail et a accordé aux locataires une première prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2024.

À la suite de cette décision, les locataires ont demandé une seconde prolongation du bail. Dans le cadre de cette nouvelle procédure, un accord a été trouvé et homologué par le TBL, afin de permettre aux locataires de rester dans les locaux jusqu'au 31 décembre 2026 au maximum, cette prolongation n'entrant pas en conflit avec les phases d'étude et de développement du projet.

Afin de ne pas retarder le projet dans l'attente du jugement du TBL en 2023 et 2024, le Conseil administratif a décidé de déposer une demande définitive d'autorisation de construire (DD), malgré les incertitudes liées à la temporalité de libération du logement. Pour ce faire, des frais ont été engagés et pris en charge sur les budgets de fonctionnement du STE. L'autorisation de construire (DD) a ainsi été obtenue en juin 2024. Elle est désormais en force, a été renouvelée une fois jusqu'en juin 2027 et peut faire l'objet d'un dernier renouvellement jusqu'en juin 2028. Passé ce délai, et si les travaux n'avaient pas commencé, il serait nécessaire de déposer à nouveau une demande d'autorisation de construire.

Adaptation du projet autorisé

Entre mars et juin 2025, en faveur de la qualité de l'accueil et fort de l'expertise acquise depuis la création du service, le SPE a demandé certaines adaptations au projet déjà autorisé. Ces modifications, également réalisées en tenant compte des recommandations du *Guide de conception des EVEP*, feront l'objet d'une demande complémentaire (CPL) à l'autorisation en vigueur, dans le cadre des études.

Cette demande complémentaire inclura également le projet de rénovation des aménagements extérieurs, afin de les adapter aux nouveaux besoins de l'EVEP dans le cadre des prestations élargies.

Le projet final permettra ainsi d'augmenter la capacité d'accueil à 28 places en prestations élargies (crèche), contre 20 places en prestations restreintes à ce jour (garderie). Le programme sera précisé lors de la demande du crédit de réalisation ; toutefois, il permettra d'accueillir deux groupes de chacun 14 places, répartis dans les groupes d'âges de 0 à 2 ans et de 2 à 4 ans. Ceci contribuera à mieux répondre aux besoins de la population, les places en EVEP à prestations élargies étant beaucoup plus demandées par les familles que celles en EVEP à prestations restreintes, puisque ces dernières accueillent les enfants uniquement à la demi-journée, sans sieste et la plupart du temps sans repas. Cela ne répond donc pas aux besoins des parents qui travaillent tous deux, ce qui est le cas de l'immense majorité des demandes. Il s'agit donc de profiter de transformer notre parc existant pour que l'offre corresponde le mieux possible aux besoins des parents.

Refus du Conseil municipal (novembre 2025)

Lors de l'examen de l'exposé des motifs, la Commission des travaux et la Commission des finances avaient soulevé des interrogations quant aux coûts de fonctionnement par place et avaient demandé d'étudier des alternatives permettant de mieux maîtriser les charges d'exploitation.

Sous ce prisme, et avant le vote final du Conseil municipal, le bureau GDAP Architectes, qui avait déjà obtenu l'autorisation de construire pour ce projet, a été mandaté pour réaliser en urgence une étude de faisabilité sommaire portant sur l'extension éventuelle du projet ainsi que sur d'autres alternatives permettant d'augmenter la capacité d'accueil sur la parcelle.

Ainsi, présentée en séance plénière le 20 novembre, avant le vote final du Conseil municipal, cette étude proposait notamment une variante portant la capacité de 28 à 60 places, par l'ajout d'une extension attenante à la villa Plateau 4a, afin de réduire les coûts de fonctionnement. Toutefois, bien que considérée à ce stade comme vraisemblablement viable, ce qui se révélera par la suite incorrect après des études plus approfondies, c'est sur cette base sommaire que le Conseil municipal a finalement confirmé le 20 novembre 2025 le rejet du crédit d'études du projet de rénovation et de transformation de la villa.

1.2 Suite au refus du Conseil municipal : étude de faisabilité et variantes

Après le rejet du crédit d'étude et afin de répondre à la demande du Conseil municipal concernant l'analyse des alternatives permettant d'optimiser les coûts de fonctionnement du projet, le STE a sollicité du bureau GDAP Architectes, qui avait développé le projet initial, une étude de faisabilité sommaire visant à valider l'hypothèse d'une extension de ce projet.

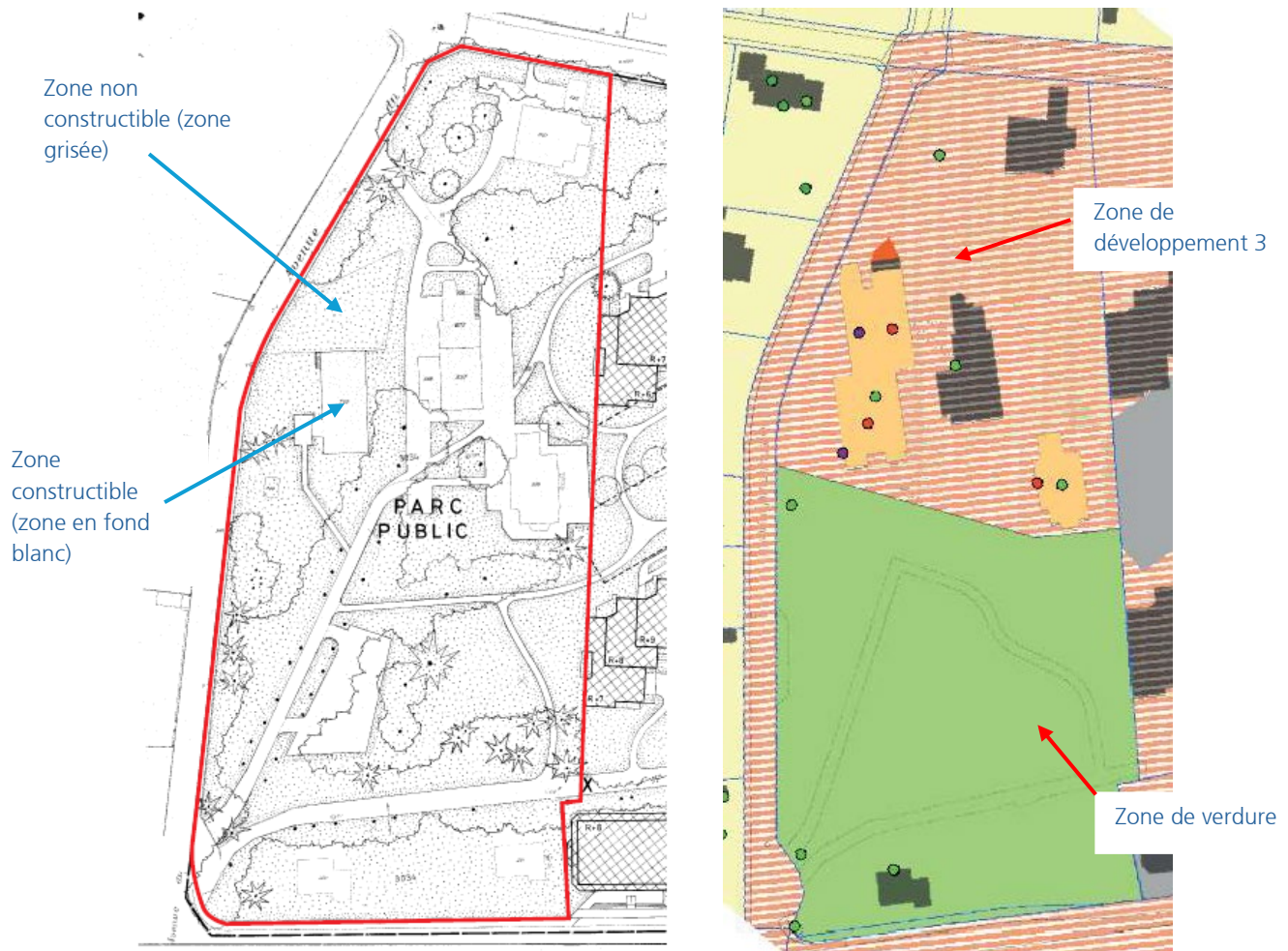
Parallèlement, et en raison de la libération récente de plusieurs bâtiments sur la parcelle (villa située à l'avenue du Plateau 2 et une partie de l'immeuble situé à l'avenue du Plateau 4b), le STE et le SAT, en coordination avec le SPE, ont réalisé :

- Une analyse des différentes possibilités de création de places d'EVEP sur la parcelle dans son ensemble (STE) ;
- Une analyse de l'historique de la parcelle, des règles d'urbanisme en vigueur et des besoins en équipements publics identifiés et compatibles avec le site (SAT).

Les principaux éléments de l'ensemble de ces analyses et études, ainsi que leurs conclusions, sont les suivants :

Contraintes du PLO n° 27457 :

La parcelle n° 4970, initialement en zone de développement 3, est comprise dans le périmètre du PLQ n° 27457, adopté en 1982 et toujours en force. En 2001, une partie de la parcelle a été déclassée en zone de verdure (au sud), zone quasi non constructible sauf usages liés au parc. Ainsi, la parcelle est soumise à deux zones d'affectation distinctes.



Extrait du PLQ n° 27457 et plan des zones d'affectation de la parcelle

Cependant, le PLQ distingue une zone constructible (zone en fond blanc sur l'extrait du plan) et une zone non constructible (zone grisée sur ce même plan), rendant ainsi impossible toute extension ou nouvelle construction dans ces dernières zones de la parcelle.

Dans ce contexte, les alternatives permettant d'envisager une construction en zone non constructible sont les suivantes :

- Dérogation au PLQ : l'expérience récente du SAT, ainsi que les échanges avec les autorités, laissent fortement penser qu'une demande de dérogation serait refusée par les services de l'État.
- Abrogation du PLQ suivie d'une demande de dérogation à l'obligation d'élaborer un nouveau PLQ : procédure envisageable, mais particulièrement longue et complexe, avec une durée estimée entre 2 et 5 ans.

En raison des contraintes du PLQ et de la position actuelle des autorités concernant les écarts par rapport à celui-ci, il est recommandé d'exclure tout projet d'extension en emprise au sol sur la parcelle. Cependant, s'il se révélait nécessaire d'augmenter la surface construite sur la parcelle, une surélévation du bâtiment situé au 4 avenue du Plateau (EVEP Plateau Charme) pourrait constituer l'option envisageable, sous réserve de sa conformité aux autres contraintes réglementaires applicables.

Contraintes de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) :

L'extension envisagée pour la villa Plateau 4a devrait être implantée à proximité d'une servitude existante entourant l'immeuble résidentiel voisin (chemin de Claire-Vue 15). La LCI impose une distance de séparation minimale de 6 mètres par rapport à une servitude existante, ce qui rend impossible le respect de cette norme et, par conséquent, l'alternative envisagée.

Protection du patrimoine :

Le Service des monuments et sites a indiqué, dans le cadre de ses échanges avec le STE, que tout scénario impliquant la démolition du bâtiment existant de Plateau 4a serait très probablement refusé. En effet, la

villa étant recensée « intéressante », l'OPS se prononcera vraisemblablement négativement, mais formellement uniquement dans le cadre d'une demande de démolition.

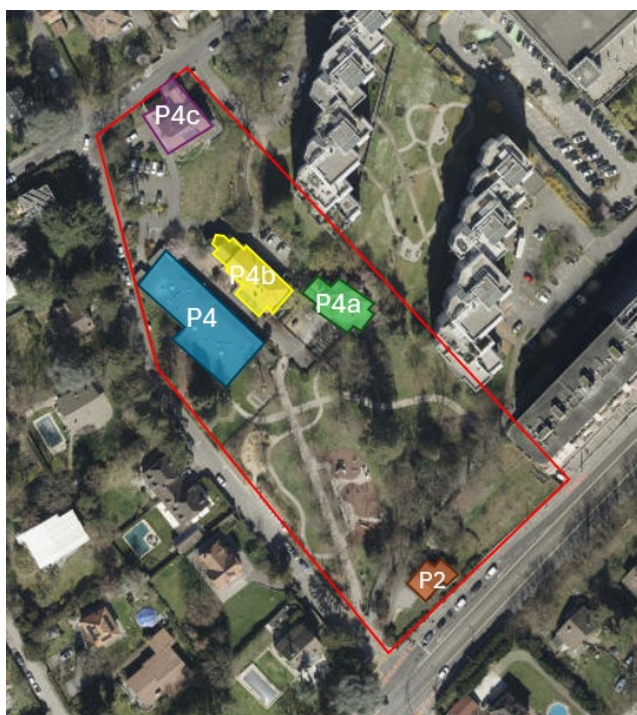
Analyse programmatique :

Le SAT a identifié plusieurs besoins nécessaires pour le quartier et pouvant potentiellement être implantés sur la parcelle (maison de quartier, EVEP, résidences d'artistes, bibliothèque de proximité, entre autres) afin de créer un réel pôle d'équipements publics diversifiés.

Une étude programmatique plus détaillée devra déterminer quel programme doit être implanté dans chaque bâtiment, à l'exception de l'immeuble Plateau 4a, dont les problématiques et options sont déjà connues. Dans le cadre de cette étude, une surélévation de l'EVEP Plateau Charme devra être envisagée, que ce soit pour compléter l'offre en nombre de places d'EVEP sur la parcelle ou pour accueillir d'autres programmes publics nécessaires. En effet, le SAT recommande de diversifier la nature des équipements publics dans ce parc.

Analyse de l'augmentation de la capacité en places EVEP sur la parcelle

En complément de l'étude de faisabilité sommaire réalisée par GDAP Architectes, le STE et le SAT ont procédé à une analyse de chaque bâtiment afin d'évaluer le nombre de places d'EVEP susceptibles d'être créées, selon le type d'intervention envisagé (rénovation, transformation ou surélévation). Les résultats de cette étude sont présentés à annexe 3.



Vue aérienne des bâtiments situés sur la parcelle.

Les conclusions de cette analyse sont les suivantes :

- *Villa Plateau 2* : la création de nouvelles places d'EVEP s'y avère inenvisageable. Son assujettissement aux contraintes OPAM, lié à la proximité de la Route de Chancy, ainsi que son implantation en zone de verdure, restreignent drastiquement les affectations publiques possibles.
- *Villa Plateau 4b* : la rénovation et transformation de ce bâtiment en EVEP nécessiterait des travaux plus lourds et plus coûteux que ceux requis pour la villa Plateau 4a, notamment en raison de sa vétusté et de sa configuration structurelle. Bien que ses dimensions permettent de créer légèrement plus de places que le projet de Plateau 4a, la rénovation impliquerait également la relocalisation ou la suppression de la salle Anneville. De plus, d'un point de vue fonctionnel, les scénarios de substitution ou de mutualisation avec le projet de la villa Plateau 4a ont été analysés et écartés, ceux-ci s'avérant inefficaces sur le plan fonctionnel et défavorables sur le plan des coûts de travaux.
- *Villa Plateau 4c* : l'étude de potentiel de ce bâtiment n'a pas été approfondie en raison de contraintes similaires à celles de la villa Plateau 4a et du fait qu'il est actuellement occupé par la Fondation Trajets, sans qu'aucune délocalisation ne soit prévue à ce jour.

- *Bâtiment Plateau 4 (actuel EVEP Plateau Charme)*: au regard des contraintes identifiées sur la parcelle, ce bâtiment apparaît comme la seule option permettant, par le biais d'une surélévation, d'augmenter la densité sur la parcelle. Néanmoins, pour des raisons de coûts et d'efficacité, il est ainsi recommandé d'envisager cette surélévation concomitamment à une future rénovation de la crèche existante (et non maintenant), afin de prolonger autant que possible la durée de vie du bâtiment actuel ainsi que sa capacité en places d'accueil. En effet, la mise en conformité parallèle à la rénovation aboutira à une réduction des places d'accueil au rez ainsi qu'à une augmentation de places liées à la surélévation, sans compter l'impossibilité de mener le chantier en site occupé. Les nouvelles surfaces créées pourraient par ailleurs être affectées soit à des places supplémentaires d'EVEP soit à d'autres équipements publics. En résumé, il est prématuré et financièrement inefficace d'envisager cette option actuellement.
- *Villa Plateau 4a* : le projet faisant l'objet du présent exposé des motifs, tel que développé par le bureau GDAP Architectes et autorisé par le canton, reste valable en termes de viabilité technique du projet.

Conclusions des analyses :

Après examen des différentes options, le STE, le SAT et le SPE ont conclu que le projet initial de rénovation et de transformation en EVEP de la villa Plateau 4a, présenté au Conseil municipal en 2025, demeure le projet le mieux adapté pour la villa, pour les raisons suivantes :

- *EVEP existant* : le rez-de-chaussée ainsi que les aménagements extérieurs de la villa sont utilisés depuis 1970 comme EVEP ; la rénovation et la transformation de la villa, en privilégiant ce programme, sont cohérentes avec l'historique de la villa.
- *Bâtiment* : à court terme, aucun autre bâtiment sur la parcelle ne présente une plus-value comparable pour une transformation en EVEP par rapport à la villa Plateau 4a.
- *Qualité de la structure d'accueil* : bien que le bâtiment présente des caractéristiques singulières et que la structure résultante soit plus petite que le standard recommandé par le *Guide de conception des EVEP* de la VdL, l'adaptation de la villa permettra au SPE d'offrir un accueil avec une pédagogie différente (multi-âge), tout en garantissant une qualité équivalente à celle des autres EVEP et en optimisant l'espace en faveur d'un nombre de places maximal.
- *Développement du projet et autorisations* : un projet avancé existe déjà, élaboré par les services de la VdL et autorisé par les services cantonaux.
- *Besoins du quartier* : le programme répond à l'un des besoins identifiés dans le quartier.

1.3 Le programme intérieur

La surface brute de plancher (SBP) du projet est de 612 m².

Le projet prévoit la transformation et le réaménagement intérieur de la maison, ainsi que la rénovation de l'enveloppe, ce qui permettra une amélioration énergétique considérable. Les adaptations des locaux et des installations techniques nécessaires à la mise en conformité de l'immeuble seront également prises en compte.

Le projet de ce nouvel EVEP permettra la création d'environ 28 places d'accueil au total destinées aux enfants de 0 à 4 ans.

Le rez-de-chaussée sera dédié aux enfants de 0 à 2 ans (bébés et petits) : un espace de vie ainsi qu'une salle de sieste sont prévus à cet étage. Un espace de change pour les enfants est créé en liaison directe avec les salles de vie et de sieste. Les espaces disposent d'un accès direct au jardin ainsi qu'à une véranda, pouvant être utilisée pour des activités polyvalentes. Les vestiaires existants seront agrandis pour répondre aux besoins de la nouvelle structure d'accueil, notamment pour y intégrer les vestiaires des enfants de 0 à 2 ans. Des espaces de service, tels qu'une cuisine de régénération, des sanitaires et un petit local de stockage, complètent cet étage. Les espaces pour les enfants plus grands, ayant plus de mobilité, se situeront aux étages.



Images de la garderie existante- rdc

Au 1^{er} étage, une deuxième salle de vie sera aménagée pour un groupe d'enfants de 2 à 4 ans (moyens et grands), avec un espace de change attenant. Un local administratif, toilette pour le personnel et un local de nettoyage sont également prévus à cet étage.



Images du logement - 1^{er} étage

Le niveau des combles, actuellement destiné à l'espace de séjour et de cuisine du logement, sera réaménagé avec une salle de sieste pour les enfants de 2 à 4 ans ainsi qu'un espace polyvalent pour les repas et activités créatives. Une salle pour le personnel, un vestiaire et des espaces de service trouvent aussi place à cet étage.

Les locaux en sous-sol seront réadaptés afin d'accueillir les locaux techniques, la buanderie et des espaces de stockage. Une mise en conformité des installations techniques sera nécessaire.

Enfin, dans le cadre de cette étude, l'adaptation de la cuisine de production de l'EVEP Plateau-Charme sera également analysée, afin d'augmenter la production nécessaire pour couvrir les besoins de ce nouvel EVEP à prestations élargies.



Images du logement - niveau des combles

1.4 Le programme extérieur

Le projet prévoit également la transformation et le réaménagement des extérieurs de la maison.

Leur conception visera à répondre aux éléments de la stratégie de la commune définie dans le cadre du *Plan climat lancéen* et dans le *Guide de conception des EVEP 2024*.

Ces espaces extérieurs seront pensés en cohérence avec les espaces intérieurs en phase de projet. Ils intégreront plusieurs sous-espaces en faveur du développement de l'enfant et présenteront un fort intérêt pédagogique, tel que schématisé ci-dessous :

- 1) Un espace dédié aux enfants de 0 à 2 ans (bébés et petits) avec une zone de jeux et de détente, partiellement couverte, ainsi qu'un espace vert sécurisé pour l'exploration.
- 2) Un espace dédié aux enfants de 2 à 4 ans (moyens et grands) avec une aire de jeux structurée, un espace vert ouvert pour l'exploration, l'activité physique libre et la détente, ainsi qu'une zone en « dur » pouvant servir de circuit de vélo et de tricycles.
- 3) Un espace « mixte » avec une zone libre pour des activités sportives, artistiques et créatives (jeux de balles, peinture en plein air, musique, etc.).

L'espace dédié aux enfants de 0 à 2 ans sera situé le long de la façade nord-est ; l'espace dédié aux enfants de 2 à 4 ans correspondra à la cours sud-ouest et l'espace mixte se concentrera devant la véranda, côté parc.

Des équipements complémentaires liés au bon fonctionnement du site devront être intégrés, tels qu'un local de rangement extérieur, un local à poussettes, des places pour vélos et un local à poubelles.

Les aménagements existants devront être repensés dans leur ensemble afin de garantir une amélioration de la qualité d'accueil, tant au niveau programmatique que climatique.



1.5 Descriptif des travaux

Sous-sol

- Travaux de sous-œuvre : cage d'ascenseur et fondations.
- Adaptation de la circulation (cloisons et portes coupe-feu) afin de répondre aux normes actuelles de protection incendie.
- Mise en conformité des installations techniques existantes, (installation électrique, chauffage/ventilation etc.).
- Remise en état des sols et reprise de la peinture des murs, cloisons et plafonds.
- Mise en place d'une pompe à chaleur, y compris les dispositifs d'isolation acoustique nécessaires.

Rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles

- Percement des dalles pour la création d'un monte-personnes/ascenseur.
- Adaptation de la circulation (cloisons, portes coupe-feu, adaptation de l'escalier en voie de fuite) afin de répondre aux normes de protection incendie pour l'évacuation des étages supérieurs.
- Modification des aménagements intérieurs.
- Remise en état des sols et plafonds ; peinture des murs, cloisons et plafonds.
- Mise en conformité des installations techniques existantes (installation électrique, chauffage/ventilation, sanitaires etc.).
- Remplacement des fenêtres.
- Isolation de la façade (doublage intérieur).
- Isolation de la toiture depuis l'intérieur.

Structure et sondages complémentaires

- En termes structurels, plusieurs aspects devront être étudiés : la portance des planchers, de la charpente, des plafonds ainsi que du radier devra être vérifiée, en lien également avec la demande de l'OAC de prévoir un ascenseur PMR au lieu d'un monte-personne. La viabilité de la structure du bâtiment d'un point de vue sismique devra être vérifiée, compte tenu du changement d'affectation.
- Des sondages complémentaires seront également nécessaires pour vérifier la présence de substances dangereuses, notamment dans le sous-sol, les peintures, la toiture, les gaines techniques, les fenêtres des étages, etc.
- Selon les résultats de ces sondages et vérifications techniques, l'étude de variantes au projet pourrait s'avérer nécessaires.

Enveloppe thermique

Le projet autorisé prévoyait l'isolation des toitures en pente, l'isolation intérieure des façades par doublage, ainsi que le remplacement des fenêtres à simple vitrage par des fenêtres à triple vitrage.

Toutefois, à la suite des recommandations issues de l'étude historique — qui privilégiaient la préservation des éléments intérieurs de la villa plutôt que celle de ses façades — et après concertation avec le Service des Monuments et des Sites ainsi qu'avec les mandataires techniques, une modification sera apportée lors du dépôt de la demande complémentaire de l'autorisation de construire.

Il est désormais proposé d'opter pour une isolation extérieure des façades au lieu de l'isolation intérieure. Cette solution permet non seulement de préserver les aménagements intérieurs existants, mais également de garantir une meilleure performance thermique de l'enveloppe. Le traitement des façades sera soigneusement étudié, de manière à préserver ou à reconstituer les éléments en pierre et les encadrements caractéristiques qui confèrent à la villa son identité architecturale.

Production et distribution de chaleur et d'eau chaude sanitaire

La chaudière à gaz à condensation existante est remplacée par deux pompes à chaleur (PAC) air/eau en cascade qui assurent la production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire du bâtiment. À ce stade, il est envisagé d'installer les pompes à chaleur à l'extérieur du bâtiment, ainsi que de remplacer les radiateurs existants par de nouveaux appareils équipés de vannes thermostatiques. Ces options devront être validées dans le cadre des études. La possibilité d'installer les PAC au sous-sol et un chauffage au sol sera étudiée.



Ventilation

Afin d'optimiser la ventilation du bâtiment et de garantir une bonne qualité de l'air intérieur, un système de ventilation simple flux hygroréglable, qui ajuste automatiquement le débit d'air selon l'humidité intérieure, sera installé.

Solaire thermique et photovoltaïque

Une dérogation a été demandée à l'obligation de mise en œuvre de capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, et ce pour les motifs suivants :

- La consommation d'eau chaude sanitaire pour le bâtiment est très faible pour un EVEC. La mise en œuvre d'une installation solaire thermique risque d'engendrer des problèmes de surchauffe en été ;
- La production d'eau chaude sanitaire aura recours aux énergies renouvelables (PAC air/eau) ;
- Le potentiel de production solaire des toitures n'est pas favorable (ombrage important) ;
- La géométrie de la toiture, étant fortement structurée, ne se prête pas à ce genre d'installations.

L'OCEN a également validé la possibilité de réaliser l'installation solaire photovoltaïque correspondant à ce projet sur la toiture de l'EVEC Plateau Charme. Lors de l'étude, il sera analysé si l'OCEN valide également la possibilité de compenser la demande du nouveau projet avec une éventuelle surproduction existante de l'installation de Plateau Charme. Dans le cas contraire, 20 nouveaux panneaux solaires photovoltaïques seront installés sur cette toiture.

1.7 Installation artistique

Une intervention artistique pourra être réalisée à l'intérieur du périmètre d'intervention du projet, sous réserve de validation par la commission du Fonds d'art visuel. Le cas échéant, les coûts liés à l'étude seront pris en charge par le budget du Fonds d'art visuel, tandis que les coûts de réalisation, correspondant au maximum à 1 % des coûts de l'ouvrage, seront intégrés au crédit de réalisation correspondant.

1.8 Aspects administratifs et financiers pris en charge à ce jour

Dans le cadre de la procédure d'opposition du locataire à la résiliation du bail, compte tenu de l'exigence de vérifier la faisabilité du projet, il a été nécessaire de procéder à des vérifications techniques et administratives, ainsi que de déposer une demande d'autorisation de construire en bonne et due forme.

Pour cela :

- un avant-projet a été développé en interne par le STE en collaboration avec le SPE. Cette phase a permis de mener une préconsultation des services étatiques et de définir le programme du projet. L'ampleur de la tâche, ainsi que le grand nombre de projets actuellement à l'étude et en réalisation au sein du STE, ont conduit à la décision d'externaliser la suite des prestations ;
- un appel d'offres pour les prestations d'architectes a été lancé à l'été 2023. Cette procédure a permis de mandater le bureau GDAP Architectes afin d'élaborer et déposer le dossier d'autorisation de construire, ainsi que de développer le projet définitif et d'établir le devis estimatif du projet.

Une demande définitive d'autorisation de construire a été acceptée en août 2024.

Les frais suivants ont déjà été engagés sur le budget de fonctionnement du STE pour mener à terme ces premières études préalables.

<i>Rubriques</i>	<i>CHF</i>	<i>Montant estimé</i>
Honoraires architecte (phases SIA 32 partielle et 33)	CHF	23'590
Honoraires Ingénieur CVC-thermique	CHF	9'800
Honoraires spécialiste protection incendie	CHF	9'000
Honoraires géomètre	CHF	2'350
Honoraires expert amiante	CHF	2'878
Honoraires acousticien	CHF	741
Honoraires historienne	CHF	2000
Frais divers (jury AO)	CHF	450
Autorisation et taxes	CHF	120
	Total CHF HT	50'929
	TVA 7.7% / 8.1%	3'833
	Total CHF TTC	54'762

Les coûts estimés, tant pour le crédit de l'étude du projet que pour le devis estimatif des travaux, sont détaillés au chapitre 3.

1.9 Engagements de la Ville de Lancy en termes de fonctionnement et ressources

La mise en service d'un EVEP nécessite également une prise de position anticipée quant à l'engagement des ressources nécessaires à son fonctionnement au sein des différents services communaux. Les estimations ci-dessous résument les coûts annuels de fonctionnement et les revenus liés à l'exploitation du nouvel EVEP.

SPE

Les charges de fonctionnement relatives au personnel du SPE nécessaires en termes d'encadrement sont indiquées ci-après. Ces charges incluent le salaire et les charges sociales et représentent donc un coût total estimatif employeur :

<i>Rubriques</i>	<i>CHF</i>	<i>Montant estimé</i>
Responsable d'équipe – 0.8 EPT*	CHF	139'558
Educateurs-trices (EDE) – 6.4 EPT**	CHF	775'410
Assistant-e socio-éducatif-ive (ASE) – 3.6 EPT**	CHF	356'340
Psychopédagogue – 0.1 EPT	CHF	12'116
Cuisinier-ère – 0.5 EPT	CHF	54'998
Intendant-e – 0.8 EPT	CHF	71'152
Gestionnaire – 0.3 EPT	CHF	31'015
Secrétaire – 0.1 EPT	CHF	10'338
Total CHF		1'450'927

* EPT = Equivalent plein-temps : un équivalent plein-temps correspond à un poste de travail occupé à 100%

**Nombre d'EPT qui comprend le taux de remplacement

Charges de fonctionnement des services :

Les charges de fonctionnement annuelles sont estimées ci-après pour les différents services. Elles représentent les coûts qui incombent aux services impliqués dans la gestion, l'exploitation et l'entretien du site, afin d'assurer son fonctionnement et de permettre à l'EVEP de maintenir ses activités :

- SPE (frais d'exploitation EVEP *) :	70'000.-
- STE (entretien courant, y compris nettoyage) :	60'000.-
- SE (entretien des aménagements extérieurs et déchets) :	30'000.-
- SDSL (gestion des accès) :	1'000.-
- SFI (gestion de la téléphonie et informatique) :	3'000.-
- SSECU (achat des produits et consommables) :	8'000.-

*inclut produits alimentaires et boissons, produits pharmaceutiques/médicaux, animations, frais de réception, fournitures de bureau, renouvellement, entretien et achats de matériel divers et pédagogique, mobilier petite enfance, linge et literie et vêtements de travail.

Ressources nécessaires auprès des services :

Le fonctionnement du nouvel EVEP aura également un impact sur les ressources en personnel existantes dans les autres services communaux, et impliquera du personnel d'autres services communaux que le SPE. Cela est estimé comme suit :

<i>Rubriques</i>	<i>Estimation EPT</i>	<i>Service responsable</i>
Gestion entretien locaux	0.1 EPT	STE
Gestion entretien aménagements extérieurs	0.3 EPT	SE
Gestion administrative du personnel	0.1 EPT	SRH
Gestion téléphonie et informatique	0.1 EPT	SFI

Recettes

<i>Rubriques</i>	<i>Estimation CHF</i>	<i>Service responsable</i>
Estimation des revenus (pensions)	420'000	SPE

Il s'agit d'un montant estimatif conservateur puisque les revenus des parents ne sont pas connus et que les pensions en dépendent. De plus, ce montant implique que toutes les places d'accueil soient occupées. Enfin, un travail de révision de la tarification des pensions est en cours.

Subventions

<i>Rubriques</i>	<i>Estimation CHF</i>	<i>Service responsable</i>
Subvention du Fonds intercommunal (FI) (à la création)	140'000	SPE
Subventions OFAS (140'000.- la 1 ^{ère} année, puis 140'000.- la 2 ^{ème})	280'000	SPE

En sus, la Ville de Lancy percevra une subvention de la part de la Fondation pour le développement de l'accueil préscolaire (FDAP). Cette subvention augmentera parallèlement à l'augmentation de notre taux d'offre grâce à l'ouverture de cette nouvelle structure. Pour information, la somme totale budgétée par Lancy comme subvention pour 2026 de la FDAP est de plus de CHF 2.2mio (soit presque 10% des subventions versées par la FDAP). Etant donné son mode de calcul complexe, dépendant des ouvertures de structures dans toutes les communes, de la valeur de production du centime de chaque commune, du taux d'offre communal en regard de l'objectif cantonal et de son versement sur une base N+1, le chiffrage précis n'est toutefois pas possible.

2. PLAN FINANCIER DU CREDIT D'ETUDE

Le montant du crédit prévoit les études jusqu'aux appels d'offres, en vue de l'établissement du crédit de réalisation selon le planning intentionnel indiqué ci-après. Les frais déjà engagés sur le budget de fonctionnement ne sont pas réintégrés dans ce crédit d'études.

Le montant des travaux est estimé à ce jour à 4'100'000 CHF TTC, avec une marge de précision de $\pm 25\%$ propre à cette phase d'étude. Il inclut les honoraires, les coûts des aménagements extérieurs ainsi que le mobilier spécifique.

Compte tenu d'un volume de 1'800 m³ pour le bâtiment, le ratio de coût s'élève à 2'277 CHF/m³. À titre de référence, les ratios suivants relevés pour des projets de typologie ou d'intervention comparable :

- EVEP nouvelle Construction :
 - Couleurs du Monde : 2'193 CHF/m³
 - EVEP Surville B12 : 2'193 CHF/m³
- Rénovation d'une villa :
 - Villa Rapin : 2'236 CHF/m³

Le coût des travaux s'inscrit donc dans la fourchette médiane des projets des EVEP et des rénovations de villas présentant un intérêt patrimonial.

<i>Rubriques</i>	<i>CHF</i>	<i>Montant estimé</i>
CFC 109. Sondages	CHF	10'500
CFC 583. Divers et imprévus	CHF	14'000
CFC 511. Autorisation et taxes	CHF	3'500
CFC 691. Honoraires architecte (uniquement phase SIA 33 -demande complémentaire- et phase SIA 41)	CHF	92'200
CFC 692. Honoraires ingénieur civil	CHF	31'000
CFC 693. Honoraires ingénieur électricien	CHF	20'400
CFC 694. Honoraires ingénieur CVC - thermique	CHF	21'000
CFC 695. Honoraires ingénieur sanitaire	CHF	18'100
CFC 696 Honoraires divers spécialistes : architecte paysagiste, expert substances dangereuses, géomètre, acousticien, ingénieur environnement, spécialiste protection incendie, cuisiniste, HAU	CHF	70'200
	Total CHF HT	280'900
	TVA 8.1 %	22'753
	Total crédit d'étude CHF TTC	303'653

La demande du crédit d'étude sollicité est de CHF 304'000 TTC.

Un montant de 250'000 CHF TTC avait été prévu dans la planification budgétaire 2026 pour le crédit d'étude lié à ce projet. De ce fait, un passage en commission des finances est requis.

3. PROGRAMME INTENTIONNEL

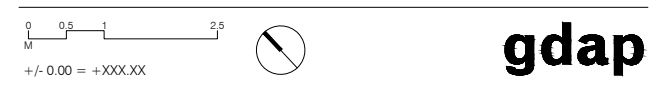
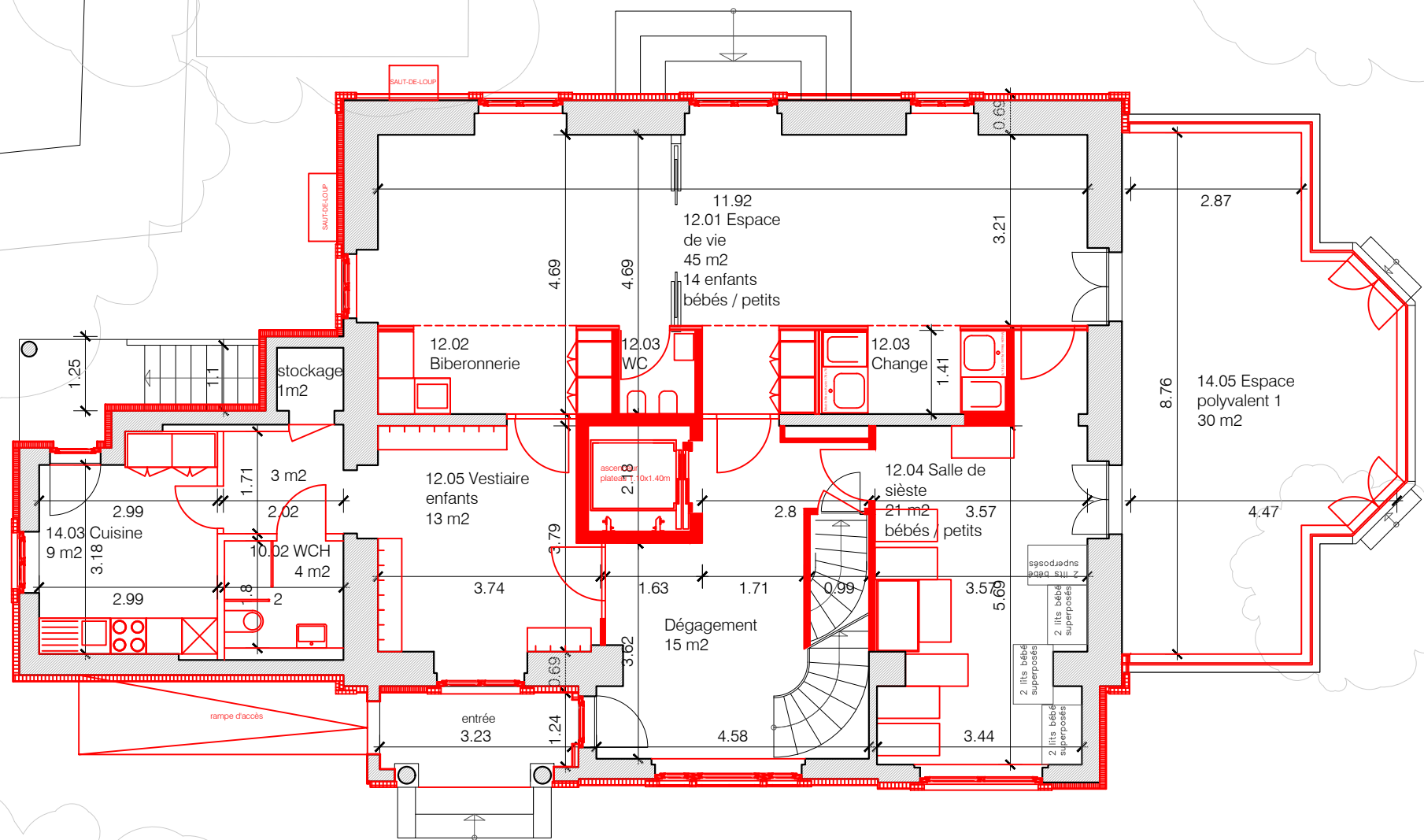
- Autorisation de construire DD en force août 2024
- Libération du logement par les locataires historiques 31 mars 2026
- Entrée en matière du Conseil municipal 21 mai 2026
- Présentation à la commission des travaux 4 juin 2026
- Présentation à la commission des finances 8 juin 2026
- Vote du CM 18 juin 2026
- Délai référendaire selon directive SAFCO
- Dépose demande complémentaire de l'autorisation de construire janvier 2027
- Publication appels d'offres mai 2027
- Vote du crédit de réalisation fin 2027
- Libération du logement par les locataires temporaires (Cigüe) 28 février 2028
- Début des travaux printemps 2028
- Date maximale de début des travaux avant que l'autorisation de construire ne perde sa validité juin 2028
- Fin des travaux printemps 2030

4. LES ACTEURS DU PROJET

- Propriétaire des terrains :
Ville de Lancy
- Maître de l'ouvrage pour l'immeuble :
Ville de Lancy
- Pilotage - Architecte :
GDAP architectes

5. ANNEXES

- Annexe 01_ Plans de l'architecte relatifs à la demande complémentaire d'autorisation de construire à présenter en mars 2027.
- Annexe 02_ Exposé des motifs No. 433-25.10 relatif à la demande du crédit d'études pour le projet de transformation de locaux pour la création d'un EVEP à prestations élargies, du bâtiment de l'avenue du Plateau 4A – 1213 Petit-Lancy, voté par le Conseil municipal le 20 novembre 2025.
- Annexe 03_ Analyse relative à la création de nouvelles places d'EVEP, STE.



gdap

projet	ville	parcelle
Transformation villa pour la création d'une crèche Avenue Du Plateau 4a, 1213 Petit-Lancy	Lancy, GE	4970

maître d'ouvrage

Ville de Lancy, service des travaux et de l'énergie
Avenue Eugène-Lance 1, 1212 Grand-Lancy
T +41 22 706 15 70

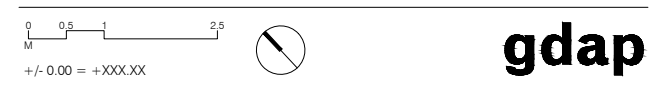
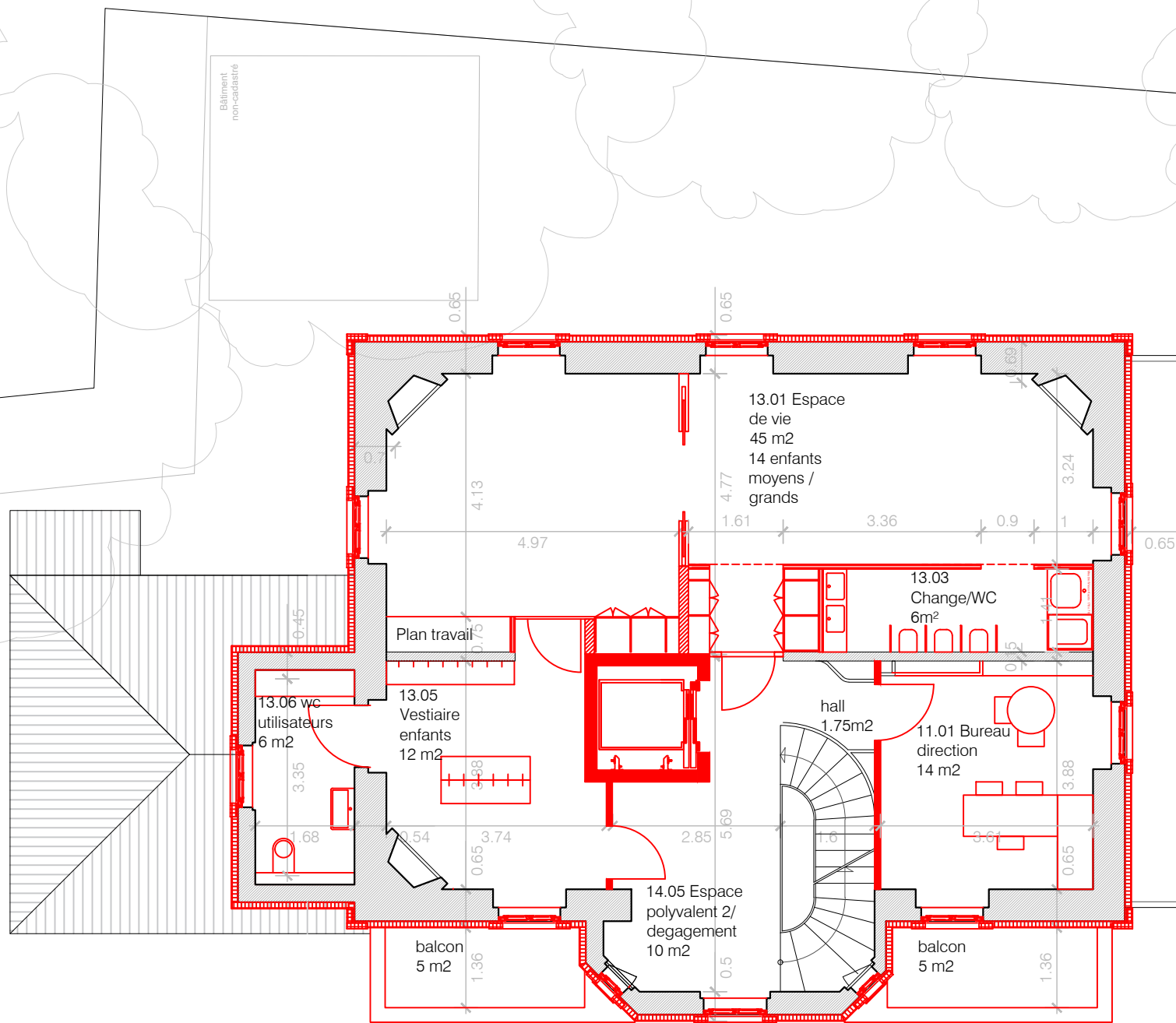
maître d'oeuvre

GDAP architectes sàrl
chemin de la gravière 6, 1227 Les Acacias, Genève
T +41 22 320 12 21 www.gdap.ch

n° plan	plan
----------------	-------------

32-001 plan niveau 0

phase	indice	format	échelle
projet	D	A3	1:100
code projet	code plan	auteur	date
VLC	001	TC	22.07.2025



gdap

projet	ville	parcelle
Transformation villa pour la création d'une crèche Avenue Du Plateau 4a, 1213 Petit-Lancy	Lancy, GE	4970

maître d'ouvrage

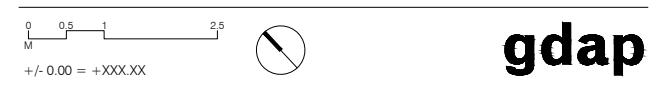
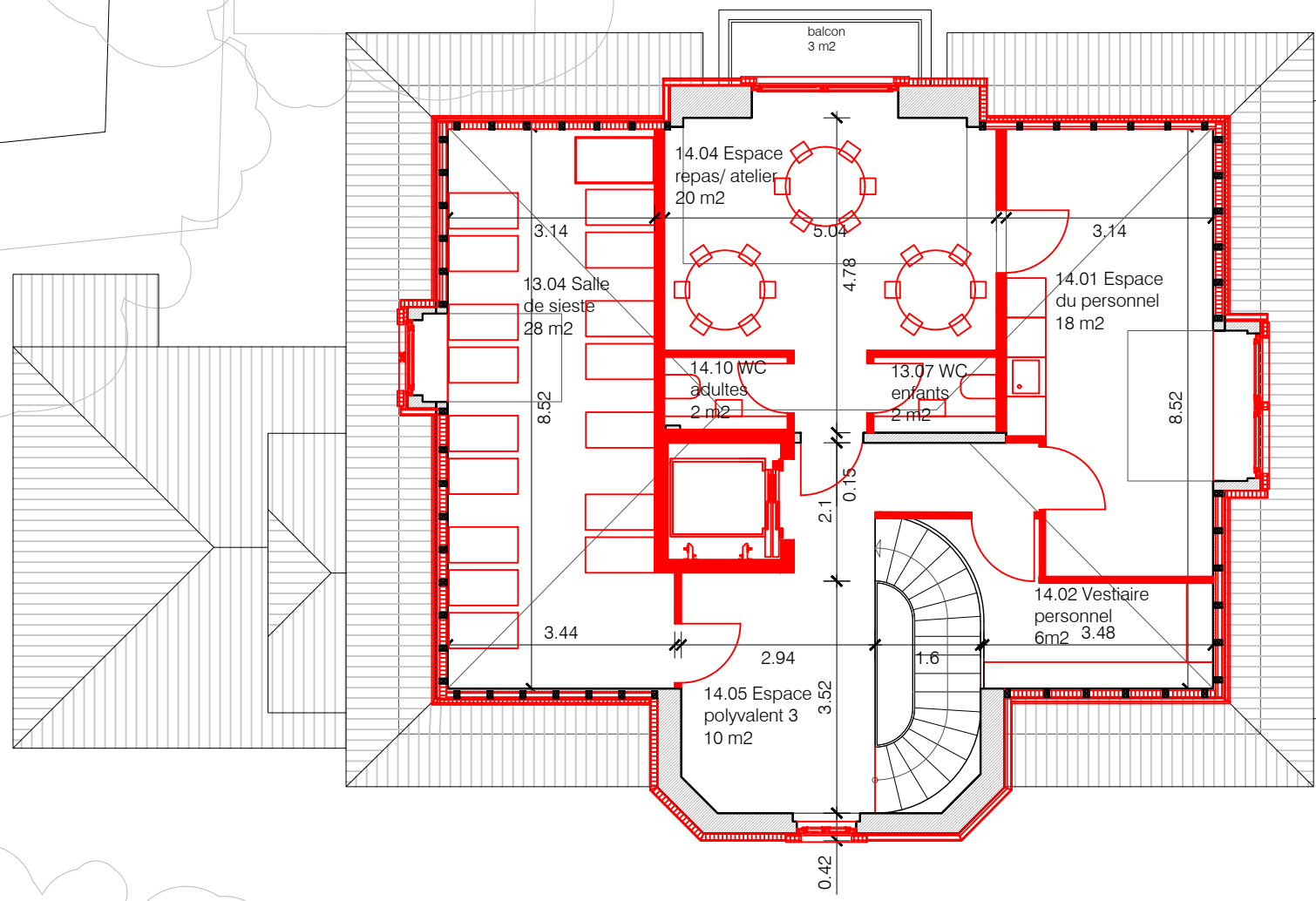
Ville de Lancy, service des travaux et de l'énergie
Avenue Eugène-Lance 1, 1212 Grand-Lancy
T +41 22 706 15 70

maître d'oeuvre

GDAP architectes sàrl
chemin de la gravière 6, 1227 Les Acacias, Genève
T +41 22 320 12 21 www.gdap.ch

n° plan	plan
32-001	plan niveau 1

phase	indice	format	échelle
projet	D	A3	1:100
code projet	code plan	auteur	date
VLC	001	TC	22.07.2025



gdap

projet	ville	parcelle
Transformation villa pour la création d'une crèche Avenue Du Plateau 4a, 1213 Petit-Lancy	Lancy, GE	4970

maître d'ouvrage

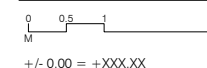
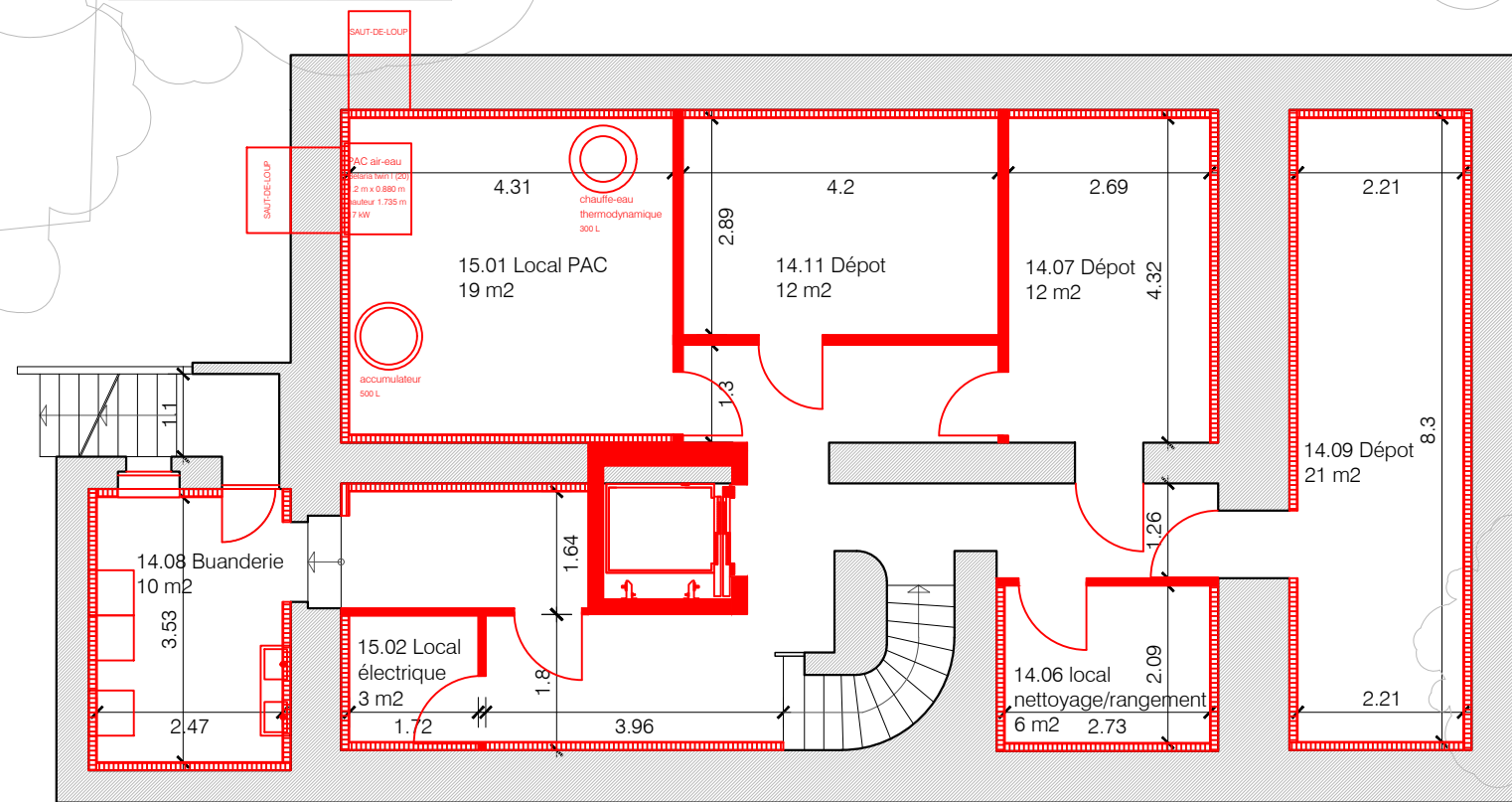
Ville de Lancy, service des travaux et de l'énergie
Avenue Eugène-Lance 1, 1212 Grand-Lancy
T +41 22 706 15 70

maître d'oeuvre

GDAP architectes sàrl
chemin de la gravière 6, 1227 Les Acacias, Genève
T +41 22 320 12 21 www.gdap.ch

n° plan	plan
32-001	plan niveau 2

phase	indice	format	échelle
projet	D	A3	1:100
code projet	code plan	auteur	date
VLC	001	TC	22.07.2025



gdap

+/- 0.00 = +XXX.XX

projet	ville	parcelle
Transformation villa pour la création d'une crèche Avenue Du Plateau 4a, 1213 Petit-Lancy	Lancy, GE	4970

maître d'ouvrage
Ville de Lancy, service des travaux et de l'énergie Avenue Eugène-Lance 1, 1212 Grand-Lancy T +41 22 706 15 70

maître d'oeuvre
GDAP architectes sàrl chemin de la gravière 6, 1227 Les Acacias, Genève T +41 22 320 12 21 www.gdap.ch

n° plan	plan
32-001	plan sous-sol

phase	indice	format	échelle
projet	D	A3	1:100
code projet	code plan	auteur	date
VLC	001	TC	22.07.2025

EXPOSÉ DES MOTIFS
No 433-25.10

Objet:

**CRP4A - TRANSFORMATION DE LOCAUX POUR
LA CREATION D'UN EVEP A PRESTATIONS ELARGIES,
Avenue du Plateau 4A – 1213 Petit Lancy**



«Crédit d'étude»

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	3
2.	LE PROJET.....	4
2.1	Informations générales et historique du projet.....	4
2.2	Le programme intérieur.....	5
2.3	Le programme extérieur	7
2.4	Descriptif des travaux	8
2.5	Concept énergétique.....	9
2.6	Installation artistique	11
2.7	Aspects administratifs et financiers pris en charge à ce jour	11
2.8	Engagements de la Ville de Lancy en termes de fonctionnement et ressources	12
3.	PLAN FINANCIER DU CREDIT D'ETUDE.....	14
4.	PROGRAMME INTENTIONNEL.....	15
5.	LES ACTEURS DU PROJET	15
6.	ANNEXES.....	15

1. INTRODUCTION

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

Le Conseil administratif sollicite l'octroi d'un crédit d'étude pour la transformation et la rénovation de la villa située avenue du Plateau 4a au Petit-Lancy en vue d'y créer un nouvel Espace de vie et d'éducation préscolaire (EVEP) à prestations élargies, comme prévu dans le programme de législature 2025-2030 et le budget pluriannuel des investissements.

Le projet prévoit l'aménagement de l'ensemble de la villa qui permettra la création d'un EVEP à prestations élargies. Actuellement, le rez-de-chaussée est consacré depuis de nombreuses années à la garderie du Plateau, dédiée à l'accueil en prestations restreintes d'enfants en âge préscolaire, tandis que le premier étage et les combles abritent un logement.

Ce projet s'inscrit dans la politique de la petite enfance de la Ville de Lancy, qui vise le développement de l'offre d'accueil préscolaire, avec l'ouverture régulière de nouvelles structures à prestations élargies (soit de type « crèche »). En effet, ce projet contribue à répondre à la demande croissante de la population lancéenne, dont les besoins en matière de garde d'enfants sont en constante augmentation et très loin d'être satisfaits.

Malgré l'existence de douze structures d'accueil préscolaire, la Ville de Lancy, comme l'ensemble du Canton de Genève, fait face à une importante pénurie de places. La croissance démographique actuelle accentue la pression sur les infrastructures communales et renforce la demande. Le taux d'offre à atteindre fixé par le Conseil d'État en 2029 est de 44%. La Ville de Lancy vise à augmenter de manière significative sa capacité d'accueil à prestations élargies puisque le taux d'offre en 2025 ne se monte qu'à 32% pour les EVEP à prestations élargies de Lancy.

Le présent message concerne le financement des études, jusqu'à la phase d'appel d'offres comprise, nécessaires à la préparation d'un crédit de réalisation qui devrait être soumis à la fin de l'année 2026.

La préparation de ce crédit a été menée par le Service des travaux et de l'énergie (ci-après, STE) et le Service de l'environnement (ci-après, SE) avec le concours du Service de la petite enfance (ci-après, SPE).

Le Conseil administratif remercie l'ensemble des intervenant-es qui ont contribué à l'élaboration du présent exposé des motifs.

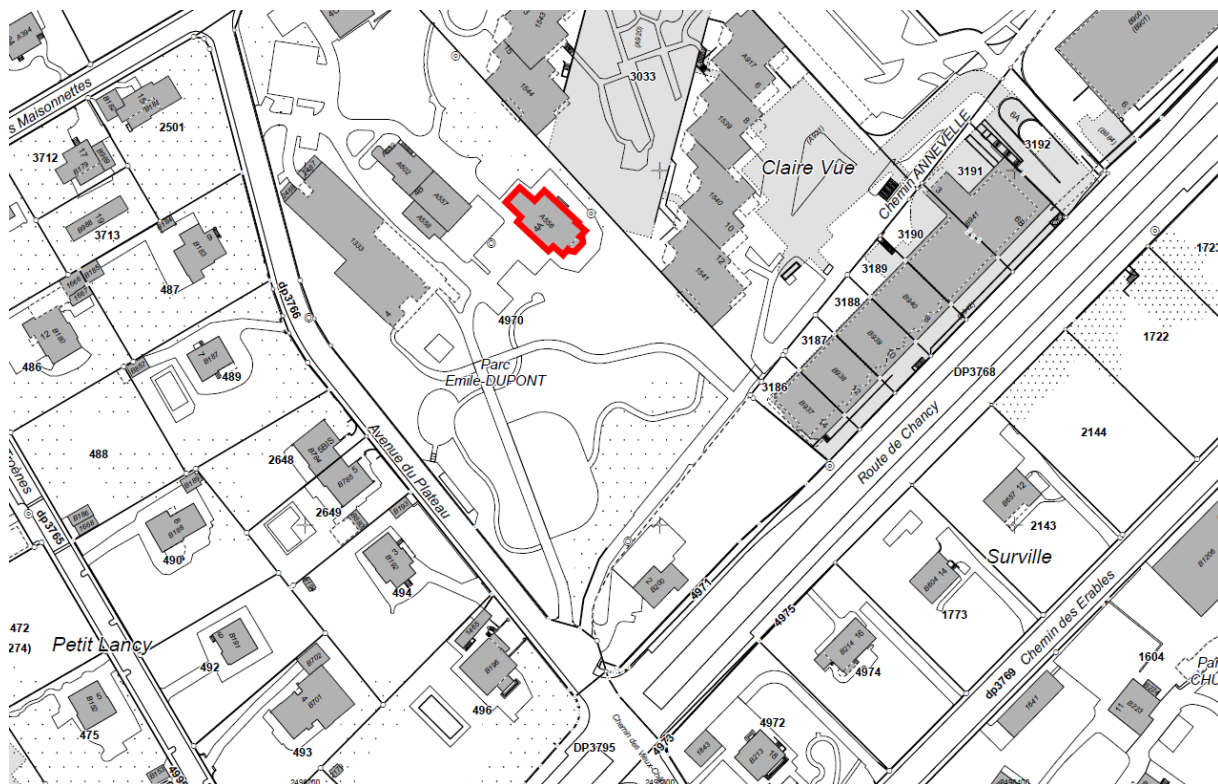
Au nom du Conseil administratif
La Conseillère administrative
déléguée aux travaux

Salima MOYARD

2. LE PROJET

2.1 Informations générales et historique du projet

Le projet porté par la Ville de Lancy prévoit la transformation et la rénovation de la villa sise à l'avenue du Plateau 4a, au Petit-Lancy, bâtiment n° A556 sur la parcelle 4970 de propriété de la commune, en vue de la création d'un EVEP à prestations élargies.



Cette ancienne maison de maître de deux niveaux plus combles avec sous-sol a été cadastrée en 1846-1847 et transformée et agrandie à plusieurs reprises entre 1905 et 1980.

Actuellement le rez-de-chaussée est dédié à l'accueil d'enfants en âge préscolaire avec l'EVEP Plateau-Séquoia à prestations restreintes, alors que le 1^{er} étage et les combles accueillent un logement. Au sous-sol prennent place les locaux techniques ainsi que les caves.



Du point de vue patrimonial, la maison n'est ni classée ni inscrite à l'inventaire. En 2023, l'association Patrimoine suisse Genève (PSGe) a sollicité l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés du bâtiment n° A556, mais le Département du territoire a refusé cette demande en décembre 2024.

Cependant, une étude historique a été réalisée en 2024-2025 dans le but de définir les orientations du futur projet de rénovation. Cette étude recommande de préserver, lors du projet, divers éléments des intérieurs de la villa, principalement l'escalier et son garde-corps, certains sols en céramique et parquets, des cheminées ainsi que les embrasures de portes et fenêtres.

Le bail du logement du 1^{er} et 2^{ème} étage arrivant à échéance à fin 2021, le Conseil administratif a décidé en juin 2021 d'annoncer la résiliation de celui-ci, tout en respectant le délai de congé prévu, dans la volonté de reprendre possession des locaux afin de les transformer pour agrandir l'espace d'accueil pour les enfants en âge préscolaire.

Les locataires ayant contesté le congé donné par la Ville de Lancy, une procédure les opposant à la commune a eu lieu entre 2022 et 2024 devant le Tribunal des baux et loyers (TBL), à la suite de l'échec de la tentative de conciliation préalable devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en février 2022. À l'issue de cette procédure, le TBL a confirmé la validité de la résiliation du bail, et a accordé aux locataires une première prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2024.

À la suite de cette décision, les locataires ont demandé une seconde prolongation du bail. Dans le cadre de cette nouvelle procédure, un accord a été trouvé et homologué par le TBL, afin de permettre aux locataires de rester dans les locaux jusqu'au 31 décembre 2026 au maximum, cette prolongation n'entrant pas en conflit avec les phases d'étude et de développement du projet.

Afin de ne pas retarder le projet dans l'attente du jugement du TBL en 2023 et 2024, le Conseil administratif a décidé de déposer une demande définitive d'autorisation de construire (DD), malgré les incertitudes liées à la temporalité de libération du logement. Pour ce faire, des frais ont été engagés et pris en charge sur les budgets de fonctionnement du STE. L'autorisation de construire (DD) a ainsi été obtenue en juin 2024. Elle est désormais en force et devra être renouvelée avant mai 2026, le début des travaux étant prévu pour l'été 2027. À titre d'information, une autorisation de construire (DD) peut être renouvelée deux fois, chaque prolongation étant d'une durée d'une année.

Entre mars et juin 2025, en faveur de la qualité de l'accueil et fort de l'expertise acquise depuis la création du Service, le SPE a demandé certaines adaptations au projet déjà autorisé. Ces modifications, également réalisées en tenant compte des recommandations du nouveau *Guide de conception des EVEP*, feront l'objet d'une demande complémentaire (CPL) à l'autorisation en vigueur, dans le cadre des études.

Cette demande complémentaire inclura également le projet de rénovation des aménagements extérieurs, afin de les adapter aux nouveaux besoins de l'EVEP dans le cadre des prestations élargies.

Le projet final permettra ainsi d'augmenter la capacité d'accueil à 28 places en prestations élargies (crèche), contre 20 places en prestations restreintes à ce jour (garderie). Le programme sera précisé lors de la demande du crédit de réalisation ; toutefois il permettra d'accueillir deux groupes de chacun 14 places, répartis dans les groupes d'âges de 0 à 2 ans et de 2 à 4 ans. Ceci contribuera à mieux répondre aux besoins de la population, les places en EVEP à prestations élargies étant beaucoup plus demandées par les familles que celles en EVEP à prestations restreintes puisque ces dernières ne prennent pas les enfants en charge à la journée, ni pour le repas, ni pour la sieste. Cela ne répond donc pas aux besoins des parents qui travaillent tous deux, ce qui est le cas de l'immense majorité des demandes. Il s'agit donc de profiter de transformer notre parc existant pour que l'offre colle au maximum à la demande. Un travail plus large sera également entamé en ce sens prochainement par le SPE.

2.2 Le programme intérieur

La surface brute de plancher (SBP) du projet est de 612 m².

Le projet prévoit la transformation et le réaménagement intérieur de la maison, ainsi que la rénovation de l'enveloppe, ce qui permettra une amélioration énergétique considérable. Les adaptations des locaux et des installations techniques nécessaires à la mise en conformité de l'immeuble seront également prises en compte.

Le projet de ce nouvel EVEP permettra la création d'environ 28 places d'accueil destinées aux enfants de 0 à 4 ans.

Le rez-de-chaussée sera dédié aux enfants de 0 à 2 ans (bébés et petits) : un espace de vie ainsi qu'une salle de sieste sont prévus à cet étage. Un espace de change pour les enfants est créé en liaison directe avec les salles de vie et de sieste. Les espaces disposent d'un accès direct au jardin ainsi qu'à une véranda, pouvant être utilisée pour des activités polyvalentes. Les vestiaires existants seront agrandis pour répondre aux besoins de la nouvelle structure d'accueil, notamment pour y intégrer les vestiaires des enfants 0 à 2 ans. Des espaces de service, tels qu'une cuisine de régénération, des sanitaires et un petit local de stockage, complètent cet étage. Les espaces pour les enfants plus grands, ayant plus de mobilité, se situeront aux étages.



Images de la garderie existante- rdc

Au 1^{er} étage, une deuxième salle de vie sera aménagée pour un groupe d'enfants de 2 à 4 ans (moyens et grands), avec un espace de change attenant. Un local administratif, toilette pour le personnel et un local de nettoyage sont également prévus à cet étage.



Images du logement - 1^{er} étage

Le niveau des combles, actuellement destiné à l'espace de séjour et de cuisine du logement, sera réaménagé avec une salle de sieste pour les enfants de 2 à 4 ans ainsi qu'un espace polyvalent pour les repas et activités créatives. Une salle pour le personnel, un vestiaire et des espaces de service trouvent aussi place à cet étage.

Les locaux en sous-sol seront réadaptés afin d'accueillir les locaux techniques, la buanderie et des espaces de stockage. Une mise en conformité des installations techniques sera nécessaire.

Enfin, dans le cadre de cette étude, l'adaptation de la cuisine de production de l'EVEP Plateau-Charme sera également analysée, afin d'augmenter la production nécessaire pour couvrir les besoins de ce nouvel EVEP à prestations élargies.



Images du logement - niveau des combles

2.3 Le programme extérieur

Le projet prévoit également la transformation et le réaménagement des extérieurs de la maison.

Leur conception visera à répondre aux éléments de la stratégie de la commune définie dans le cadre du *Plan climat lancéen* et dans le *Guide de conception des EVEP 2024*.

Ces espaces extérieurs seront pensés en cohérence avec les espaces intérieurs en phase de projet. Ils intégreront plusieurs sous-espaces en faveur du développement de l'enfant et présenteront un fort intérêt pédagogique, tel que schématisé ci-dessous :

- 1) Un espace dédié aux enfants 0 à 2 ans (bébés et petits) avec une zone de jeux et de détente, partiellement couverte, ainsi qu'un espace vert sécurisé pour l'exploration.
- 2) Un espace dédié aux enfants 2 à 4 ans (moyens et grands) avec une aire de jeux structurés, un espace vert ouvert pour l'exploration, l'activité physique libre et la détente, ainsi qu'une zone en « dur » pouvant servir de circuit de vélo et de tricycles.
- 3) Un espace « mixte » avec une zone libre pour des activités sportives, artistiques et créatives (jeux de balles, peinture en plein air, musique, etc.).

L'espace dédié aux enfants 0 à 2 ans sera situé le long de la façade nord-est ; l'espace dédié aux enfants 2 à 4 ans correspondra à la cours sud-ouest et l'espace mixte se concentrera devant la véranda côté parc.

Des équipements complémentaires liés au bon fonctionnement du site devront être intégrés, tels qu'un local de rangement extérieur, un local poussettes, des places vélos et un local poubelles.

Les aménagements existants devront être repensés dans leur ensemble afin de garantir une amélioration de la qualité d'accueil, tant au niveau programmatique que climatique.



2.4 Descriptif des travaux

Sous-sol

- Travaux de sous-œuvre : cage d'ascenseur et fondations.
- Adaptation de la circulation (cloisons et portes coupe-feu) afin de répondre aux normes actuelles de protection incendie.
- Mise en conformité des installations techniques existantes, (installation électrique, chauffage/ventilation etc.).
- Remise en état des sols et reprise de la peinture des murs, cloisons et plafonds.
- Mise en place d'une pompe à chaleur, y compris dispositifs d'isolation acoustique nécessaires.

Rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles

- Percement des dalles pour la création d'un monte-personnes/ascenseur.
- Adaptation de la circulation (cloisons, portes coupe-feu, adaptation de l'escalier en voie de fuite) afin de répondre aux normes de protection incendie pour l'évacuation des étages supérieurs.
- Modification des aménagements intérieurs.
- Remise en état des sols et plafonds ; peinture des murs, cloisons et plafonds.
- Mise en conformité des installations techniques existantes (installation électrique, chauffage/ventilation, sanitaires etc.).
- Remplacement des fenêtres.
- Isolation de la façade (doublage intérieur).
- Isolation de la toiture depuis l'intérieur.

Structure et sondages complémentaires

- En termes structurels, plusieurs aspects devront être étudiés : la portance des planchers, de la charpente, des plafonds ainsi que du radier devra être vérifiée, en lien également avec la demande de l'OAC de prévoir un ascenseur PMR au lieu d'un monte-personne. La viabilité de la structure du bâtiment d'un point de vue sismique devra être vérifiée, compte tenu du changement d'affectation.
- Des sondages complémentaires seront également nécessaires pour vérifier la présence de substances dangereuses, notamment dans le sous-sol, les peintures, la toiture, les gaines techniques, les fenêtres des étages etc.
- Selon les résultats de ces sondages et vérifications techniques, l'étude de variantes au projet pourraient s'avérer nécessaires.

Enveloppe thermique

Le projet autorisé prévoyait l'isolation des toitures en pente, l'isolation intérieure des façades par doublage, ainsi que le remplacement des fenêtres à simple vitrage par des fenêtres à triple vitrage.

Toutefois, à la suite des recommandations issues de l'étude historique — qui privilégiaient la préservation des éléments intérieurs de la villa plutôt que celle de ses façades — et après concertation avec le Service des Monuments et des Sites ainsi qu'avec les mandataires techniques, une modification sera apportée lors du dépôt de la demande complémentaire de l'autorisation de construire.

Il est désormais proposé d'opter pour une isolation extérieure des façades au lieu de l'isolation intérieure. Cette solution permet non seulement de préserver les aménagements intérieurs existants, mais également de garantir une meilleure performance thermique de l'enveloppe.

Le traitement des façades sera soigneusement étudié, de manière à préserver ou à reconstituer les éléments en pierre et les encadrements caractéristiques qui confèrent à la villa son identité architecturale.

Production et distribution de chaleur et d'eau chaude sanitaire

La chaudière à gaz à condensation existante est remplacée par deux pompes à chaleur (PAC) air/eau en cascade qui assurent la production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire du bâtiment. A ce stade, il est envisagé d'installer les pompes à chaleur à l'extérieur du bâtiment, ainsi que de remplacer les radiateurs existants par de nouveaux appareils équipés de vannes thermostatiques. Ces options devront être validées dans le cadre des études. La possibilité d'installer les PAC au sous-sol et un chauffage au sol sera étudiée.



Ventilation

Afin d'optimiser la ventilation du bâtiment et garantir une bonne qualité de l'air intérieur, un système de ventilation simple flux hygroréglable, qui ajuste automatiquement le débit d'air selon l'humidité intérieure, sera installé.

Solaire thermique et photovoltaïque

Une dérogation a été demandée à l'obligation de mise en œuvre de capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, et ce pour les motifs suivants :

- La consommation d'eau chaude sanitaire pour le bâtiment est très faible pour un EVEP. La mise en œuvre d'une installation solaire thermique risque d'engendrer des problèmes de surchauffe en été ;
- La production d'eau chaude sanitaire aura recours aux énergies renouvelables (PAC air/eau) ;
- Le potentiel de production solaire des toitures n'est pas favorable (ombrage important) ;
- La géométrie de la toiture étant fortement structurée, elle ne se prête pas à ce genre d'installations.

L'OCEN a également validé la possibilité de réaliser l'installation solaire photovoltaïque correspondant à ce projet sur la toiture de l'EVEP Plateau Charme. Lors de l'étude, il sera analysé si l'OCEN valide également la possibilité de compenser la demande du nouveau projet avec une éventuelle surproduction existante de l'installation de Plateau Charme. Dans le cas contraire, 20 nouveaux panneaux solaires photovoltaïques seront installés sur cette toiture.

2.6 Installation artistique

Une intervention artistique pourra être réalisée à l'intérieur du périmètre d'intervention du projet, sous réserve de confirmation par la commission du Fonds d'art visuel. Le cas échéant, les coûts liés à cette étude seront pris en charge par le budget du Fonds d'art visuel. Les coûts afférents à cette étude seront également pris en charge par le SC.

2.7 Aspects administratifs et financiers pris en charge à ce jour

Dans le cadre de la procédure d'opposition du locataire à la résiliation du bail, compte tenu de l'exigence de vérifier la faisabilité du projet, il a été nécessaire de procéder à des vérifications techniques et administratives, ainsi que de déposer une demande d'autorisation de construire en bonne et due forme.

Pour cela :

- un avant-projet a été développé en interne par le STE en collaboration avec le SPE. Cette phase a permis de mener une préconsultation des services étatiques et de définir le programme du projet. L'ampleur de la tâche ainsi que le grand nombre de projets actuellement à l'étude et en réalisation au sein du STE a conduit à la décision d'externaliser la suite des prestations ;

- un appel d'offres pour les prestations d'architectes a été lancé à l'été 2023. Cette procédure a permis de mandater le bureau GDAP architectes afin d'élaborer et déposer le dossier d'autorisation de construire, ainsi que de développer le projet définitif et d'établir le devis estimatif du projet.

Une demande définitive en autorisation de construire a été acceptée en août 2024.

Les frais suivants ont déjà été engagés sur le budget de fonctionnement du STE pour mener à terme ces premières études préalables.

<i>Rubriques</i>	<i>CHF</i>	<i>Montant estimé</i>
Honoraires architecte (phases SIA 32 partielle et 33)	CHF	23'590
Honoraires Ingénieur CVC-thermique	CHF	9'800
Honoraires spécialiste protection incendie	CHF	9'000
Honoraires géomètre	CHF	2'350
Honoraires expert amiante	CHF	2'878
Honoraires acousticien	CHF	741
Honoraires historienne	CHF	2000
Frais divers (jury AO)	CHF	450
Autorisation et taxes	CHF	120
	Total CHF HT	50'929
	TVA 7.7% / 8.1%	3'833
	Total CHF TTC	54'762

Les coûts estimés, tant pour le crédit de l'étude du projet que pour le devis estimatif des travaux, sont détaillés au chapitre 3.

2.8 Engagements de la Ville de Lancy en termes de fonctionnement et ressources

La mise en service d'un EVEP nécessite également une prise de position anticipée quant à l'engagement des ressources nécessaires à son fonctionnement au sein des différents services communaux. Les estimations des coûts ci-dessous résument les coûts annuels de fonctionnement et les revenus liés à l'exploitation du nouvel EVEP.

SPE

Les charges de fonctionnement relatives au personnel du SPE nécessaires en termes d'encadrement sont indiquées ci-après. Ces charges incluent le salaire et les charges sociales et représentent donc un coût total estimatif employeur :

<i>Rubriques</i>	<i>CHF</i>	<i>Montant estimé</i>
Responsable d'équipe – 0.8 EPT*	CHF	150'000
Educateurs-trices (EDE) – 6.4 EPT**	CHF	898'000
Assistant-e socio-éducatif-ive (ASE) – 3.6 EPT**	CHF	412'000
Psychopédagogue – 0.1 EPT	CHF	14'000
Cuisinier-ère – 0.5 EPT	CHF	60'000
Intendant-e – 0.8 EPT	CHF	78'000
Gestionnaire – 0.3 EPT	CHF	34'000
Secrétaire – 0.1 EPT	CHF	11'000
Total CHF		1'657'000

* EPT = Equivalent plein-temps : un équivalent plein-temps correspond à un poste de travail occupé à 100%

**Nombre d'EPT qui comprend le taux de remplacement

Charges de fonctionnement des services :

Les charges de fonctionnement annuelles sont estimées ci-après pour les différents services. Elles représentent les coûts qui incombent aux services impliqués dans la gestion, l'exploitation et l'entretien du site, afin d'assurer son fonctionnement et de permettre à l'EVEP de maintenir ses activités :

- SPE (frais d'exploitation EVEP *) :	70'000.-
- STE (entretien courant, y compris nettoyage) :	60'000.-
- SE (entretien aménagements extérieurs et déchets) :	30'000.-
- SDSL (gestion des accès) :	1'000.-
- SFI (gestion téléphonie et informatique) :	3'000.-
- SSECU (achat des produits et consommables) :	8'000.-

*inclut produits alimentaires et boissons, produits pharmaceutiques/médicaux, animations, frais de réception, fournitures de bureau, renouvellement, entretien et achats de matériel divers et pédagogique, mobilier petite enfance, linges et literie et vêtements de travail.

Ressources nécessaires auprès des services :

Le fonctionnement du nouvel EVEP aura également un impact sur les ressources en personnel existantes dans les autres services communaux, et impliquera du personnel d'autres services communaux que le SPE. Cela est estimé comme suit :

<i>Rubriques</i>	<i>Estimation EPT</i>	<i>Service responsable</i>
Gestion entretien locaux	0.1 EPT	STE
Gestion entretien aménagements extérieurs	0.3 EPT	SE
Gestion administrative du personnel	0.1 EPT	SRH
Gestion téléphonie et informatique	0.1 EPT	SFI

Recettes

<i>Rubriques</i>	<i>Estimation CHF</i>	<i>Service responsable</i>
Estimation des revenus (pensions)	420'000	SPE

Il s'agit d'un montant estimatif puisque les revenus des parents ne sont pas connus et que les pensions en dépendent. De plus, ce montant implique que toutes les places d'accueil soient occupées.

Subventions

<i>Rubriques</i>	<i>Estimation CHF</i>	<i>Service responsable</i>
Subvention du Fonds intercommunal (FI) (à la création)	140'000	SPE
Subventions OFAS (140'000.- la 1 ^{ère} année, puis 140'000.- la 2 ^{ème})	280'000	SPE

En sus, la Ville de Lancy percevra une subvention de la part de la Fondation pour le développement de l'accueil préscolaire (FDAP). Cette subvention augmentera parallèlement à l'augmentation de notre taux d'offre grâce à l'ouverture de cette nouvelle structure. Pour information, la somme totale budgétée par Lancy comme subvention 2026 de la FDAP est de plus de CHF 2.3mio (soit presque 10% des subventions versées par la FDAP). Etant donné son mode de calcul complexe, dépendant des ouvertures de structures dans toutes les communes, de la valeur de production du centime de chaque commune, du taux d'offre communal en regard de l'objectif cantonal et de son versement sur une base N+1, le chiffrage précis n'est toutefois pas possible.

3. PLAN FINANCIER DU CREDIT D'ETUDE

Le montant du crédit prévoit les études jusqu'aux appels d'offres, en vue de l'établissement du crédit de réalisation selon le planning intentionnel indiqué ci-après. Les frais déjà engagés sur le budget de fonctionnement ne sont pas réintégrés dans ce crédit d'études.

Le montant des travaux est estimé à ce jour à 3'810'000 CHF TTC. L'estimation des coûts des travaux a été établie par le mandataire architecte et le STE sur la base d'opérations de rénovation similaires. Ce montant n'intègre pas le mobilier, les honoraires ni les aménagements extérieurs et sert de base au calcul des honoraires selon la norme SIA.

<i>Rubriques</i>	<i>CHF</i>	<i>Montant estimé</i>
Honoraires architecte (uniquement phase SIA 33 -demande complémentaire- et phase SIA 41)	CHF	88'200
Honoraires architecte paysagiste	CHF	35'000
Honoraires ingénieur civil	CHF	31'000
Honoraires ingénieur CVC - thermique	CHF	30'800
Honoraires ingénieur électricien	CHF	20'400
Honoraires ingénieur sanitaire	CHF	18'100
Honoraires expert substances dangereuses	CHF	8'000
Honoraires géomètre	CHF	9'000
Honoraires acousticien	CHF	2'000
Honoraires ingénieur environnement	CHF	5'000
Honoraires spécialiste protection incendie	CHF	2'500
Cuisiniste	CHF	4000
Divers spécialistes (HAU, sondages, fibre optique communale etc...)	CHF	11'500
Frais divers (reproductions etc.)	CHF	6'000
Autorisation et taxes	CHF	3'500
	Total CHF HT	275'000
	TVA 8.1 %	22'275
	Total crédit d'étude CHF TTC	297'275

La demande du crédit d'étude sollicité est de CHF 298'000 TTC.

Un montant de 250'000 CHF TTC avait été prévu dans la planification budgétaire 2026 pour le crédit d'étude lié à ce projet. De ce fait, un passage en commission des finances est requis.

De même, un montant de 2'950'000 CHF TTC a été inscrit dans la planification budgétaire 2026 pour la réalisation du projet. Ce montant est inférieur au budget de 3'810'000 CHF TTC mentionné précédemment, car l'établissement de la planification budgétaire 2026 est antérieur à la dernière révision budgétaire effectuée par le mandataire et la définition du projet des aménagements extérieurs.

L'obtention de l'autorisation de construire relative à la demande complémentaire ainsi que le retour des offres d'entreprise permettront d'établir avec plus de certitude le montant du crédit de réalisation qui sera présenté fin 2026.

4. PROGRAMME INTENTIONNEL

- Autorisation de construire DD en force août 2024
- Entrée en matière du Conseil municipal 9 octobre 2025
- Présentation à la commission des finances 3 novembre 2025
- Présentation à la commission conjointe des travaux / sociale et petite enfance 6 novembre 2025
- Vote du CM 20 novembre 2025
- Délai référendaire décembre 2025
- Dépose demande complémentaire de l'autorisation de construire mars 2026
- Publication appels d'offres juin 2026
- Vote du crédit de réalisation fin 2026
- Libération du logement 31 décembre 2026
- Début des travaux été 2027
- Fin des travaux printemps 2029

5. LES ACTEURS DU PROJET

- Propriétaire des terrains :
Ville de Lancy
- Maître de l'ouvrage pour l'immeuble :
Ville de Lancy
- Pilotage - Architecte :
GDAP architectes

6. ANNEXES

- Annexe 01_ Plans de l'architecte relatifs à la demande complémentaire d'autorisation de construire à présenter en mars 2026.

Etude de faisabilité

—

Analyse du nombre de nouvelles places
d'EVEP pouvant être créées par bâtiment.

Analyse places EVEP sur site

Bâtiment	Fonction actuelle / Places EVEP actuelles	Places d'EVEP possibles (selon SASAJ et Guide EVEP VdL)
Plateau 2	Cabinet Médical	Incompatible, OPAM
Plateau 4	EVEP 60 places (9.6 m2/place) Après éventuelle rénovation à cause de mise aux normes (60 places -> 41-48 places)	RDC+ étage: 720 + 850 m2? 90-104 places (12-14 m2/place)
Plateau 4a	EVEP Plateau Sequoia (20 places prestations restreintes) + Logement vide	612 m2 28 places (17 m2/place)
Plateau 4b	Salle Annevelle + 3 logements (1 vide) + Serre	650 m2 (yc salle Annevelle) 30-37 places (14-17 m2/place)
Plateau 4c	Fondation Trajets	650 m2 30 places (17 m2/place) Possibilité écartée, même problématique que le Plateau 4a et sans APA renforcée.



Scénarios pour nouvelles places d'EVEP à moyen-long terme

Sans rénovation ni surélévation de Plateau 4	Plateau 4	Plateau 4a	Plateau 4b	Places totales	Difference places existantes	Commentaires
Plateau 4	60			60	0	
Plateau 4 + 4a	60	28		88	28	4a: CE refusé par le CM
Plateau 4 + 4b	60		33	93	33	4b: Coûts importants pour la rénovation, avec une problématique relativement similaire à celle du Plateau 4a.
Plateau 4 + 4a + 4b	60	28	33	121	61	4a: CE refusé par le CM 4b: Coûts importants pour la rénovation, avec une problématique relativement similaire à celle du Plateau 4a.
Rénovation de Plateau 4, sans surélévation	Plateau 4	Plateau 4a	Plateau 4b	Places totales	Difference places existantes	Commentaires
Plateau 4	45			45	-15	
Plateau 4 + 4a	45	28		73	13	4a: CE refusé par le CM
Plateau 4 + 4b	45		33	78	18	4b: Coûts importants pour la rénovation, avec une problématique relativement similaire à celle du Plateau 4a.
Plateau 4 + 4a + 4b	45	28	33	106	46	4a: CE refusé par le CM 4b: Coûts importants pour la rénovation, avec une problématique relativement similaire à celle du Plateau 4a.
Rénovation de Plateau 4, avec surélévation	Plateau 4	Plateau 4a	Plateau 4b	Places totales	Difference places existantes	Commentaires
Plateau 4	94			94	34	4: Nécessité d'une dérogation au PLQ
Plateau 4 + 4a	94	28		122	62	4a: CE refusé par le CM
Plateau 4 + 4b	94		33	127	67	4a: CE refusé par le CM 4b: Coûts importants pour la rénovation, avec une problématique relativement similaire à celle du Plateau 4a.
Plateau 4 + 4a + 4b	94	28	33	155	95	4: Nécessité d'une dérogation au PLQ 4a: CE refusé par le CM 4b: Coûts importants pour la rénovation, avec une problématique relativement similaire à celle du Plateau 4a.