

Proposition du Conseil administratif du 5 octobre 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 702000 francs destiné à l'étude pour la transformation des locaux en crèche et appartements relais pour des femmes en situation de violence de l'immeuble sis 54, route de Frontenex, anciennement villa Ambrosetti, parcelle N° 707, feuille N° 19, commune de Genève, section Eaux-Vives (22).

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le bâtiment situé au 54, route de Frontenex fait partie d'un pan de tissu ancien conservé le long du côté sud de la route de Frontenex, caractérisé par la diversité du bâti, la relative modestie des gabarits et la présence de jardins. Construit en 1868, très certainement sur les plans de l'ingénieur architecte Philippe-Ami Goetz, le bâtiment constitue l'un des plus intéressants témoins du secteur, tant par sa qualité d'implantation que son architecture.

Cette grande villa locative, à la modénature soignée et coiffée d'une toiture à larges pignons imbriqués, présente trois niveaux d'habitation (un rez-de-chaussée supérieur et deux étages) posés sur un rez-de-chaussée semi-enterré à usage industriel, signalé par ses hautes portes cintrées. Elle est complétée par deux annexes basses en retour d'équerre, formant une cour. A l'arrière se développe un jardin agréablement planté.

Jean-François Fert, maître de l'ouvrage, était fabricant de vermouth. Son activité laisse à penser que les grandes caves voûtées de plain-pied, donnant sur la cour, ont pu servir d'entrepôts à sa production. Quant aux annexes, en forme de rectangle allongé, elles sont constituées chacune d'un étage sur rez-de-chaussée. L'une avait vraisemblablement fonction de logement et l'autre abritait une buanderie, remise et cave.

La propriété fut acquise par la Ville en 1951. Dès cette date, des travaux furent effectués, telle la modernisation des équipements sanitaires. C'est aussi à cette période que fut entamée la transformation des ailes sur cour en bureaux.

En 1980, la charpente en toiture fut partiellement remise en état suite à un incendie et les deux annexes furent restaurées en 1990.

En 2007, la toiture du bâtiment principal a été entièrement rénovée.

Historique de l'opération

Le 19 décembre 2007, le Conseil administratif décide d'approuver la proposition de M^{me} Sandrine Salerno de réaffecter l'immeuble sis à la route de Frontenex 54 en structure d'accueil pour des femmes et des enfants vivant des situations de précarité socioéconomiques ou de violence.

Le Service de la petite enfance, anciennement Délégation à la petite enfance, marque son intérêt pour la réalisation d'une crèche dans les anciens locaux de l'entreprise Ambrosetti, au rez-de-chaussée de l'immeuble précité, et propose un schéma de principe à M. Manuel Tornare le 5 mai 2008.

Sur cette base, le Service des bâtiments effectue une analyse qui confirme la possibilité d'implanter une crèche pour environ 40 enfants dans les locaux susmentionnés.

Le 25 juin 2008, le Conseil administratif décide, après examen de la note de M. Rémy Pagani du 16 juin 2008 confirmant la faisabilité d'une crèche, de donner au Service des bâtiments le mandat de poursuivre les études en vue de sa réalisation.

Le 1^{er} juin 2011, le Conseil administratif charge le département des constructions et de l'aménagement, conjointement avec le département de la cohésion sociale et de la solidarité, de préparer une demande de crédit d'étude portant sur le projet de transformation du bâtiment précité en crèche et appartements relais. Le changement d'affectation doit être confirmé par le dépôt d'une requête en autorisation de construire.

Suite à cette décision, la Gérance immobilière municipale a procédé à la résiliation des baux des locaux commerciaux ainsi que des logements situés dans ledit immeuble, pour leurs prochaines échéances légales qui s'échelonnent du 31 octobre 2011 au 30 juin 2012.

Exposé des motifs

Crèche

Actuellement, le secteur des Eaux-Vives compte 375 places d'accueil pour les enfants âgés de 0 à 4 ans. Le taux d'équipement des Eaux-Vives est parmi les plus bas de la ville, soit 28% en 2010, contre 33% pour l'ensemble de la ville de Genève.

A ce jour, 349 enfants sont en attente d'une place d'accueil, dont 15% proviennent de familles domiciliées hors de la ville de Genève. Les demandes pour les espaces de vie infantine (EVE) concernent majoritairement les 0-2 ans.

Les taux de demandes satisfaites du secteur sont légèrement inférieurs à ceux de l'ensemble de la ville. Pour les espaces de vie infantine, le taux de satisfaction s'élève, à la rentrée 2010, à 44% (contre 46% pour l'ensemble des EVE de la ville). Il atteint 81% pour les jardins d'enfants (contre 82% pour l'ensemble des jardins d'enfants de la ville) et 54% pour l'ensemble des institutions de la petite enfance (IPE) du secteur des Eaux-Vives (contre 58% pour la moyenne des IPE de la ville).

Actuellement, le Service de la petite enfance étudie deux autres possibilités de création d'espaces de vie infantine; toutefois, aucun de ces projets n'est confirmé à court ou moyen terme. Il s'agit de l'extension de 32 places de l'EVE Pimprenelle, route de Chêne 54, et du projet de la gare des Eaux-Vives de 96 places. L'offre d'accueil est donc amenée à augmenter dans les années à venir. Toutefois, elle ne suffira pas à absorber, à elle seule, la demande pour ce secteur.

Pour répondre aux demandes telles qu'elles ont été exprimées à la rentrée 2010, il faudrait créer 186 places d'accueil supplémentaires. En déduisant de ce chiffre les deux projets évoqués ci-dessus et celui qui fait l'objet de la présente demande de crédit (soit 168 places au total), on observe qu'il manquerait encore une vingtaine de places pour satisfaire la demande.

Appartements relais pour femmes en situation de violence

Le manque de structures d'accueil temporaire pour les femmes en situation de violence, accompagnées ou non de leurs enfants, pourrait être en partie comblé par l'aménagement des étages en appartements communautaires.

Le premier et le second étage sont occupés chacun par deux appartements spacieux qui peuvent avantageusement être adaptés à la fonction de structure d'accueil d'urgence, en tenant toutefois compte du caractère patrimonial élevé de l'ensemble.

Ces espaces d'accueil pourraient être constitués de quatre ou cinq chambres individuelles partageant des locaux sanitaires ainsi qu'une cuisine commune.

A ce stade du projet, le profil de cette structure d'accueil ainsi que l'affectation des locaux doivent encore être précisés avec les services concernés en fonction des besoins et des possibilités des bâtiments.

Répartition des locaux

La future crèche, destinée à héberger environ 40 enfants répartis en quatre groupes en fonction de leur âge, sera étudiée au niveau du rez-de-chaussée supérieur du bâtiment principal. L'entrée de la crèche se fera à travers le parc, par

l'entrée principale du bâtiment qui se trouve également au rez-de-chaussée supérieur sur la façade est.

Un espace extérieur clos pour les enfants de la crèche peut être aménagé sans difficultés sur le plan foncier à l'arrière du corps principal, le parc étant une propriété privée de la Ville ouverte au public.

La création de locaux adaptés à l'accueil d'enfants en bas âge peut être réalisée en redistribuant l'espace intérieur du rez-de-chaussée supérieur afin de créer de nouvelles partitions intérieures. Cette hypothèse n'est pas dommageable en ce qui concerne la préservation du bâtiment, car ce niveau a été beaucoup transformé pour accueillir les locaux administratifs qui l'occupent actuellement. Ces transformations doivent toutefois se faire en respectant les traits principaux de la distribution des espaces et des circulations autour du noyau central constitué par la cage d'escaliers surmontée d'une verrière et flanquée de deux puits de lumière.

Le rez-de-chaussée inférieur, au niveau de la cour orientée au nord sur la route de Frontenex, pourra abriter le réfectoire. Etant dépourvu de communication avec le niveau au-dessus, une liaison verticale directe doit être réalisée via un percement dans l'une des deux voûtes en berceau en maçonnerie de roche. La création d'un volume de raccord souterrain doit permettre de relier directement, sans nuire à l'intégrité architecturale du bâtiment, le réfectoire aux cuisines qui seraient prévues dans le bâtiment annexe de droite.

Les locaux administratifs situés au premier étage de l'annexe de droite sont à attribuer à la crèche. Quant au bâtiment annexe de gauche, il est destiné à abriter au rez-de-chaussée une unité de crèche dépannage dont la vocation reste à préciser; en effet, cette structure d'accueil pourrait être réservée aux femmes fuyant une situation de violence. Quant à l'étage, il est adapté à des locaux administratifs dont l'attribution reste à préciser.

Le projet, d'une façon générale, doit s'adapter aux structures existantes, dans un souci de préservation du patrimoine existant et de limitation du montant des travaux, tout en réalisant des liaisons fonctionnelles entre les différentes structures de la crèche, indispensables à la maîtrise des futurs budgets d'exploitation. Un espace fragmenté impliquerait des besoins en personnel plus importants.

La crèche ne peut être étendue aux étages supérieurs pour des questions d'accessibilité et de sécurité. L'affectation envisagée pour les étages est donc totalement indépendante de l'espace de vie enfantine du rez-de-chaussée.

La situation des personnes accueillies (conflits, violence, etc.) impose la mise en place de mesures spécifiques afin d'éviter tout problème de cohabitation entre les deux futures affectations des locaux.

La présente demande de crédit d'étude permettra de sélectionner les mandataires architecte et ingénieurs en vue de la préparation de la demande de crédit de réalisation.

Estimation des coûts selon code CFC

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>
29	Honoraires		620 000
291	Honoraires architecte	450 000	
292	Honoraires ingénieur civil	80 000	
294	Honoraires CVSE	80 000	
	Honoraires ingénieurs spécialisés	10 000	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		30 000
51	Autorisations, taxes	10 000	
52	Reproductions, documents, information, plaquette	20 000	
	Coût total de l'étude		<u>650 000</u>
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%		<u>52 000</u>
	Coût total de l'étude		<u><u>2 425 000</u></u>

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois septembre 2011 et ne comprennent aucune variation.

Référence au 7^e plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 061.056.01 du 7^e plan financier d'investissement (PFI) 2012-2023 pour un montant de 500 000 francs.

Il est prévu de déposer le crédit de réalisation en 2013, un montant de 5 000 000 de francs est prévu au 7^e PFI sous le numéro 061.056.04.

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

Le service gestionnaire de ce crédit d'étude est le Service des bâtiments. Les services bénéficiaires du crédit sont le Service de la petite enfance et le Service social.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération suivant:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 702 000 francs destiné à l'étude pour la transformation des locaux en crèche et appartements relais pour des femmes en situation de violence de l'immeuble sis 54, route de Frontenex, anciennement villa Ambrosetti, parcelle N° 707, feuille N° 19, commune de Genève, section Eaux-Vives (22).

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 702 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 3 annuités.