

20 septembre 2017

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif, du 26 août 2015, en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 455 000 francs destiné à la rénovation partielle, à l'extension et à la réaffectation de la villa en locaux associatifs appelée «Point d'Eau» de Carrefour-Rue, située rue de Vermont 21, sur la parcelle N° 5478, feuille N° 26, du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Rapport de M. Régis de Battista.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions le 7 octobre 2015. Elle a été traitée les 18 et 25 novembre, les 2 et 9 décembre 2015, le 13 janvier 2016, sous la présidence de M. Jean Rossiaud et le 24 mai 2017, sous la présidence de M. Dossan. Les notes de séances ont été prises par M. Daniel Zaugg, que le rapporteur remercie chaleureusement.

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 2 455 000 francs destiné à la rénovation partielle, à l'extension et à la réaffectation de la villa en locaux associatifs appelée «Point d'Eau» de Carrefour-Rue, située rue de Vermont 21, sur la parcelle N° 5478, feuille N° 26, du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

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 2 455 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 53 000 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain, institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 150 000 francs du crédit d'étude (PR-574, N° PFI 064.027.01) voté le 23 juin 2008 et le montant de 100 000 francs du crédit d'étude complémentaire (PR-779, N° PFI 031.068.08) voté le 14 septembre 2010, soit un montant total de 2 705 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités, qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2018 à 2037.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier ou épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée, en vue de la réalisation de ce projet.

Séance du 18 novembre 2015

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement (DCA), M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département, M. Philippe Meylan, directeur à la Direction du patrimoine bâti (DPBA), M. Sébastien Schmidt, adjoint de direction à la DPBA, M^{me} Cristina Beck, responsable d'opérations à la DPBA, M^{me} Francine Koch, directrice adjointe du département de la cohésion sociale et de la solidarité (DCSS), M. Philipp Schroft, chef du Service social, M. Andrea Calanchini, architecte, et M. Nazario Branca, architecte

M. Pagani informe la commission que la Ville de Genève a acheté les garages de M. Jean Tua pour libérer la voie verte de l'agglomération. Après ce premier effort, la municipalité a décidé d'investir l'espace libre pour construire l'école de Chandieu. Le bâtiment sera implanté dans la longueur de façon à établir une connexion entre le parc Trembley et le parc Beaulieu. La Ville espère également démolir le pavillon provisoire du «Point d'Eau» situé dans le parc de Chandieu pour ouvrir la zone de verdure à la mobilité douce. Pour rappel, le «Point d'Eau» est un lieu d'accueil aux personnes sans domicile fixe, leur permettant de pourvoir à une hygiène corporelle de base.

Le projet présenté aujourd'hui propose de regrouper l'ensemble des activités du «Point d'Eau» dans la villa sise au 21 rue de Vermont. Cette villa comprendrait, entre autres, une salle de soins et des cabines de douches confinées pour éviter toute stigmatisation des personnes assistées. Ces dernières retrouveraient ainsi les mêmes services au même endroit, ce qui offrirait un aspect non négligeable étant donné la difficulté de maintenir une communication efficace avec les personnes sans abri. On peut noter que cette idée d'aménagement a été formulée par l'association Carrefour-Rue. M. Pagani insiste sur la nécessité d'offrir des douches et des soins de base aux habitants les plus démunis. La collectivité doit pouvoir assurer cette solidarité.

M. Meylan confirme que le projet se situe entre les parcs Trembley et Beaulieu, dans le quartier de Vermont. Comme le pavillon provisoire se trouve dans un état de dégradation très avancé, la proposition PR-1136 propose de déplacer les activités de l'association Carrefour-Rue à la villa sise au 21 rue de Vermont. Bâtie au milieu du XIX^e siècle, cette villa possède une configuration encore proche de son état d'origine. Afin de ne pas trop modifier son aspect originel, les travaux porteront sur une rénovation partielle de l'intérieur et sur la construction d'une petite extension circulaire. Alors que la villa accueillera les espaces de soins, l'extension réunira les salles d'eau.

Il faut savoir que la Ville de Genève a acheté la propriété en 1951. En 1990, l'association Carrefour-Rue installe dans le jardin de la villa le pavillon provisoire du «Point d'Eau». En 2011, la municipalité organise un concours d'architecture pour la réalisation d'un groupe scolaire complet sur le périmètre de la rue de Chandieu. Ainsi, le tout aura le mérite de montrer de la cohérence puisque la villa se retrouvera dans le prolongement des espaces extérieurs de l'école tout en restant à l'écart du parcours des enfants. Comme cela a été annoncé, la structure de la villa s'est passablement détériorée avec les années. Les nombreuses fissures qui sont apparues au fil du temps justifient des travaux de remise en état. La villa, d'une surface de 99 m², est relativement petite. Elle présente un étage de rez-de-chaussée, des combles en partie occupés et un sous-sol partiellement excavé. L'installation des douches dans la future extension s'explique en partie par la faible hauteur du sous-sol qui rend le lieu inutilisable.

M. Branca explique que la villa a une valeur historique malgré son apparente simplicité. Elle possède des éléments architecturaux intéressants comme des colonnes d'ordre toscan, des chaînes en harpe et des encadrements de fenêtres. Etant donné la vétusté du lieu, les travaux devront remettre en état la façade extérieure. Les décorations en pierre seront renouvelées, le crépi sera renouvelé et les fenêtres seront remplacées. En ce qui concerne l'aménagement intérieur de la villa, la typologie d'origine sera conservée. Les travaux porteront sur une rénovation partielle des sols, des plafonds et des murs. Au niveau des combles, les interventions ne concerneront que les murs car la charpente et la toiture sont encore en bon état.

Implantée à côté de la villa, l'extension formera un petit volume circulaire de 5 m de hauteur. Les salles d'eau (une grande salle de bain et six cabines de douche) seront réunies dans ce petit bâtiment qui communiquera avec la villa à travers un passage au rez-de-chaussée. Cette façon de procéder permettra de conserver la configuration historique de la villa. L'accès public s'effectuera depuis le jardin, sous le porche d'entrée. Les usagers seront accueillis dans l'espace central du rez-de-chaussée qui est en lien avec l'ensemble des locaux. Les hommes se rendront dans leurs douches depuis l'espace central et les douches pour femmes seront accessibles à travers un sas. Un WC pour handicapés, une salle de podologie et

une buanderie commune seront installés au rez-de-chaussée de la villa. Une plateforme élévatrice, installée à côté de l'escalier à l'arrière de la villa, permettra un accès aisé pour les personnes à mobilité réduite. Au premier étage, deux WC, un salon de coiffure et deux cabinets de consultation (soins dentaires et soins généraux) trouveront leur place. On comprend ainsi que l'association Carrefour-Rue regroupe des professionnels bénévoles tels que médecin, dentiste, podologue et coiffeur. Laissés en l'état, les combles pourront répondre aux besoins de stockage de l'association. Le sous-sol de la villa, actuellement inutilisable à cause de sa faible hauteur, sera partiellement excavé pour former un dépôt. Les locaux techniques seront placés à cet endroit. Les installations techniques seront entièrement renouvelées afin de pouvoir garantir 80 douches et 40 lessives par jour.

En ce qui concerne la conception énergétique du projet, l'enveloppe thermique de la villa existante ne sera renouvelée que partiellement. Les interventions concernent l'isolation de la façade escalier, l'isolation du plafond du sous-sol et le remplacement des fenêtres existantes par du double vitrage. Au niveau de l'extension, l'aménagement offrira une haute performance énergétique sans toutefois atteindre le standard Minergie. La production de chaleur dans l'extension sera assurée par une pompe à chaleur eau/eau avec une sonde géothermique. Des panneaux solaires thermiques assureront une partie des besoins d'eau chaude sanitaire.

Pour terminer avec quelques chiffres, on peut noter que la surface de plancher de la maison est de 99 m² avec un volume bâti de 1600 m³. L'extension mesure quant à elle 94 m² au sol et son volume bâti est de 311 m³. Le prix au mètre carré hors taxe s'élève à 3996 francs. Celui du mètre cube est de 1393 francs hors taxe. Actuellement, le projet se trouve au stade de l'autorisation de construire. La demande a été déposée au mois de juin de cette année. Concernant les montants du projet, les coûts du CFC1 s'élèvent à 173 240 francs hors taxe et ceux du CFC2 à 1 511 555 francs. On constate que différents frais apparaissent au niveau du gros œuvre et des installations techniques. Avec un montant de 614 986 francs pour les frais secondaires, le coût total de la construction est estimé à 2 299 800 francs.

M^{me} Koch affirme que, selon l'association Carrefour-Rue, le «Point d'Eau» accueille actuellement 112 douches par jour. En 2014, la structure a comptabilisé 187 séances de podologie, 12 680 douches, 3085 lessives et 412 séances de coiffure. Ces chiffres montrent la nécessité de répondre aux besoins des plus démunis. On peut se demander pourquoi le centre d'accueil ne serait pas plus grand au vu de l'importance de la demande. Il faut comprendre que les personnes qui se rendent au «Point d'Eau» souhaitent retrouver une intimité qu'elles ont souvent perdue. Ainsi, les soins apportés par les bénévoles de l'association apportent un moment de calme et de tranquillité qui contraste avec la vie de sans-abri. Il faut savoir que l'équipe de Carrefour-Rue effectue un tournus pour assurer une prise en charge des personnes démunies. Ce travail d'intégration a permis d'éviter tout problème

de voisinage. Le projet architectural va dans ce sens puisque l'accès à la villa sera bien séparé du chemin menant à l'école de Chandieu.

M. Schroft ajoute que le Service social de la Ville de Genève développe différentes prestations pour les personnes en situation de précarité. Tout d'abord, les clubs sociaux proposent un accompagnement social en octroyant des petits déjeuners et un repas chaud tous les midis. Ensuite, le Service social met en place un dispositif conséquent chaque hiver pour accueillir les personnes sans abri durant la nuit. Durant la saison 2014-2015, le Service social a offert un lit à plus de 1250 personnes. Malgré le fait que la Ville de Genève soit relativement bien dotée en infrastructures sociales, on constate que la demande est toujours présente. M. Schroft invite les commissaires à regarder le reportage de *Temps Présent* sur le «Point d'Eau» pour se rendre compte du nombre de personnes qui ont besoin de recourir aux prestations de Carrefour-Rue (<http://www.rts.ch/emissions/temps-present/societe-moeurs/5350955-une-douche-contre-la-misere.html>). Actuellement, le «Point d'Eau» est complètement saturé.

Questions-réponses

Un commissaire voudrait savoir comment sera distribuée la chaleur dans le bâtiment et si la villa est classée au titre des monuments historiques.

M. Branca révèle que la production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur eau/eau. Le potentiel solaire sera exploité par des capteurs thermiques en toiture de la villa existante. Sur la question du classement M. Branca répond par la négative.

Un commissaire déplore que la structure soit si moderne en relation avec l'architecture de la villa.

M. Branca estime que l'extension met en valeur la villa. Sa mise en place permet de conserver la typologie historique de l'édifice. Il précise que le volume de l'extension est assez restreint par rapport aux dimensions de la villa. En outre, son aspect extérieur a l'avantage d'être relativement sobre.

Un commissaire demande si la proposition PR-1136 inclut la démolition du pavillon provisoire.

M. Pagani confirme que le pavillon provisoire qui accueille actuellement le «Point d'Eau» est voué à la démolition. En effet, un aménagement du parc est prévu dans le cadre du nouvel ensemble d'équipement public de Chandieu. La suppression de la structure existante s'inscrit en toute logique dans le projet de réaffectation de la villa en locaux associatifs.

Un commissaire aimerait revenir sur le fait que la villa ne fait pas partie des bâtiments classés de la Ville de Genève. Sachant que le projet proposé

aujourd'hui s'élève à environ 2 millions et demi de francs, on aurait pu imaginer que la villa soit détruite et remplacée par une toute nouvelle infrastructure. Un projet de rénovation partielle laisse entendre que le Conseil administratif présentera une nouvelle demande de crédit dans quelques années.

M. Pagani considère que la villa apporte une certaine tranquillité au lieu. Le fait que l'édifice s'intègre bien dans le quartier permettra également de ne pas stigmatiser les personnes qui s'y rendront. Grâce au travail de l'association Carrefour-Rue, ces personnes se sont relativement bien intégrées à la population locale. Une éventuelle démolition de la villa paraît problématique dans la mesure où le pavillon provisoire se détériorera davantage avant le début des travaux.

M. Meylan précise que le projet ne compte pas clôturer le périmètre. En revanche, l'accès à la villa sera séparé du chemin des écoliers.

M^{me} Charollais répond à la question d'un commissaire sur le sigle COATRIM en expliquant qu'il s'agit du Comité d'attribution immobilière. Ce groupe a pour mission de proposer au Conseil administratif des affectations pour les locaux du patrimoine administratif.

Un commissaire voudrait avoir des précisions sur les soins qui seront prodigués à la villa réaffectée.

M^{me} Koch lui explique que, outre l'accès aux douches, l'association Carrefour-Rue propose des soins de base aux personnes démunies qui sont dispensés par des médecins et dentistes bénévoles qui se relaient pour assurer une aide quasi permanente.

M. Branca explique à la demande d'un commissaire que le local technique accueillera l'installation d'une ventilation double flux. Ce procédé permettra de libérer la villa des cheminées en toiture.

Un commissaire aimerait savoir si les frais d'études sont inclus dans le calcul du prix au mètre cube.

M^{me} Charollais lui répond par l'affirmative. Le montant total des travaux comprend le coût global de l'opération. La déduction de 250 000 francs correspond au montant qui a déjà été voté.

Une commissaire désirerait connaître le cadre dans lequel a été octroyé le mandat.

M^{me} Charollais affirme que le mandat a été octroyé suite à un appel d'offres. Le projet lauréat annoncé dans la proposition correspond au concours qui a été organisé pour l'ensemble du périmètre de Chandieu. Le concours laissait ouverte la possibilité de conserver ou non la villa. L'intégration du «Point d'Eau» dans la villa a été définie dans le cadre du projet lauréat.

A la demande d'un commissaire sur le choix de l'extension M. Branca indique que les cabines de douches seront aménagées dans l'extension autour d'un espace central de distribution qui devrait faciliter la circulation. Le contrôle des entrées et sorties pourra s'effectuer depuis l'espace d'accueil de la villa. Fermée depuis l'extérieur, l'extension sera illuminée depuis la toiture à la manière des hammams ou des bains turcs. La forme en cylindre permet une différenciation entre l'extension de volume restreint et la villa.

M. Pagani déclare avoir eu quelques doutes sur la pertinence de cette extension. La visite des lieux l'a finalement convaincu du bien-fondé de ce procédé. Il faut comprendre que la villa est déjà utilisée comme annexe du «Point d'Eau» pour répondre au nombre de personnes en demande. Face à cette masse d'utilisateurs, le volume de l'extension apparaît comme tout à fait acceptable. Il est important de garantir la qualité des prestations offertes par l'association Carrefour-Rue.

Une commissaire souhaiterait avoir des informations sur l'aspect extérieur de l'extension et si le rattachement de l'extension à la villa est lié à une éventuelle contrainte.

M. Branca explique que l'extension possède un aspect introverti afin de garantir une certaine intimité aux utilisateurs. Ainsi, l'objet est dirigé vers la villa et non vers l'école. Au niveau de sa matérialité, le projet opte pour du béton pigmenté de couleur terre. Les rainures verticales qui seront intégrées à la structure offriront un jeu d'ombres tout à fait intéressant. Enfin, le bâtiment sera couvert de végétation depuis la toiture afin d'intégrer l'édifice au parc existant.

Il précise aussi que l'extension aurait pu être articulée plus loin. Le fait de coller la structure à la villa diminue l'impact du projet sur l'espace public.

M. Meylan dévoile qu'il a été envisagé dans un premier temps de placer le bloc sanitaire en sous-sol. Cette option a finalement été abandonnée à cause de plusieurs contraintes techniques. Tout d'abord, il aurait fallu excaver la villa pour créer une telle salle. Ensuite, la mise en place des systèmes d'aération aurait été compliquée à réaliser. La configuration en sous-sol aurait également posé des problèmes d'accessibilité et de contrôle. Il est important que les membres de Carrefour-Rue puissent assurer une certaine cordialité entre les usagers. Face à ces difficultés, la création d'une extension extérieure apparaît judicieuse dans la mesure où elle n'affecte pas l'organisation de la villa. Cette installation possédera sa propre ventilation et l'accès aux douches sera facilité par une configuration radiale. De volume raisonnable, le bloc apparaîtra introverti afin de préserver l'intimité des usagers. Enfin, la lumière sera garantie grâce à des ouvertures sur la toiture.

Une commissaire souhaiterait recevoir une carte indiquant les différents points d'eau en Ville de Genève. Elle aimerait également connaître la surface actuelle du pavillon provisoire ainsi que le nombre de douches existant.

M. Branca relève qu'il existe quatre cabines de douches dans le pavillon actuel. Il est évident que l'extension offrira un nombre plus important de douches.

Une commissaire voudrait connaître les horaires d'ouverture du pavillon existant et savoir si le projet de rénovation et d'extension de la villa permettra d'élargir ces horaires.

M. Schroft lui indique que le pavillon existant est ouvert du lundi au vendredi de 8 h 30 à 11 h 30 et de 13 h 30 à 17 h.

Sur la même question, M^{me} Koch relève que les horaires ne devraient pas changer, mais la configuration proposée permet d'ouvrir les douches plus longtemps. L'idée du projet est d'offrir des espaces qui répondent à leurs besoins.

Une commissaire souhaiterait avoir des informations sur la typologie des personnes qui se rendent au «Point d'Eau». Il serait intéressant de connaître les différences de proportion entre hommes et femmes par exemple.

M. Schroft peut fournir à la commission des statistiques détaillées à ce sujet.

M. Pagani constate que les femmes représentent généralement 1% des personnes sans abri. Ce genre de statistiques reste relativement stable dans les sociétés occidentales.

Un commissaire demande si la performance énergétique du bâtiment équivaldra à un standard Minergie et souhaiterait avoir des informations sur l'isolation intérieure de la villa et de l'extension.

M. Branca lui rétorque que le projet n'a pas visé le label Minergie. Cela dit, la performance énergétique reste de haute qualité avec un standard HP.

Sur la même question, il propose de répondre à cette question en deux parties. En ce qui concerne la villa, l'isolation de la façade de l'escalier est de 16 cm et celle de la dalle sur sous-sol est de 14 cm. Le projet de rénovation propose le remplacement des fenêtres existantes par du double vitrage. Quant à l'extension, l'isolation intérieure des murs en béton structuré sera de 14 cm. Un doublage intérieur sera mis en place afin d'assurer l'étanchéité des douches. L'isolation de la toiture sera de 22 cm et celle de la dalle sur sous-sol sera de 10 cm. Les sous-sols seront tempérés.

Un commissaire aimerait connaître la surface totale de la parcelle et souhaiterait évaluer les proportions de surface constructible par rapport à l'ensemble de la parcelle.

M^{me} Charollais précise que la Ville est actuellement propriétaire de deux parcelles distinctes. Les différents projets de construction du groupe scolaire, d'aménagement de l'espace public et de rénovation de la villa aboutiront à un regroupement des deux parcelles.

Elle précise que les conditions d'acquisition de la parcelle sont liées à sa vocation d'utilité publique. Le projet de rénovation et d'extension de la villa rentre dans ce cadre.

Un commissaire remarque que la construction de logements peut apparaître comme une mission d'utilité publique et demande si la villa est actuellement occupée.

M^{me} Charollais lui rétorque que les dispositions légales en matière d'aménagement ne définissent pas la construction de logements comme une mission d'utilité publique.

M. Pagani lui répond par l'affirmative sur l'occupation de l'objet. La villa constitue une annexe du «Point d'Eau».

M^{me} Charollais ajoute que la villa ne possède pas de statut locatif pour pouvoir accueillir des logements.

Un commissaire remarque que la municipalité a déjà voté un premier crédit d'étude de 150 000 francs pour l'acquisition de la villa en 2008. Sachant qu'un second crédit d'étude d'une valeur de 100 000 francs a été voté en 2010, il serait pertinent de savoir ce que la Ville a entrepris jusqu'à aujourd'hui.

M^{me} Charollais croit se rappeler que ces crédits ne comprenaient pas la rénovation de la villa en tant que telle. Sauf erreur, ces crédits étaient compris dans le crédit d'étude général de l'ensemble de la parcelle.

Le même commissaire note que le Conseil municipal a voté, le 23 juin 2008, un crédit d'étude de 150 000 francs pour une rénovation complète de la villa (PR-574). Un crédit d'étude complémentaire de 100 000 francs pour la rénovation complète de la villa a été voté le 14 septembre 2010.

M. Pagani recherchera la proposition en question pour apporter des réponses à la commission.

Un commissaire voudrait connaître la différence entre un bâtiment à haut standard énergétique et un bâtiment à haut standard énergétique Minergie.

M. Meylan souligne que le projet de rénovation et d'extension de la villa répond à la réglementation en vigueur. Le standard Minergie correspond à une labellisation.

M. Calanchini ajoute que le standard HP qui sera en vigueur dans le bâtiment équivaut quasiment au label Minergie.

Un commissaire note un certain nombre de surcoûts potentiels dans ce projet. On remarque en effet que l'extension ne proposera que quatre douches supplémentaires pour répondre à la situation actuelle. Sachant que sa surface est de 30 m², on

aurait peut-être pu placer les douches à l'intérieur de la villa. On peut également se demander si l'installation d'un élévateur à l'arrière de la villa pourrait être remplacée par une simple rampe d'accès. Sans remettre en question la nécessité de répondre aux besoins de plus démunis, le commissaire voudrait savoir quels critères ont prévalu dans le concours.

M. Meylan précise que la Ville a procédé à un appel d'offres pour la rénovation de la villa. Le concours concernait la construction du groupe scolaire et des aménagements extérieurs. Contrairement au concours, l'appel d'offres n'oblige pas les candidats à présenter un projet précis. Le comité d'évaluation évalue les dossiers en fonction des références des architectes, des notes d'honoraires et des idées proposées. La procédure classique de la mise au point du projet commence après le choix du mandataire.

M. Branca note que l'aménagement des douches à l'intérieur de la villa déboucherait sur une distribution passablement étriquée. Cette hypothèse demanderait également de gros travaux d'installation des équipements techniques au sous-sol. En outre, la grande salle de douches n'aurait pas pu être mise en place à cause du manque d'étanchéité du plancher et des murs. En ce qui concerne l'agencement une rampe, cette option n'a pas été retenue pour des raisons d'espace. Il faut comprendre que la volonté de conserver la typologie actuelle de la villa répond aussi à une préoccupation patrimoniale. Même s'il n'est pas classé, le bâtiment garde une certaine valeur historique. Certains ouvrages d'époque en font mention.

M. Calanchini confirme que l'installation des douches dans la villa aurait posé un certain nombre de problèmes techniques. En plus de transformer en profondeur l'intérieur de la maison, cette option n'aurait pas coûté moins cher. Quant aux installations techniques, la structure actuelle ne permet pas de les mettre en toiture et le passage de toutes les gaines aurait demandé de remplacer une grande partie du plancher. Face à cette situation, leur mise en place au sous-sol apparaît comme la meilleure option.

Un commissaire souhaite recevoir l'appel d'offres publié par la Ville ainsi que le procès-verbal d'ouverture des offres.

Un commissaire voudrait savoir si le projet de rénovation et d'extension de la villa tient compte de toutes les normes de protection incendie (notamment la directive N° 15-03f).

M. Calanchini ne doute pas que la rénovation de la villa corresponde aux lois en vigueur.

M. Pagani se porte garant de cette réponse.

A la demande d'un commissaire, M. Schroft relève que le «Point d'Eau» accueille toutes les personnes qui n'ont pas la possibilité de se laver du fait de leur condition de sans-abri.

M. Calanchini confirme que l'association Carrefour-Rue a pour fonction d'apporter des soins de base à toutes les personnes qui n'ont pas de logement.

Un commissaire aimerait revenir sur le fait que les douches situées dans l'extension recevront une partie de la lumière grâce à l'existence de petites coupoles. Or, la végétation prévue le long des murs devra être entretenue pour garantir la luminosité à l'intérieur. Pour répondre à ce problème, on pourrait imaginer d'installer des vitres à double vue.

M. Pagani estime que les usagers du «Point d'Eau» doivent pouvoir bénéficier d'une certaine discrétion pour ne pas être stigmatisés. En ce sens, la structure de l'extension proposée garantit leur indépendance. En assurant l'anonymat, l'association Carrefour-Rue pourra maintenir le lien social qu'elle a pu instaurer avec ces personnes au fil des ans.

Un commissaire considère que la présentation d'aujourd'hui a permis de répondre à un certain nombre de points clés comme la probité de l'appel d'offres, l'usage raisonnable de la surface, la gestion de l'espace et la garantie des normes énergétiques. Cela dit, l'exploitation des combles est un point qui peut être approfondi. On peut également relever le fait que les personnes démunies doivent être intégrées au quartier et non isolées dans un espace caché. Même si la préservation de leur intimité est nécessaire, on peut se demander si des interactions avec l'extérieur ont été envisagées dans le projet.

M^{me} Koch note que tous ces aspects ont été pris en compte. Il faut savoir que le projet a été conçu en étroite collaboration avec l'association Carrefour-Rue qui connaît parfaitement la problématique. Cela dit, il est nécessaire d'apporter un minimum de soins à ces personnes avant de recréer du lien social avec le monde extérieur. Il s'agit d'une population qui souffre autant moralement que physiquement.

Elle précise aussi que le «Point d'Eau» n'a pas vocation à recevoir ces personnes dans la durée. Les usagers s'y rendent pour prendre une douche et laver leurs vêtements. Ainsi, le travail d'interaction mené par Carrefour-Rue s'effectue durant ces courts moments. Cette situation explique pourquoi l'accent a été mis sur l'accueil dans le projet de rénovation de la villa.

A la demande d'un commissaire sur le coût des travaux, M. Pagani observe que le montant du projet de l'Opéra des Nations est passé à 11 millions de francs malgré le plafond fixé par la Ville. Il faut savoir que le Conseil administratif a écrasé les prix au maximum pour donner vie à un projet de qualité. Cet exemple illustre la difficulté de fixer une enveloppe et de s'y tenir. Dans le cas du projet de rénovation de la villa, les architectes ont étudié différentes options avant d'aboutir à la solution actuelle. Sachant qu'une installation des douches à l'intérieur de la villa est compliquée à mettre en œuvre, l'extension répond au mieux aux

besoins de l'association Carrefour-Rue. En regard des normes de sécurité et de construction auxquelles il faut répondre, les montants présentés aujourd'hui sont raisonnables.

Un commissaire demande si le vote du projet de rénovation et d'extension de la villa impliquera un besoin de subventions supplémentaires pour l'association Carrefour-Rue.

M^{me} Koch lui répond par la négative.

M. Pagani tient à souligner l'importance d'un projet qui vient en aide aux citoyens les plus démunis. La réaffectation de la villa aux besoins de Carrefour-Rue permettra de redonner un peu de dignité aux personnes sans abri. Sachant que le «Point d'Eau» existant est déjà saturé, il serait plus que regrettable de laisser la structure se détériorer.

La commission remercie M^{me} Isabelle Charollais, M^{me} Francine Koch, M^{me} Cristina Beck, M. Sébastien Schmidt, M. Philipp Schroft, M. Andrea Calanchini et M. Nazario Branca de leur venue.

Séance du 25 novembre 2015

Le président propose de remettre ce point à la semaine suivante à condition que la commission reçoive les documents demandés.

Une commissaire propose à la commission l'audition de bénévoles travaillant au «Point d'Eau» de l'association Carrefour-Rue. Cette audition permettrait de savoir si le projet correspond réellement aux besoins des personnes démunies.

Le président met au vote l'audition de représentants de Carrefour-Rue.

La commission accepte à l'unanimité cette proposition.

Séance du 2 décembre 2015

Audition de MM. Noël Constant et Yann Aebersold, respectivement président-fondateur et travailleur social de l'association Carrefour-Rue

M. Aebersold déclare que le «Point d'Eau» existe depuis 1996. L'idée de départ était de répondre à un besoin de dignité et d'hygiène pour les personnes sans abri. Le but de l'association Carrefour-Rue est de proposer des prestations gratuites et accessibles à tous. Aujourd'hui, le lieu propose des douches et la possibilité de faire des lessives. Grâce à l'investissement de bénévoles, les personnes sans abri ont la possibilité de recevoir des soins dentaires, des pédicures et des coiffures. Grâce aux dons qu'elle reçoit, l'association Carrefour-Rue distribue

des produits d'hygiène, des linges et des habits. Il faut savoir que les activités menées au «Point d'Eau» se sont intensifiées depuis quelques années. Au départ, l'association alternait les douches et les lessives durant la demi-journée d'ouverture quotidienne. Aujourd'hui, ces deux offres sont disponibles toute la journée. Hormis les prestations de coiffure qui sont proposées l'après-midi, les soins sont accessibles une à deux fois par mois en fonction des disponibilités des bénévoles. Grâce à l'image positive dont elle bénéficie, l'association Carrefour-Rue a la chance de travailler avec des personnes qui sont prêtes à offrir une aide à titre privé. Les autres collaborateurs de l'association sont des stagiaires et des travailleurs sociaux. Même si l'accès au «Point d'Eau» est libre, l'association a mis en place depuis février un système où les prestations sont proposées sur rendez-vous. En limitant l'accès aux douches et aux lessives aux personnes inscrites, cette façon de procéder a permis d'éviter les attroupements et les problèmes de voisinage. Ces inscriptions gratuites au domicile permettent une distribution équitable des prestations. Selon l'affluence, le «Point d'Eau» peut offrir aux personnes intéressées trois douches par semaine et une lessive toutes les deux semaines. Ce système a permis de fluidifier l'accueil et de préserver une bonne entente au sein du lieu. Il est important de préciser que le «Point d'Eau» fonctionne actuellement à flux tendu. Les locaux préfabriqués dont dispose l'association sont provisoires puisqu'ils ont une durée de vie d'une dizaine d'années.

M. Constant rappelle que des douches étaient disponibles gratuitement à la gare Cornavin il y a quelques années. Ce système est devenu payant aujourd'hui pour éviter les attroupements de personnes. Face à cette situation, il était important d'offrir aux personnes les plus démunies la possibilité de se doucher. Comme les personnes sans abri ne souhaitaient pas se retrouver en dehors de la Ville, M. Constant a alors insisté auprès du Conseil administratif pour trouver des locaux situés près de la gare. Le «Point d'Eau» a donc été créé pour répondre aux besoins des populations démunies, qu'elles soient genevoise ou étrangère. En proposant l'installation de huit douches dans ce lieu, l'association Carrefour-Rue n'a pas eu pour intention d'installer une précarité à demeure dans la cité. Son objectif est de donner la main aux personnes qui ont chuté pour des raisons économiques ou de vie de famille. Il faut savoir qu'en l'espace de vingt ans, le nombre de personnes qui dorment à l'extérieur des locaux mis à disposition par la Ville est passé de 50 à plus de 300. On peut relever que le «Point d'Eau» n'a pas voulu assister les gens uniquement par un système social officiel puisqu'il a essayé d'attirer le plus possible d'entreprises. Ainsi, le «Point d'Eau» bénéficie de l'aide de dentistes, de coiffeurs et de pédicures privés. Au fil des ans, les locaux se sont passablement délabrés. La configuration n'est plus adaptée à la demande comme en témoignent les couloirs qui ne permettent le passage que d'une seule personne à la fois. Face à cette situation, le projet propose un déménagement du «Point d'Eau» dans une villa située à proximité. Il faut comprendre qu'une installation comme le «Point d'Eau» met des années pour être acceptée

par le voisinage. Le fait que le quartier supporte la venue des personnes sans abri est l'aboutissement de nombreux efforts menés par l'association. La situation à venir sera encore plus difficile avec le mélange de populations mais l'association Carrefour-Rue essaiera toujours d'accueillir les personnes sans discrimination. Même si la société actuelle exige toujours plus de restrictions financières, il ne faut pas faire d'économies dans ce domaine social car chaque être humain a besoin d'un regard et d'un soutien. On peut noter que l'association fonctionne grâce aux subventions de la Ville et aux aides privées. Ces dernières sont beaucoup plus importantes car elles permettent aux citoyens de s'engager. En ce sens, il faut savoir que plus de 300 bénévoles apportent une aide à l'association.

Questions-réponses

Un commissaire voudrait être sûr que la proposition PR-1136 réponde bien aux attentes et aux besoins de l'association Carrefour-Rue. La précédente audition a donné l'impression que le projet architectural ne mettrait pas suffisamment d'équipements à disposition. On peut aussi se demander si le déménagement du «Point d'Eau» ne générerait pas de coûts supplémentaires.

M. Constant estime que le nouveau «Point d'Eau» ne devra pas forcément accueillir plus de personnes qu'actuellement. L'association Carrefour-Rue fait bien attention à ne pas concentrer les mêmes populations errantes dans un seul lieu. Il faut comprendre que la gestion des personnes démunies est plus facile à mener si elles ne se rendent pas toutes au même endroit. A titre d'exemple, la «Coulou» a dû baisser les groupes de 50 à 20 car la situation était devenue ingérable ces dernières années. Ainsi, il est préférable de disperser les personnes sans abri dans les différentes associations qui proposent des douches. Sans trop augmenter l'offre de l'association Carrefour-Rue, les prochains locaux permettront d'accueillir les populations en offrant une meilleure hygiène. Ces populations ne pourront s'en sortir que si on leur offre de meilleurs soins et un accueil de qualité.

M. Aebersold ajoute que l'association Carrefour-Rue n'a jamais eu besoin d'agents de sécurité. L'association cultive une forme d'accueil et d'ouverture qui permet un consensus de civilité à l'intérieur des locaux. Il est important de relever que le «Point d'Eau» fonctionne bien car les usagers acceptent les règles d'accueil instaurées. Grâce au système de prestations sur rendez-vous, l'association évite les files d'attente et les frustrations. En maintenant un accès limité aux prestations, les moments d'accueil s'effectuent dans le calme car les personnes prennent le temps de se connaître. Cette façon de procéder est plus pratique et moins coûteuse qu'une offre à plus large échelle qui demanderait la présence d'agents de sécurité. Il faut savoir que M. Constant a été consulté par les architectes au moment de la création du projet. Même s'il doit faire face à un certain nombre de contraintes, le projet proposé convient parfaitement à l'association.

A la demande d'un commissaire sur les personnes qui fréquentent le «Point d'Eau» et si ce sont des personnes âgées, M. Constant indique que ce sont des ressortissants genevois qui fréquentent en majorité le lieu. En effet, cette population n'ose souvent pas se rendre dans les services officiels. On peut ajouter que certaines personnes qui vivent dans des immeubles à Genève ne disposent pas de douches.

Il précise que les personnes âgées sont vite informées des prestations proposées au «Point d'Eau». Il faut faire attention à ne pas trop séparer les populations car les mélanges permettent le début d'échanges. Cela dit, l'association est attentive à ne pas trop favoriser certaines personnes étrangères qui viendraient profiter de l'aide offerte. En ce qui concerne les soins, on ne peut que louer l'investissement de certains dentistes qui offrent leur prestation de manière gratuite.

Un commissaire demande si une installation plus importante que la villa proposée répondrait mieux à l'évolution de la fréquentation du «Point d'Eau».

M. Constant considère que la villa peut très bien convenir aux besoins de l'association. Il ne faut pas trop augmenter les volumes pour éviter de créer un appel d'air. L'association ne pourra pas offrir des prestations de qualité si le lieu est trop fréquenté. M. Constant apprécie la structure qui viendra en ajout à la villa car elle change des formes habituelles dévolues à ce genre de bâtiment.

Un commissaire constate que 2576 bénéficiaires ont fait appel à la structure. Il en déduit que beaucoup de gens de passage ont dû bénéficier des aides offertes par le «Point d'Eau».

M. Aebersold lui rétorque que certaines personnes ne profitent qu'une fois des prestations. Nonobstant, il existe des cas où les personnes se rendent au «Point d'Eau» durant un certain temps. Pour information, la Ville a recensé 1300 personnes qui ont fréquenté les abris PCi l'hiver passé. La prestation proposée par Carrefour-Rue est plus ouverte puisque certaines personnes peuvent trouver des solutions au fil du temps.

Un commissaire pense que les personnes qui fréquentent le «Point d'Eau» peuvent être séparées en trois catégories, à savoir les SDF locaux, les Roms et les migrants de passage.

M. Constant relève que les Roms ont passablement disparu des locaux ces dernières années. Leur fréquentation est beaucoup moins constante car ils constituent plus une population de passage que par le passé. M. Constant estime que la distinction des populations est un sujet délicat car il met en opposition les unes et les autres. L'association Carrefour-Rue essaie quand même d'effectuer un contrôle pour éviter d'accueillir des personnes trop difficiles à gérer. Même s'il n'est pas facile de repousser des populations que personne ne veut assumer,

l'association tient à ne pas trop défavoriser les populations locales. Ainsi, elle dirige certaines personnes vers d'autres associations extérieures lorsque le cas se présente.

M. Aebersold ajoute que l'association Carrefour-Rue n'est pas là pour identifier le cursus de chacun. Cela dit, la plupart des gens qui s'adressent au «Point d'Eau» ont le droit de séjourner sur notre territoire. Cette information est confirmée par les relations qu'entretient l'association avec la police.

M. Aebersold à la question d'un commissaire sur le ratio d'une femme pour 100 hommes estime, quant à lui, que les femmes représentent entre 5 et 10% des personnes qui ont recours aux services du «Point d'Eau».

Un commissaire croit savoir que le projet prévoit six douches. Or, en rétrécissant les volumes, on pourrait envisager d'instaurer une douche supplémentaire.

M. Aebersold note que le «Point d'Eau» actuel possède quatre douches pour hommes et quatre douches pour femmes. Or, l'expérience a montré que seules deux douches pour femmes étaient utilisées. Le projet répond à cette situation en proposant six douches (quatre pour hommes et deux pour femmes). L'association Carrefour-Rue estime que ce nombre de douches est suffisant pour le type d'accueil envisagé.

M. Constant confirme qu'un plus grand nombre de douches risque de ralentir les passages. Le but de l'association est de fluidifier son offre. En outre, une douche pour handicapés devrait être installée dans la villa.

Une commissaire demande si la prestation de coiffure est offerte tous les jours de la semaine.

M. Constant lui répond par l'affirmative. Ces prestations sont offertes tous les après-midis.

Une commissaire remarque que beaucoup de pièces sont déjà attribuées à un service spécial alors qu'on pourrait envisager d'instaurer des espaces à usage polyvalent.

M. Constant indique que les espaces pourront accueillir différentes prestations. Pour donner un exemple, l'un des locaux pourra proposer en alternance des soins d'ophtalmologiste et de pédicure.

M. Aebersold tient à préciser que les services d'hygiène proposés sont de haute exigence sanitaire. Ainsi, certains espaces seront réservés à des pratiques spécifiques.

Un commissaire aimerait avoir la confirmation que le nombre de douches est suffisant à Genève.

M. Constant confirme ce propos. Il faut savoir que d'autres associations que Carrefour-Rue proposent des douches. Le Carré et l'Armée du Salut en proposent deux. Encore une fois, il faut éviter de multiplier les points d'eau. L'augmentation de l'offre risque de créer un appel d'air qui sera difficilement gérable. La Ville de Genève a ses limites et on ne peut pas installer des lieux qui regrouperaient un nombre trop important de personnes. M. Constant ne juge pas qu'un deuxième Point d'Eau soit nécessaire.

M. Constant à la remarque d'un commissaire estime que les personnes sans abri ne peuvent pas s'en sortir avec des abris qui ne sont pas ouverts toute l'année.

Un commissaire voudrait savoir dans quel état se trouve la villa et s'il est possible de la visiter.

M. Aebersold note qu'un gardien travaille pour empêcher les squats. La villa ne sera pas occupée tant que la Ville ne prendra pas de décision.

M. Constant répond par l'affirmative et qu'il suffit de prévenir l'association de la visite.

Un commissaire comprend que l'association a besoin de la villa pour assurer la propreté et l'hygiène des personnes prises en charge. Il est important de favoriser le consensus de civilité en n'augmentant pas trop les capacités d'accueil. On peut également relever la force de l'association qui est de favoriser les apports locaux de l'extérieur. Enfin, on peut se demander si le projet architectural a bien pensé aux besoins des intervenants sociaux et des prestataires privés.

M. Aebersold soulève que les gens impliqués sont impatients de pouvoir évoluer dans une nouvelle structure.

M. Constant considère que les coûts du projet présenté ne représentent qu'une goutte d'eau par rapport à d'autres projets. La Ville ne doit pas faire des économies en privant les personnes en précarité de soins appropriés.

M. Aebersold fournit le rapport d'activités de l'association Carrefour-Rue à la commission.

Discussion sur la proposition PR-1136

Plusieurs commissaires proposent la visite du «Point d'Eau».

Le président met aux voix la visite du «Point d'Eau» sans lien direct avec le vote de la proposition. La visite est refusée par 8 non (2 MCG, 2 LR, 2 DC, 1 Ve, 1 S) contre 6 oui (3 S, 1 UDC, 2 EàG).

Séance du 9 décembre 2015

Discussion

Un commissaire, après avoir salué le travail effectué par M. Constant, déclare qu'en plus de ne pas être convaincu par la dimension architecturale du projet – il expose les problèmes qu'il entrevoit au niveau pratique et esthétique – il est particulièrement dérangé par son aspect financier. En effet, il a du mal à comprendre pourquoi cette rénovation partielle nécessite le prix au mètre cube le plus élevé de toutes les propositions traitées par la Ville de Genève. De plus, il s'oppose à ce qu'a dit M^{me} Charollais en réponse à une question posée par un commissaire, ce bâtiment jouit actuellement du statut d'habitation et ce sont les autorités municipales qui souhaitent qu'il devienne de l'équipement public.

Un commissaire juge qu'il est très bien d'affecter le bâtiment à Point d'Eau, mais pas sous cette forme, d'autant plus qu'on peut renvoyer le projet, puisqu'il n'y a pas de réelle urgence. Il conclut en affirmant qu'il est évidemment pour que les gens qui ont besoin de ces structures bénéficient de locaux de qualité.

Un autre commissaire ne partage pas cet avis et il affirme avoir été convaincu par ce qui a été présenté. De plus, lors de l'audition de M. Constant et de son collaborateur, ces derniers ont confirmé que le projet correspondait à leurs besoins. M. Constant l'a persuadé que ce lieu nécessitait de petites structures basées sur une approche psycho-sociale. De plus, les usagers ont été enchantés par ce projet, auquel ils ont d'ailleurs été associés.

Un commissaire considère qu'il y a urgence pour aider les SDF du canton, qui sont majoritairement des Genevois. Tout cela constitue une raison supplémentaire pour être favorable à ce projet.

Un autre commissaire hésite aussi entre ces deux propositions. Il affirme néanmoins qu'à l'instar du projet de la ferme Menut-Pellet, ce projet de rénovation semble extrêmement cher. Il considère que si ces objets étaient en bail aux associations, celles-ci feraient sans doute mieux et pour moins cher. Il est donc très sensible aux arguments du coût.

Un commissaire déclare que le cœur du Parti libéral-radical balance également. La proposition du magistrat est en effet un peu forte. A propos de l'audition de M. Constant, il doute que celui-ci puisse se prononcer contre l'attribution d'un crédit dont il a besoin et ce, même si le projet ne lui plaît. Ce qui dérange particulièrement le commissaire, c'est l'insistance sur la dimension d'urgence du projet alors que le premier crédit d'étude y relatif a été voté en 2008. Or, en sept ans, pas grand-chose n'a été fait pour près de 3 millions. Il reconnaît qu'il y a des servitudes liées à la qualité de l'accueil et aux relations avec le quartier. Mais il souligne le fait que pour la même somme, quelque chose de neuf aurait pu être réalisé.

Il rappelle qu'aucun plafond n'a été imposé au bureau d'architecte responsable du projet. Il serait contre le projet – pas contre M. Constant – mais à son cœur défendant.

Un commissaire se dit convaincu par l'utilité de cette structure et par la nécessité de la faire avancer. Toutefois il juge que le projet présenté est mauvais. Il déclare qu'il hésite entre approuver et rejeter ce projet. Il pencherait plus pour une abstention de son groupe.

Une commissaire annonce que le groupe aura la liberté de vote sur cet objet. Elle poursuit en affirmant que le besoin est bel et bien là et que le fait de ne plus dépendre de pavillons provisoires est important. Cependant elle n'aime pas avoir l'impression d'être prise en otage. En effet, elle est tout à fait favorable à ce que l'on fasse quelque chose pour Carrefour-Rue, et plus particulièrement pour les personnes dans le besoin. Elle souligne le fait qu'une politique publique en matière de logement social dépasse l'unique association de M. Constant.

Il s'agit ici d'un projet d'architecture, dont elle a de la peine à saisir certaines dimensions fonctionnelles, notamment la construction de l'annexe.

Un commissaire au commentaire d'un de ses collègues répond qu'en ce qui concerne un éventuel plan B, les responsables de la Perle du Lac, dont le projet avait été renvoyé, sont prêts à présenter une nouvelle version. Ce qui prouve que cela peut se faire assez rapidement. Par rapport au plan B, il informe que pour la Perle du Lac il s'engage à le représenter. Il se réfère ensuite au document «rénovation logement» pour expliquer les calculs des mètres cubes.

Si on fait le calcul pour Point d'Eau, on atteint 1775 francs/m³ alors que pour une rénovation normale, qui est analogue à une construction neuve, on atteint un prix de 800-900 francs/m³. Or, si on applique le prix de Point d'Eau aux Minoteries, celles-ci auraient coûté 250 millions de francs.

Un petit immeuble d'habitation situé aux Grottes coûte 750 francs et la rénovation du bâtiment historique et luxueux de la Perle du Lac a coûté, pour sa part, 1600 francs/m³.

Un commissaire répète qu'il a été démontré que ce projet correspondait aux besoins des usagers. Il affirme que les professionnels de ce secteur – qui sont des spécialistes de la population dont ils s'occupent – n'ont pas de conseils à recevoir en matière de douche ou de configuration du local. Néanmoins il rejoint les interrogations relatives au fonctionnement du département. Ce n'est pas normal que ce soit à ces associations de gérer en l'absence de règles bien précises au sein de l'administration. Il demande à revoir M. Pagani pour le mettre devant ses responsabilités, car il serait dommage de ne pas voter un projet qu'il juge nécessaire à la Ville.

Un commissaire pense que c'est le département de M. Pagani qui semble avoir dysfonctionné en la matière: aucune norme n'a été imposée et le prix est trop élevé. Il faut donc auditionner à nouveau les responsables du contrôle de ce projet.

Le président met aux voix l'audition de M. Pagani.

A l'unanimité la commission demande l'audition de M. Pagani.

Séance du 13 janvier 2016

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement

Questions des commissaires

Un commissaire déclare avoir deux problèmes avec le projet présenté. Tout d'abord, il s'agit du projet le plus cher au mètre cube que la Ville pourrait voter. Cet élément est d'autant plus problématique que la villa ne serait que partiellement rénovée, la toiture et les combles étant laissés dans leur état actuel. Ensuite, le projet ne comprend que six douches qui sont totalement déconnectées de la seule toilette existante au premier étage de la villa. Face à l'importance de la demande, on aurait pu imaginer créer des toilettes distinctes pour les femmes et les hommes. Bien que la commission soit acquise à l'idée de créer une nouvelle enceinte pour l'association Carrefour-Rue, ces éléments posent un certain nombre d'interrogations et de doutes.

M. Pagani estime que la difficulté provient du fait que la villa n'a pas été conçue pour accueillir les activités du Point d'Eau. Sachant que le projet octroie à la villa une fonction qui n'était pas la sienne au départ, il a fallu trouver des solutions permettant de répondre aux besoins de l'association. Après avoir visité les lieux, M. Pagani a finalement été convaincu de la nécessité d'ajouter une annexe au bâtiment existant. Seule, la villa n'aurait pas pu contenir les douches prévues pour les sans-abri. Il faut également comprendre que l'augmentation du nombre de toilettes risque d'alourdir les coûts déjà élevés du projet. Le maintien de la villa s'explique, d'une part, par la volonté d'éviter les plaintes du voisinage – en effet, la mise en place d'une construction plus imposante risque d'émouvoir la population qui ne désire pas forcément se retrouver avec un nombre important de sans-abri –, d'autre part, la création d'une nouvelle structure ouvre la voie à de nouvelles exigences souhaitées par l'association. De ce fait, la baisse des coûts du mètre cube serait rapidement compensée par la création d'une structure beaucoup plus chère. Pour ces différentes raisons, le projet présenté aujourd'hui apparaît comme la meilleure solution, si l'on désire préserver le bâtiment actuel. Si la proposition est acceptée, M. Constant pourra utiliser la nouvelle infrastructure pendant une vingtaine d'années.

Une commissaire affirme avoir eu le sentiment que M. Constant était favorable au projet. Cela dit, l'intéressé ne semble pas avoir suivi tout le processus d'élaboration. Dans la mesure où le projet ne fait pas l'unanimité au sein de la commission, il apparaît important de connaître les possibilités d'actions à l'heure actuelle. Elle aimerait savoir si le refus du projet actuel risque de péjorer fortement les activités de l'association Carrefour-Rue.

M. Pagani invite la commission à visiter l'infrastructure actuelle pour se rendre compte des conditions dans lesquelles les membres de l'association y travaillent. Même s'il est possible de créer un nouveau projet, il serait regrettable de laisser la situation se détériorer encore quelques années. M. Pagani ne veut pas exercer de pression sur la commission, mais il faut garder à l'esprit que l'élaboration d'une nouvelle infrastructure risque de coûter encore plus cher car il faudra répondre à une augmentation des demandes.

Un commissaire se demande comment agirait l'association si on lui octroyait la somme actuelle pour mettre en place une nouvelle structure. Il existe en Ville de Genève un certain nombre de bâtiments que la municipalité rénove alors qu'ils pourraient être gérés à moindre coût si on les mettait à la disposition d'associations.

M. Pagani cite la villa de Montbrillant en guise de contre-exemple. Cette villa qui a été cédée à M. Constant se trouve dans un état catastrophique.

Le commissaire précise sa pensée en expliquant qu'il s'agirait de financer l'association Carrefour-Rue pour qu'elle puisse mettre en place un nouveau projet architectural. Cette façon de procéder coûterait moins cher à la Ville et déboucherait sur une solution plus proche des aspirations de l'association.

M. Pagani peut très bien envisager cette possibilité. Cela dit, la Ville doit respecter les procédures selon l'accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) car elle est astreinte d'entretenir son patrimoine. Par ailleurs, il serait difficile pour une association de réaliser un travail de qualité en lui octroyant une somme figée dès le départ. Il faut savoir que la proposition telle qu'elle est présentée aujourd'hui ne subira aucun recours. En revanche, la démolition du bâtiment fera sans aucun doute exploser les demandes des différents services. Non seulement les coûts vont augmenter, mais le nouveau projet risque aussi de connaître plusieurs oppositions de la part des habitants du quartier. Il ne faut pas oublier que l'école de la rue Chandieu ouvrira ses portes au mois de septembre.

Une commissaire tient à faire part d'un malaise dans le type d'arguments avancés par le magistrat. La commission ne remet bien évidemment pas en cause le vote d'un crédit qui permettra d'offrir aux sans-abri un lieu digne de ce nom. En réalité, la plupart des réticences concernent l'architecture du projet et son coût jugé trop élevé. Elle rejoint les propos de sa collègue selon lesquels M. Constant n'avait pas connaissance des détails du projet. On peut relever en ce sens qu'il

n'avait pas été correctement informé du nombre de douches prévues dans l'annexe. Le soutien qu'il a apporté au projet est tout à fait compréhensible dans la mesure où l'association Carrefour-Rue a besoin de travailler dans de meilleures conditions. Face à ces éléments, il apparaît important de savoir pourquoi le projet actuel coûte autant d'argent. Le deuxième point consiste à se demander dans quelle mesure il serait possible de créer un autre type d'annexe qui répondrait mieux aux besoins de l'association. Si cela n'était pas le cas, il serait intéressant d'en connaître les raisons (contraintes techniques ou juridiques par exemple).

M. Pagani affirme ne pas avoir eu l'intention de stigmatiser les interventions des commissaires. Cela étant précisé, on peut mettre en parallèle la proposition d'aujourd'hui avec le projet de la passerelle de la Paix qui était budgété au départ à 12 millions de francs. Jugeant le montant trop cher, M. Pagani a fait travailler ses services pendant une année pour baisser les coûts à 10 millions de francs. Malgré cela, le projet a été présenté au Conseil municipal pour un montant de 16 millions de francs. Ainsi, les efforts pour faire baisser les coûts ne se sont pas avérés concluants, puisque la Ville a perdu 4 millions de francs pour cet objet. Pour en revenir à la proposition PR-1136, il faut savoir qu'il n'est pas possible d'installer des douches dans la villa actuelle sous peine de voir la structure se dégrader très rapidement. Cette impossibilité explique la création d'une annexe comprenant des douches et tout un système de ventilation; il n'existe pas de contraintes pour élaborer un nouveau type d'annexe. Cela dit, il faut garder à l'esprit que l'espace qui sépare la villa de l'école de la rue Chandieu est relativement restreint. La création d'une structure plus grande risque donc de voir différentes associations (notamment celle des parents d'élèves) se dresser contre le projet.

Un commissaire se rappelle que le projet de la Perle du Lac correspondait à environ 1040 francs le mètre cube. Ici, l'on doit compter entre 1400 et 1800 francs pour le prix du mètre cube. Face à de tels montants, on est en droit de se demander dans quelle mesure une solution alternative serait possible. Dans ce cadre, on peut envisager que le Département demande aux architectes mandatés de réduire la voilure.

M. Pagani note que le problème de ce genre de projet réside dans le fait que l'on destine des bâtiments à une fonction qui n'était pas la leur au départ. Si l'on prend l'exemple de la ferme Menut-Pellet, le magistrat a demandé aux architectes de réduire les coûts du projet. Les architectes ont donc travaillé durant une année pour répondre le mieux possible à la demande, et ils ont finalement proposé de réduire l'isolation du bâtiment. Malheureusement, ces efforts se sont révélés vains puisque le Canton a refusé cette proposition. Cet exemple sert à montrer les difficultés rencontrées par le Département pour faire valoir les demandes du Conseil municipal. Non seulement il faut répondre aux normes légales, mais il faut également travailler avec des bâtiments qui avaient une autre affectation au départ. Ces différents éléments expliquent pourquoi le magistrat refuse de reprendre toute

structure en mauvais état. Il est préférable de travailler sur un terrain vierge plutôt que de rénover des installations vétustes. On peut également envisager de raser ce type de construction pour construire du neuf.

Un autre commissaire tient à préciser que la villa n'a aucun intérêt patrimonial. Alors qu'on aurait très bien pu démolir cette villa pour créer quelque chose de nouveau, le Département a préféré laisser le champ libre aux architectes mandatés. Sachant que le crédit d'étude a été voté il y a sept ans, la commission a toutes ses raisons de ne pas souscrire au projet présenté aujourd'hui. Il est vrai qu'on ne peut plus attendre trop longtemps pour répondre aux besoins de l'association Carrefour-Rue étant donné que l'école de Chandieu va ouvrir ses portes au cours de l'année. Cela dit, on ne peut que regretter le nombre d'années qu'aura mis le projet architectural à aboutir. Pour un tel montant, la Ville aurait tout intérêt à démolir la maison plutôt que de la rénover. Il existe peu de propriétaires qui seraient prêts à dépenser plus de 2 millions de francs pour rénover une villa.

M. Pagani s'étonne au préalable que M. Constant n'ait pas été associé jusqu'au bout dans le projet architectural. Il est vrai que certains projets prennent plus de temps que d'autres pour différentes raisons de procédure administrative. Il ne faut pas oublier que la Ville mène de front plus de 60 projets sans compter l'entretien des bâtiments. Dorénavant, le magistrat n'acceptera de reprendre des anciennes infrastructures qu'à condition de pouvoir les démolir.

Un commissaire déclare ne pas avoir eu la même impression que ses collègues quant à la perception de M. Constant sur le projet. Durant son audition, M. Constant a déclaré avoir collaboré avec les architectes durant la conception du projet et ses propos semblaient indiquer que le résultat correspondait à ses besoins. Comme la commission se dirige vraisemblablement vers un refus, il se demande si les architectes ne pourraient pas diminuer le prix du mètre cube. Il ne s'agirait pas de débiter un nouveau projet, mais de diminuer les coûts du projet actuel.

M. Pagani propose à la commission de laisser un délai de six mois aux architectes pour tenter de réduire la facture. Cela dit, il faut garder à l'esprit que cette démarche s'est avérée contreproductive pour la passerelle de la Paix à Sécheron. En effet, les efforts du magistrat pour diminuer les coûts du projet n'auront fait qu'augmenter le budget au final. Comme la commission semble effectivement se diriger vers un refus, le compromis idéal serait de suspendre le projet pendant six mois afin de laisser aux architectes le soin de chercher des économies. Cela dit, la commission ne doit pas s'attendre à une économie de quelques millions de francs. Au mieux, les coûts pourraient baisser de 500 000 francs. M. Pagani tient à relever que les mandataires ne semblent pas avoir bien accompli leur tâche. Nonobstant, M. Meylan et son équipe ont les compétences pour trouver des architectes de qualité.

Un commissaire rappelle que le Conseil municipal avait voté un crédit pour une rénovation complète de la villa. Etant donné le tournant pris par le projet en cours de route, il serait intéressant de comprendre les liens qui existent entre le projet et la reconstruction du site de Chandieu. Il aimerait également connaître la manière dont les architectes ont été mandatés.

M. Pagani révèle que la Ville a d'abord racheté les garages de M. Jean Tua pour bénéficier de la maîtrise complète du terrain. Alors qu'il était prévu de raser la villa au départ, le projet primé pour le site de Chandieu prévoyait son maintien. Face à cette situation, la Ville a lancé un appel à projets pour la réfection de la villa. Au cours de leurs travaux, les architectes mandatés ont proposé la création d'une annexe car la structure de la villa n'était pas assez solide pour supporter le nombre de douches prévu. La raison pour laquelle la Ville n'a pas lancé de concours AIMP pour la réfection de la villa s'explique par le fait que l'ensemble du périmètre fait partie du projet du site de Chandieu.

A la demande d'un commissaire M. Pagani explique que la Ville a reçu 17 propositions de bureaux d'architectes pour la rénovation de la villa. Contrairement à l'appel d'offres qui s'est opéré pour le site de Chandieu, l'appel à projets ne demande pas aux candidats de présenter un programme précis. Une commission ad hoc a auditionné les 17 bureaux afin de choisir celui qui semblait le plus compétent.

Un commissaire rappelle, encore une fois, que le Conseil municipal avait voté un crédit d'étude pour une rénovation complète. Or, le projet présenté aujourd'hui a complètement dévié de sa fonction initiale.

M. Pagani comprend la remarque de ce dernier mais insiste sur le fait que la villa n'aurait pas pu accueillir les douches. Cette difficulté explique pourquoi les mandataires ont proposé la création d'une annexe.

Un commissaire se demande si le Conseil municipal va recevoir un nouveau projet d'études.

Un commissaire répond par la négative. Telle qu'elle est présentée dans le projet, la villa pourrait encore vivre cinquante ans. Il n'apparaît pas nécessaire de dépenser encore plus d'argent pour rénover l'ensemble de la structure.

Un commissaire affirme avoir la même impression que son collègue en ce qui concerne l'implication de M. Constant durant la conception du projet. Ensuite, il semblerait qu'une partie de la commission serait prête à s'engager dans un projet plus ambitieux, plutôt que d'essayer de réduire les coûts du projet actuel. Cela étant précisé, le commissaire aimerait savoir si la villa est réellement dépourvue de tout intérêt architectural. D'autre part, il faut également prendre en compte l'intérêt social du projet présenté.

M. Pagani confirme que la villa ne possède pas de véritable intérêt architectural. En revanche, l'intérêt social existe. La villa représente un bon compromis entre la structure vétuste dans laquelle travaillent actuellement les membres du Point d'Eau et un bâtiment aseptisé qui verrait un certain nombre d'oppositions se lever. La villa permettra aux sans-abri de faire le premier pas en se rendant dans un lieu qui n'est pas trop exposé. En plus de se trouver protégée des regards, la structure offrira un moment d'intimité et des soins à des personnes qui passent la majeure partie de l'année dans la rue.

Un commissaire tient à préciser qu'elle n'a jamais affirmé que M. Constant n'ait pas été associé au projet. Elle constate juste qu'il est difficile pour lui de refuser une offre qui lui permettrait de travailler dans de meilleures conditions. Cela étant précisé, il serait regrettable de se contenir à une stricte réduction de coûts. On pourrait également imaginer que les architectes présentent un autre projet plus intéressant avec l'enveloppe actuelle.

M. Pagani retient la proposition de la commissaire. Le gel de la proposition PR-1136 a pour objectif de réfléchir à ces deux pistes. Soit le projet est maintenu avec une diminution des coûts, soit les architectes présentent un nouveau projet avec le budget actuel.

Un commissaire note que M. Constant n'était pas au courant que la structure ne comprendrait qu'une seule toilette. Il semble que c'est cet élément qui a posé quelque souci durant la dernière audition. En outre, M. Constant avait insisté sur le fait que la structure ne devait pas être trop imposante pour éviter de concentrer le nombre de sans-abri en un seul endroit de la Ville.

Un autre commissaire constate que le montant des travaux avait été estimé à environ 1 200 000 francs. Or, le projet présenté arrive à 2 millions et demi de francs. Sans remettre en cause le travail des architectes, il faudrait peut-être s'interroger sur la manière dont le cahier des charges a été établi.

M. Pagani comprend la remarque de ce dernier. Cela dit, on peut prendre l'exemple du projet primé pour la rénovation du Conservatoire de musique. Bien que le projet ait été chiffré à 17 millions de francs par plusieurs experts, les coûts passeront certainement à 25 millions lorsque les travaux débiteront en 2023. Cet exemple est d'autant plus intéressant qu'il a été financé en grande partie par des privés.

Le président estime que le projet du Point d'Eau est emblématique d'un type de fonctionnement qui ne convient pas au Conseil municipal. Souvent, la rénovation de petits objets coûte cher parce qu'on leur attribue un usage qui n'avait pas été prévu au départ. Il serait donc intéressant d'entamer une réflexion à ce sujet. Cela étant dit, le président soutient le gel de la proposition PR-1136.

La commission remercie M. Pagani de sa venue et propose de geler la proposition PR-1136 comme l'a suggéré le magistrat.

Un commissaire votera contre le gel de cette proposition car il n'a pas apprécié la remarque du magistrat invitant la commission à voter le projet une fois qu'il aura été modifié.

Un autre commissaire rejoint cette proposition qui force le magistrat à revenir devant la commission avec une nouvelle mouture. Le gel de la proposition PR-1136 montrera que la commission n'est pas satisfaite de la proposition PR-1136 telle qu'elle est présentée.

Un commissaire note que le gel ne va pas ralentir l'avancée du projet puisque la demande d'autorisation de construire est en cours de procédure.

Le président propose de geler le projet en attendant une nouvelle proposition du magistrat.

La commission accepte à l'unanimité cette proposition par consensus.

Séance du 24 mai 2017

Visite des lieux

Les commissaires sont accueillis au pavillon du «Point d'Eau» par MM. Noël Constant, président de l'association Carrefour-Rue, et Vince Fasciani, travailleur social.

M. Fasciani indique que le «Point d'Eau» est un des lieux d'accueil créés par Carrefour-Rue dans le but de répondre aux besoins d'hygiène et de santé des personnes en situation de précarité. Ouvert du lundi au vendredi, cet espace offre différentes prestations gratuites et accessibles à tous. Parmi les installations sanitaires, on compte huit douches, des WC et une buanderie avec machines à laver et sèche-linge. Grâce à l'investissement de bénévoles, les personnes sans abri peuvent également bénéficier de pédicures, de coiffures, de soins médicaux, dentaires et ophtalmologiques.

M. Constant souligne que la structure, créée en 1996, se trouve actuellement dans un état de délabrement avancé. En proie aux infiltrations, le toit doit fréquemment être réparé par les services de la Ville. L'humidité a également détérioré plusieurs plaques de conteneurs qui ne pourront pas tenir longtemps. En parallèle, les activités menées au «Point d'Eau» se sont intensifiées ces dernières années. Au départ, l'association alternait les services de douches et de lessives. Aujourd'hui, ces deux offres sont disponibles toute la journée et on compte une centaine de douches chaque jour. Hormis les soins de coiffure quotidiens, la fréquence des prestations varie en fonction de la disponibilité des bénévoles. Alors que les soins

de pédicure sont octroyés par des étudiants accompagnés de leur professeur, les soins dentaires sont prodigués par des professionnels qui œuvrent bénévolement.

M. Fasciani ajoute qu'une grande partie des équipements (machines à laver, fauteuil dentaire) ont été offerts par des privés. Grâce aux dons qu'elle reçoit, l'association distribue des produits d'hygiène corporelle. Même si l'accès au «Point d'Eau» est libre, un système de minutage a été instauré afin d'éviter les attroupements autour des douches et de la buanderie.

M. Constant rappelle que la gare Cornavin disposait d'un service de douches gratuit il y a plusieurs années. Lorsque cette offre est devenue payante, il a fallu trouver une solution alternative. L'association Carrefour-Rue a alors demandé à la Ville de trouver un nouveau lieu d'accueil près de la gare. Finalement, le «Point d'Eau» a été créé à la rue Chandieu pour répondre aux besoins d'hygiène et de santé des populations démunies. Le succès de cette entreprise a incité plusieurs villes romandes (Lausanne, Neuchâtel, La Chaux-de-Fonds) à mettre en place des lieux d'accueil similaires.

Un commissaire aimerait connaître le type de personnes qui se rendent au «Point d'Eau».

M. Constant lui répond que le lieu est majoritairement fréquenté par des ressortissants genevois. Le «Point d'Eau» accueille également des Valaisans ou des Jurassiens selon les périodes. Dans tous les cas, l'association essaie de ne pas séparer ces populations. Il est important de créer un lien social entre des personnes provenant de différents horizons.

Une commissaire demande si l'association vient uniquement en aide aux personnes sans abri et se demande s'il existe des conditions pour pouvoir être admis au «Point d'Eau».

M. Fasciani note que l'association accueille également des personnes en situation de précarité qui possèdent un logement et indique que ce lieu est accessible à toute personne se trouvant dans le besoin.

M. Constant confirme ce propos. Les personnes qui souhaiteraient abuser des prestations se rendent vite compte de la priorité à accorder à de réelles situations d'urgence. Il suffit de se rendre une fois au «Point d'Eau» pour comprendre l'état de détresse de certaines personnes.

Un commissaire demande si le nombre de visiteurs du «Point d'Eau» est en augmentation.

M. Constant lui répond par l'affirmative. Il est possible qu'il faille construire un second lieu d'accueil d'ici à une dizaine d'années. Cela dit, il est important de procéder par étapes. La rénovation de la villa est nécessaire pour apporter

une aide immédiate aux personnes les plus démunies. Il faut comprendre qu’une installation comme le «Point d’Eau» met des années pour être acceptée par le voisinage. Le fait que le quartier supporte la venue des personnes sans abri est l’aboutissement de nombreux efforts menés par l’association.

Les commissaires se rendent ensuite à la villa adjacente au lieu d’accueil existant.

Audition de M^{me} Esther Alder, conseillère administrative chargée du département de la cohésion sociale et de la solidarité (SJS), de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l’aménagement (DCA), accompagnés de M. Philippe Meylan, directeur du Patrimoine bâti (DPBA), de M. Nazario Branca, architecte, et de M^{me} Francine Koch, adjointe de direction au SJS

M^{me} Alder indique que l’école de Chandieu met à la disposition des associations et des particuliers différents espaces (salle polyvalente, salle de gymnastique, salle de rythmique, salle de jeux). La réservation peut s’effectuer sur le site internet de la Ville de Genève. Le jour de la location, les bénéficiaires disposent d’un badge qui ouvre et ferme automatiquement les salles. Les retours des utilisateurs sur ce nouveau système sont généralement positifs.

M. Pagani rappelle qu’il a proposé à la commission de geler la proposition PR-1136 il y a environ un an. Ce procédé devait permettre aux architectes de trouver une solution qui réintroduirait les douches à l’intérieur de la villa. Les modifications attendues étant réalisées, il apparaît nécessaire de voter rapidement un projet qui vient en aide aux citoyens les plus démunis. Sachant que le dispositif actuel arrive à saturation, il serait regrettable de laisser les locaux actuels se désagréger. Il faut savoir que les locaux actuels de l’association longent une allée empruntée de plus en plus fréquemment par les piétons et les cyclistes. Face à cette situation, le nouvel emplacement permettra aux nécessiteux de se protéger des regards extérieurs.

M^{me} Alder relève que le pavillon du «Point d’Eau» avait servi au départ de locaux au Service social de la Ville de Genève. Datant des années 1990, cette structure n’avait pas vocation à être pérenne. Aujourd’hui, le lieu se trouve dans un état de délabrement aggravé. Face à cette situation, le déménagement de l’association dans la villa adjacente apparaît comme une solution adéquate. Il faut comprendre qu’une structure qui accueille des personnes marginalisées met des années à être acceptée dans un quartier. Le fait que les riverains entretiennent de bonnes relations avec l’association concrétise des années d’efforts d’intégration. En offrant un accès à l’hygiène et des soins de santé, le «Point d’Eau» constitue un élément essentiel de l’aide apportée aux personnes en situation de précarité en Ville de Genève.

M. Meylan informe que la nouvelle proposition de crédit s'élève à 2 222 500 francs, soit une économie de 10% par rapport au coût du projet initial. Pour rappel, le pavillon du «Point d'Eau» se trouve dans l'espace public de Chandieu qui devrait être finalisé en 2019. Une fois le chantier terminé, la voie verte qui longe les aménagements extérieurs (piscine, école) permettra de faire la liaison entre le parc Beaulieu et le parc Trembley. A vocation provisoire, les locaux actuels du «Point d'Eau» seront démolis une fois la villa adjacente rénovée. Comme l'a annoncé le magistrat, ce déménagement permettra aux personnes démunies de se rendre à la villa en toute discrétion. Il faut savoir que le «Point d'Eau» a accueilli en 2016 environ 98 visiteurs par jour. On a compté, cette année, 23 500 douches, 4500 lessives, 450 passages chez le coiffeur, 250 soins de pédicure et 380 soins dentaires. 85% des visiteurs sont des hommes, 10% des femmes et 5% des enfants. En regard de ces chiffres, on comprend que cette structure est une véritable usine à hygiène. En ce qui concerne le programme des travaux, le nouveau projet prévoit d'introduire les services techniques à l'intérieur de la maison. Rappelons que le projet initial envisageait la création d'un satellite regroupant l'ensemble des aménagements sanitaires. L'un des enjeux principaux consiste à regrouper toutes les zones humides dans un espace restreint afin de limiter les problèmes d'infiltration. Ainsi, les salles d'eau (douches et WC) seront aménagées à l'arrière de la maison et la buanderie sera placée au sous-sol. L'avant de la villa comprendra, pour sa part, les espaces d'accueil et de soins. Le projet prévoit une rénovation partielle du bâtiment afin de conserver la typologie d'origine. En revanche, les installations techniques devront complètement être rénovées. L'aménagement des locaux techniques (ventilation et chauffage) et de la buanderie au sous-sol demandera d'effectuer des travaux d'excavation. Une zone de dépôt à destination des futurs utilisateurs est également prévue à cet endroit. Au rez-de-chaussée, la porte principale ouvrira sur un espace d'accueil relativement dégagé. Sur la gauche, un bureau permettra au personnel d'organiser la logistique du lieu. A l'arrière, on comptera quatre douches placées de chaque côté du couloir. Un minutage de 15 à 20 minutes est prévu pour fluidifier leur utilisation. Accessible par une cage d'escalier, le premier étage accueillera la deuxième série de douches. La partie arrière hébergera plusieurs espaces de soins (coiffure, pédicure, soins dentaires, ophtalmologiques et médicaux). Enfin, les combles seront laissés à la disposition du personnel de l'association. En ce qui concerne le concept énergétique du projet, l'isolation de la dalle sur sous-sol et le remplacement des fenêtres permettront de rénover partiellement l'enveloppe thermique de la villa. Des capteurs thermiques seront placés en toiture de la villa pour favoriser le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. Enfin, une chaudière à gaz permettra de couvrir le chauffage et le solde des consommations d'eau chaude.

Questions des commissaires

Un commissaire voudrait savoir comment le nouveau projet a pu réaliser une économie de 10% par rapport aux coûts de la proposition initiale. On peut également se demander pourquoi le magistrat n'a pas opté pour une solution de démolition-reconstruction qui aurait peut-être présenté des avantages financiers.

M. Branca lui rétorque que l'intégration des douches à l'intérieur de la villa représente une solution à un coût moindre que la création d'un nouvel aménagement. Ce dernier impliquait, entre autres, la construction d'un nouveau sous-sol.

M. Meylan note que le gros œuvre représente entre 20 et 30% du coût d'une construction. Or, l'option démolition-reconstruction fait perdre cette valeur. S'il n'y a pas besoin d'effectuer des reprises en sous-œuvre, il est généralement préférable d'envisager une rénovation. Il faut savoir que le nouveau projet offre les mêmes services que le précédent. On compte le même nombre de douches par exemple.

Un commissaire précise qu'en page 6 du document distribué que «d'urgents travaux de remise en état sont nécessaires. De nombreuses et importantes fissures démontrent une structure fragilisée.»

M. Branca précise que la majeure partie des reprises en sous-œuvre concerne la façade extérieure de la villa. Le nouveau projet prévoit de relier les différents éléments de la structure par des câbles en acier. Ce procédé permettra de réduire les fissures existantes.

M. Pagani rappelle que la gare Cornavin n'offre plus de service de douches gratuit. La population fragilisée s'est retrouvée sans lieu d'hygiène du jour au lendemain. C'est pour répondre à cette situation d'urgence que l'association Carrefour-Rue a créé le pavillon du «Point d'Eau». Face à l'augmentation du nombre de ses visiteurs, il faut comprendre que la villa fonctionnera comme une usine à hygiène. Pour rappel, l'aménagement d'un carrousel extérieur devait favoriser le contrôle de l'utilisation des douches. Cela étant précisé, on peut remercier les architectes d'avoir réussi à intégrer les douches dans la villa tout en réalisant une économie financière. Il est évident que l'option démolition-reconstruction aurait augmenté l'enveloppe financière du projet. Ce genre de solution souffre souvent d'une greffe de nouvelles propositions.

M^{me} Alder tient à rappeler que la villa représentera également un lieu d'accompagnement social. Il ne faut pas négliger les soins prodigués aux visiteurs par des bénévoles. Le «Point d'Eau» a pour vocation à recevoir des populations en état de précarité qui n'ont pas les moyens de préserver leur santé. Généralement, les soins dentaires et la pédicure dépassent le cadre de l'hygiène. Il ne s'agit pas de soins de confort mais de véritables prestations d'urgence. La présence d'une buanderie est également nécessaire pour éviter aux personnes démunies de se séparer de leurs habits.

Un commissaire aimerait avoir des informations sur les horaires d'ouverture de la villa.

M^{me} Alder lui répond que le «Point d'Eau» continuera à être ouvert les jours ouvrables de 8 h 45 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 45. Ces horaires pourront toujours être modifiés en fonction du personnel à disposition. L'équipe actuelle fait déjà le maximum pour accueillir le plus grand nombre de personnes.

Le même commissaire constate que la structure se trouve déjà à la limite de la saturation. En l'état, la villa ne pourra pas répondre à une augmentation du nombre de visiteurs.

M^{me} Alder rejoint cet avis. Cela dit, il serait dommageable de concentrer la précarité autour d'un seul espace. Il est vrai que le «Point d'Eau» est le seul lieu d'accueil situé en rive droite de la ville. Cela dit, l'aménagement d'un plus grand espace aurait fragilisé le fonctionnement d'une structure qui accueille déjà une centaine de douches par jour. Il faut également prendre en compte la difficulté à faire accepter un tel espace dans un quartier. L'intégration du «Point d'Eau» à Chandieu représente des années de discussions et d'échanges avec les habitants. Ainsi, le déménagement des locaux dans la villa adjacente représente la meilleure solution à offrir aux usagers et à l'équipe de Carrefour-Rue. En revanche, il faudra certainement réfléchir à l'avenir sur la création d'un nouvel espace d'accès à l'hygiène situé en rive droite.

Un commissaire trouve le montant des honoraires relativement élevé pour ce type de projet. Même s'il faut respecter les normes SIA, un montant qui représente près de 25% du coût total est exagéré en regard des opérations effectuées.

M. Meylan tient à souligner que l'on se trouve face à une reprise complète du projet. Le premier projet présenté a été rétribué sur la base des tarifs habituels SIA. Suite au refus du projet par la commission, le programme a entièrement été modifié (intégration de l'ensemble des installations techniques à l'intérieur de la villa). Ce travail a été rétribué en conformité avec les normes SIA.

M. Pagani précise que le projet a dû être repris trois fois. Avant de soumettre la proposition incluant la création du carrousel, le département avait essayé une première fois d'intégrer les douches dans la villa.

Un commissaire regrette que les combles ne servent que de dépôt. Face à l'augmentation du nombre de personnes démunies, le projet aurait pu envisager l'aménagement de chambres à cet endroit.

M. Pagani estime que cette opération risque encore d'augmenter les honoraires des architectes. Il serait préférable de laisser l'association Carrefour-Rue décider d'aménager les dépôts à sa guise. Comme l'a expliqué M^{me} Alder, la création d'une offre supplémentaire risque de compliquer le travail du personnel existant.

Un commissaire demande si la diminution de l'espace disponible engendré par le nouveau projet pourrait entraver le travail de l'association.

M^{me} Alder confirme que le carrousel présentait un certain nombre d'avantages pour le fonctionnement des prestations. Cela dit, le nouveau projet a été réalisé en concertation avec l'association. Face à la situation actuelle, le déménagement des locaux dans la villa ne peut qu'améliorer les conditions d'accueil et la distribution des soins.

Un commissaire aimerait comprendre pourquoi le projet ne prévoit pas l'aménagement d'une pompe à chaleur. En l'état, le projet ne répond pas aux exigences de la Stratégie énergétique 2050.

M. Branca explique que l'installation d'une pompe à chaleur n'aurait pas pu répondre de manière continue aux besoins réguliers d'eau chaude du bâtiment. Cette éventualité n'a donc pas été retenue avec l'accord de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN).

M. Meylan ajoute que le Service de l'énergie essaie de tenir compte de l'échelle des enjeux. En l'occurrence, la rénovation partielle de la maison permet de déroger aux exigences de mise en conformité globale. L'aménagement d'une pompe à chaleur aurait nécessité d'isoler complètement le bâtiment, opération qui aurait sensiblement augmenté les coûts du projet.

Une commissaire voudrait savoir si la Ville a essayé de réaliser le projet en partenariat avec des privés étant donné que l'association Carrefour-Rue bénéficie de plusieurs donateurs.

M^{me} Alder lui indique que la Ville rénove seule les bâtiments qui lui appartiennent. Comme l'a démontré le cas de la Fondation Hans-Wilsdorf à la rue des Alpes, les donateurs ne veulent pas forcément financer des rénovations de bâtiments qu'ils ne possèdent pas.

M. Meylan ajoute que la Ville de Genève n'a pas pris en charge les équipements de soins et d'hygiène présents au «Point d'Eau». Ces installations ont été offertes à l'association par des privés.

Un commissaire souhaiterait avoir des précisions sur le mandat octroyé aux ingénieurs chargés de mettre en place les installations électriques, le chauffage, la ventilation et les installations sanitaires et constate que le montant attribué à l'ingénieur chargé du chauffage baisse alors que les autres doublent.

M. Meylan enverra des explications sur l'évolution des honoraires par écrit.

Un commissaire aimerait comprendre comment le projet a pu déroger aux normes énergétiques.

M. Meylan lui explique qu'il est possible de négocier une dérogation avec l'OCEN lorsqu'un projet intervient sur moins de 50% du bâtiment.

Une commissaire demande si le nombre de douches prévues dans la villa est le même que celui figurant dans le projet initial et s'étonne d'entendre qu'un premier projet n'ait pas réussi à intégrer les douches dans la villa alors que c'est justement ce que propose l'amendement présenté ce soir.

M. Branca lui répond par l'affirmative. La villa accueillera sept douches dont une pour handicapés.

M. Meylan souligne que l'association n'a pas souhaité bénéficier d'un nombre plus important de douches. L'association Carrefour-Rue estime que ce nombre de douches est suffisant pour le type d'accueil envisagé. Alors que le «Point d'Eau» souhaite fluidifier son offre, un plus grand nombre de douches aurait ralenti les passages.

M. Pagani relève que le premier projet envisageait l'aménagement d'un nombre plus important de douches. Or, une telle opération aurait posé d'importants problèmes de ventilation. Face à cette situation, les architectes ont proposé une structure externe qui aurait présenté un certain nombre d'avantages (meilleur contrôle de l'utilisation des douches, espace de travail plus grand, problèmes de promiscuité réduits). Cette solution ne satisfaisant pas les attentes de la commission, les architectes en sont revenus à une proposition qui intégrait un nombre restreint de douches dans la villa.

Une commissaire comprend que le magistrat n'a pas contacté M. Constant lors de l'élaboration du premier projet. Si cela avait été le cas, le premier projet aurait directement réduit le nombre de douches dans la villa.

M. Pagani tient à souligner que M. Constant a dès le départ été intégré à l'élaboration du projet. La première proposition ne lui convenait pas pour des raisons de contrôle et de sécurité. M. Constant estimait difficile d'assurer la bonne tenue des prestations si l'ensemble des douches se trouvaient à l'intérieur de la maison. La prise en considération de cet avis explique en partie la proposition de créer un satellite extérieur au bâtiment. Aujourd'hui, le projet amendé lui convient parfaitement puisque le nombre de douches a été revu à la baisse.

M^{me} Alder ajoute que la proposition d'intégrer un satellite extérieur répondait également à des besoins de confort. La question de l'espace joue un rôle important dans la qualité des soins d'hygiène. En plus d'assurer un contrôle sur le fonctionnement des douches, le carrousel aurait évité une trop grande promiscuité entre les utilisateurs. Cela étant précisé, l'association a quand même approuvé le nouveau projet. Alors que la situation actuelle n'est plus tenable, un déménagement dans la villa permettra à l'ensemble des prestations d'être délivrées. Ayant pris compte

des remarques de la commission, le nouveau projet répond aux besoins de l'association tout en diminuant les coûts. L'investissement de la Ville permettra d'offrir des prestations nécessaires à une population en grande difficulté.

Un commissaire désirerait savoir comment les handicapés pourront accéder aux WC qui leur sont dédiés au rez-de-chaussée.

M. Meylan lui précise qu'un monte-escalier sera installé à l'arrière du bâtiment.

Un commissaire demande si le projet prévoit l'installation d'un échangeur calorifique permettant d'économiser l'énergie des douches.

M. Meylan lui répond par la négative. Nonobstant, il prend note de cette proposition.

Un commissaire lit que la proposition d'amendement intègre les remarques formulées par la commission des travaux et des constructions et le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) sur le premier projet et aimerait savoir sous quel régime se trouvera la villa (bail, droit de superficie, etc.).

M. Meylan lui explique que le DALE a énoncé les mêmes remarques que celles de la commission des travaux et des constructions à propos du carrousel.

M^{me} Alder lui indique que la Ville accordera une gratuité à l'association. La mise à disposition des locaux fera l'objet d'une convention qui sera reconduite chaque année.

Le président tient à préciser que les remarques de la commission des travaux et des constructions ne concernaient pas forcément la suppression du carrousel. Le procès-verbal du 13 janvier 2016 explicite deux solutions distinctes: une diminution des coûts du projet actuel; un autre projet plus intéressant avec l'enveloppe actuelle. Cela étant précisé, on peut s'étonner du temps qu'a pris le département pour présenter son amendement. Pour mémoire, le magistrat avait annoncé un délai de six mois après ladite séance.

M. Meylan rapporte que le DPBA mène de front une soixantaine de propositions. Ensuite, il faut comprendre qu'il existe des différences fondamentales entre la première et la troisième proposition (isolation du bâtiment, nombre de douches, etc.). L'amendement présenté traduit une reprise de projet complète.

M. Pagani tient à féliciter le DPBA et le Service du génie civil (GCI) pour le travail effectué en Ville de Genève. Ces équipes investissent toute leur énergie pour mener différents projets simultanément avec les moyens disponibles.

La commission remercie M^{me} Esther Alder, M. Rémy Pagani, M. Philippe Meylan, M. Nazario Branca et M^{me} Francine Koch de leur venue.

Le président demande si la commission souhaite procéder au vote ce soir.

Un commissaire rappelle qu'il a demandé une réponse écrite sur les changements d'honoraires.

Vote

Le président met aux voix le vote de la proposition PR-1136 ce soir. Avec 10 oui (2 DC, 3 LR, 3 S, 1 Ve, 1 UDC) contre 1 non (EàG) et 2 abstentions (S, MCG), il est décidé de voter la proposition PR-1136 ce soir.

Discussion et prises de position

Un commissaire aimerait savoir si le pavillon provisoire sera remplacé par une autre construction. La commission lui répond par la négative.

Finalement il regrette cette absence d'inventivité de la part des services de la Ville. Il aurait été préférable d'aménager des modules à l'attention de l'association. Comme cela a été dit, le confinement des douches dans la villa ne permettra pas d'assurer le même contrôle que le satellite figurant dans la première proposition. Ce manque d'ingéniosité ne satisfait pas M. Pastore qui s'abstiendra de voter la proposition PR-1136.

Une commissaire relève que le nouveau projet a réalisé un effort d'économies. Même si l'intégration des douches dans la villa réduit l'espace disponible, l'association a affirmé à plusieurs reprises soutenir cette proposition. L'urgence de la situation et le feu vert donné par M. Constant amènent le Parti libéral-radical à ne pas refuser la proposition PR-1136. Toutefois, il faudra attendre le prochain caucus pour connaître la position définitive du groupe.

Une commissaire annonce que son groupe votera sans enthousiasme la nouvelle proposition. La vétusté des locaux actuels et la diminution des coûts initiaux expliquent cette position.

Un autre commissaire regrette les allers et retours qu'a connus le projet dès le départ. Par ailleurs, le temps qu'a pris l'amendement à être présenté à la commission des travaux et des constructions montre que M^{me} Alder n'a pas su prioriser le projet auprès des services de M. Pagani.

Un commissaire s'abstiendra de voter la proposition PR-1136. Même s'il est convaincu des besoins, force est de constater que le projet a été mal conduit. Au regard des coûts investis pour réaliser l'école de Chandieu, on ne peut que regretter le manque d'ambition des magistrats pour répondre aux besoins des plus démunis. M. Dossan aurait préféré raser la villa pour construire un bâtiment neuf qui satisfasse entièrement les demandes de l'association. Bien que plus onéreuse,

cette solution aurait été beaucoup plus efficace. A part la Ville, personne n'investirait deux millions de francs pour rénover une villa qui lui appartient.

Un commissaire déclare aussi que son groupe votera en faveur du projet sans enthousiasme. On peut regretter la diminution de l'espace disponible à l'intérieur de la villa. En théorie, cette solution aurait dû réaliser une plus grande économie financière. Malheureusement, la reprise à neuf du projet a augmenté les honoraires d'architectes, raison pour laquelle la commission se retrouve avec une diminution des coûts de seulement 10%. Cela étant précisé, l'urgence de la situation oblige la Ville à trouver une solution viable rapidement.

Un commissaire estime que l'énergie dépensée par les services n'est pas toujours canalisée. Sachant que le projet aurait pu être plus intéressant à moindre coût, on peut s'interroger sur la légitimité du projet définitif. Il ne faut pas oublier que les allers et retours évoqués ont été financés avec l'argent de la collectivité.

Un commissaire rappelle que M. Constant ne souhaitait en aucun cas disposer d'un nombre plus important de douches. Selon lui, l'espace d'accueil devait également rester limité afin de favoriser la fluidité des prestations. Sachant que le projet définitif répond à ces besoins de fonctionnalité, il apparaît nécessaire d'y apporter un vote positif.

Un autre commissaire a l'impression que les services de M^{me} Alder ont manqué d'anticipation. Alors que la population démunie risque d'augmenter, le projet propose la remise à neuf d'un outil identique au précédent. En regard de la fréquentation quotidienne des douches, il est regrettable que les services n'aient pas pensé à créer un nouvel espace de soins d'hygiène à un autre endroit. Face à l'urgence de la situation, il est important de réfléchir à une vision globale de la précarité sur le long terme.

Un commissaire rejoint les critiques sur les problèmes de surveillance et de promiscuité causés par l'exiguïté du lieu. Cela dit, la demande d'un nouveau projet risque de faire exploser les frais d'études. En l'état, le projet représente un bon compromis entre les besoins de l'association et les remarques de la commission. Pour ces raisons, le commissaire Vert votera en faveur de la proposition PR-1136.

Un commissaire juge que les demandes de l'association ont été prises en compte. Les demandes de la commission ont également été entendues. Contrairement à ce qui a été dit, le projet entre dans une vision globale en matière de précarité. Le fait que le lieu soit intégré au quartier représente des années de dialogue avec les habitants. Aujourd'hui, le projet est vital pour toute une partie de la population. Comme la villa permettra d'améliorer l'accompagnement social mené par l'association, il n'y a aucune raison valable de refuser le projet.

Un commissaire comprend la nécessité d'assurer les prestations délivrées par le «Point d'Eau». Comme l'a expliqué M. Constant, le projet ne doit pas être trop

luxueux afin d'éviter les attroupements autour de la villa. Sachant que le nouvel aménagement est adapté aux besoins des utilisateurs, il est important de voter le projet.

Pour terminer, un commissaire s'abstiendra de voter le projet ce soir étant donné qu'il a demandé un certain nombre d'éclaircissements par écrit. En revanche, il est évident que le groupe Ensemble à gauche votera en faveur du projet en séance plénière.

Le président met au vote la proposition PR-1136 amendée par le Conseil administratif, qui est acceptée par 9 oui (4 S, 1 Ve, 1 UDC, 2 DC, 1 LR) et 4 abstentions (2 LR, 1 MCG, 1 EàG).

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE

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 2 222 500 francs destiné à la rénovation partielle, à la rénovation et à la réaffectation de la villa dite «Vermont» en locaux associatifs appelée «Point d'Eau» de Carrefour-Rue, située rue de Vermont 21, sur la parcelle N° 5478, feuille N° 26, du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

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 2 222 500 francs.

Art. 3. – Un montant de 48 500 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain, institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 150 000 francs du crédit d'étude (PR-574, N° PFI 064.027.01) voté le 23 juin 2008 et le montant de 100 000 francs du crédit d'étude complémentaire (PR-779, N° PFI 031.068.08) voté le 14 septembre 2010, soit un montant total de 2 472 500 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 20 annuités, qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2018 à 2037.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier ou épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée, en vue de la réalisation de ce projet.

Annexes:

- amendement présenté en commission
- réponses de la Direction du patrimoine bâti

Annexes à consulter sur internet:

- présentation Powerpoint
- plans

PROPOSITION D'AMENDEMENT A LA PR-1136 DEPOSEE AU CONSEIL MUNICIPAL LE 7 OCTOBRE 2015

Proposition du Conseil administratif, du 5 avril 2017, en vue de l'ouverture d'un crédit de 2'222'500 francs destiné à la rénovation et à la réaffectation de la villa dite « Vermont » en locaux associatifs appelée «Point d'Eau» de Carrefour-Rue, située rue de Vermont 21, sur la parcelle N° 5478, feuille N° 26, du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

A la rentrée scolaire d'août 2016, l'Ecole de Chandieu avec sa piscine et la crèche «Le Poisson rouge» ont été remis aux utilisateurs. Aujourd'hui plus de 400 enfants ont pris possession des lieux et fréquentent le quartier.

L'espace public attenant au bâtiment tout le long de la rue Chandieu a également été remis aux habitants, aux passants et aux cyclistes qui peuvent jouir de ses arbres, de ses jeux pour les enfants, de ses espaces de détente et de son mobilier urbain. La pénétrante verte reliant les parcs Trembley et Beaulieu sur ce tronçon est ouverte et praticable.

Les travaux d'aménagement entre le parc Beaulieu et la rue de Vermont sont en cours, de même que ceux du côté de l'avenue Giuseppe-Motta où l'ancienne halle Tavelli vient d'être démontée. Ces travaux devront être terminés pour l'été prochain.

Pour pouvoir finaliser l'aménagement des espaces publics, il est nécessaire de démolir le pavillon provisoire qui abrite les activités du «Point d'Eau» depuis une vingtaine d'années. Le déménagement de cet équipement dans la villa «Vermont» devient donc de ce point de vue-là nécessaire. A cela s'ajoute un tel état de vétusté avancé du pavillon provisoire, qu'il n'est plus possible d'entretenir correctement, au vu de son obsolescence.

Le nouveau projet de rénovation de la villa qui vous est présenté dans cet amendement, intègre les remarques de la CTC et celles du DALE. Il a été conçu en étroite collaboration avec le Département de la cohésion sociale et de la solidarité et les utilisateurs afin de répondre aux besoins exprimés, tout en respectant le bâtiment et son environnement et les normes en vigueur en ce qui concerne les exigences énergétiques et de sécurité.

Exposé des motifs

Le «Point d'Eau», qui offre un accès à l'hygiène, aux soins dentaires et podologiques, ainsi qu'à un coiffeur, est un des dispositifs clé présent sur le territoire de la Ville de Genève, assurant la couverture des besoins primaires (vitaux) de tout être humain, à savoir, selon la pyramide du psychologue Abraham Maslow, les besoins physiologiques de sécurité et d'estime de soi.

Il permet ainsi à des personnes démunies, vivant souvent dans la rue ou dans une situation de grande précarité, de s'occuper d'elles-mêmes.

Le «Point d'Eau», c'est également un lieu d'orientation et d'accompagnement vers d'autres services, dont la personne démunie pourrait avoir besoin à un moment ou un autre (consultation médicale par exemple).

Enfin, le «Point d'Eau» est un lieu très important d'écoute et de préservation des liens sociaux, pour des personnes qui en sont dépourvues momentanément ou durablement.

Le «Point d'Eau» a accueilli 98 visiteurs en moyenne par jour en 2016 (50 visiteurs en 2012), ce qui représente 23'500 douches, 4500 lessives, 450 passages chez le coiffeur, 250 soins de pédicure et 380 soins dentaires par année.

85% des visiteurs sont des hommes, 10% des femmes et 5% des enfants.

Le budget d'exploitation du «Point d'Eau» est d'environ 60'000 francs par année dont 50'000 francs, issus de la subvention de la Ville de Genève.

Aujourd'hui, le «Point d'Eau» dispose de six douches opérationnelles. Le passage d'une personne dans une douche dure une demi-heure, avec le temps de l'habillage, du déshabillage et du nettoyage de la cabine entre deux bénéficiaires.

Il faut souligner, qu'avec l'augmentation des bénéficiaires, il est absolument impensable de diminuer le nombre de douches disponibles. Il serait plutôt souhaitable de l'augmenter dans la mesure du possible, étant entendu qu'on ne peut pas envisager de diminuer encore le temps de passage de chacun-e dans les cabines.

Le «Point d'Eau» est ouvert de 8h45 à 12h et de 13h30 à 17h tous les jours ouvrables. Pour accueillir les bénéficiaires, l'association Carrefour-Rue, qui gère ce dispositif, dispose de trois intendants et d'une personne responsable du lieu.

L'installation sur cette parcelle du pavillon, alors déjà considéré comme provisoire, date du milieu des années 90. Son aménagement visait à répondre au besoin croissant de fournir des services gratuits aux sans-abris, qui devenaient de plus en plus nombreux en Ville de Genève.

Avec la rénovation de la villa «Vermont» et le déménagement des activités d'accueil et de santé, les utilisateurs retrouveront les mêmes services, devenus familiers aux habitant-e-s du quartier, au même endroit, ce qui est important en termes de repère pour les un-e-s et les autres.

Clause d'urgence

Le dispositif du «Point d'Eau» créé en 1990 est aujourd'hui dans un état de délabrement avancé et préoccupant en termes de sécurité.

La mise à disposition de la villa «Vermont» est ainsi devenue urgente, afin de permettre la poursuite des activités de ce dispositif indispensable et qui répond aux besoins d'un nombre considérable et en constante augmentation de bénéficiaires.

Description de l'ouvrage

La villa, d'une surface cadastrée de 99 m², présente un étage sur rez-de-chaussée, des combles et un sous-sol.

Un volume appliqué à la façade nord, accueillant la cage d'escaliers a été ajouté à l'arrière de la bâtisse, afin de pouvoir créer deux appartements indépendants.

Aspects structurels

Les charges verticales sont transmises au sol par les parois périphériques, ainsi que par une paroi intérieure qui divise entièrement les espaces à tous les étages. Une charpente en bois recouvre la maison en s'appuyant uniquement sur les parois périphériques.

Typologie

Le mur porteur intérieur divise les espaces en travée Sud et travée Nord et détermine les éléments typologiques principaux de la maison. La travée Sud, ouverte sur le parc, est plus noble et généreusement éclairée. La travée Nord est en relation avec la cage d'escaliers et accueille les espaces de service et les gaines techniques.

Descriptif des travaux

Les travaux porteront sur une rénovation partielle du bâtiment, qui lui permettra de s'adapter à la nouvelle affectation à vocation sociale, tout en assurant le maintien des éléments d'origine dignes de conservation.

Dans la travée Sud seront aménagés les espaces de l'accueil et les salles de soins. Les salles d'eau seront réunies dans la travée Nord.

La typologie d'origine de la villa, ainsi que les finitions anciennes présentes dans la travée Sud (sols, plafonds, boiseries et cheminées) seront conservées.

L'accès public est prévu depuis le parc, sous le porche d'entrée. Une plateforme d'escalier, installée à l'arrière de la villa, facilitera l'accès au rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite.

Les usagers du «Point d'Eau» seront accueillis dans l'espace central du rez-de-chaussée. Un local bureau, un wc-douche handicapés et trois cabines de douche trouveront également place à ce niveau.

Au premier étage seront aménagés les cabinets de consultation, un wc et trois autres cabines de douche.

Un escalier privatif donnera accès aux combles qui seront laissées en l'état et qui pourront servir de dépôts.

Au sous-sol seront distribuées les installations techniques ainsi que la buanderie, accessibles directement depuis l'extérieur.

Du point de vue technique, pour pallier à certaines faiblesses structurelles, le bâtiment sera ceinturé par des tirants de façade au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage. Les planchers en bois de la travée Nord seront remplacés par des dalles en béton, afin de répondre aux contraintes physiques et statiques de la villa. La cage d'escaliers, présentant un état de dégradation avancée, sera reprise entièrement en sous-œuvre.

Le sous-sol de la villa, actuellement inutilisable à cause de sa faible hauteur (170 cm), sera abaissé de 60 cm.

Des matériaux de finition répondant à des exigences d'usages intensifs seront employés dans les pièces les plus fréquentées.

La substance historique extérieure de la villa, caractéristique de l'époque de sa construction, sera conservée et mise en valeur.

Les façades feront l'objet d'une remise en état. Les décorations de molasse seront réparées ou changées, un crépi à la chaux sera appliqué et les fenêtres en chêne seront remplacées ou rénovées.

Etant donné la nécessité de renforcer les barrières physiques de la villa, les volets en bois seront rénovés ou remplacés sur l'ensemble des ouvertures et une installation d'alarme anti-intrusion sera prévue. La toiture étant en bon état, seuls des éléments mineurs de ferblanterie seront remplacés.

Les installations techniques seront entièrement rénovées et adaptées aux nouveaux besoins. Pour répondre à ces exigences, les locaux techniques occuperont un espace important du sous-sol.

Programme et surfaces

<u>Sous-sol</u>		69.6
Escalier	4.5	
Distribution	5.2	
Chaufferie	12.5	
Local ventilation	12.5	
Local électrique	10.9	
Buanderie	11.3	
Dépôt / casiers	12.7	
<u>Rez-de-chaussée</u>		74.9
Accueil	23.7	
Bureau	13.5	
Distribution	15.1	
Escalier/accès principal	9.6	
1 WC handicapés/ douche	3.2	
3 cabines douches	9.8	
<u>1^{er} étage</u>		69.4
Escaliers (y c. combles)	9.4	
Distribution	12.1	
1 salon de coiffure	14.5	
2 cabinets de consultation	22.5	
1 WC hommes	1.6	
3 cabines de douches	9.3	

Combles		67.0
Distribution	6.9	
5 Dépôts non chauffés	57.8	
Accès toiture	2.3	
Surface nette totale		280.9

Adéquation à l'Agenda 21

Le respect de critères «éco-construction» concernant l'origine et la nature des matériaux, ainsi que le tri des déchets de chantier, sera garanti.

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

Les mandataires s'appuieront également sur les recommandations publiées par l'association Ecobau (www.eco-bau.ch, chapitre "fiches CFC").

Conception énergétique

Qualité thermique de l'enveloppe

L'enveloppe thermique de la villa ne sera rénovée que partiellement et fera l'objet d'une demande d'autorisation ponctuelle.

Les interventions sur les éléments de construction sont :

- l'isolation de la dalle sur sous-sol de 14 cm,
- l'assainissement des embrasures et des fenêtres existantes avec le remplacement des simples vitrages par des doubles vitrages performants.

Description des installations techniques

Chauffage :

Le potentiel solaire sera exploité par 7 m² de capteurs thermiques en toiture de la villa permettant le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

Une chaudière à gaz permettra de couvrir le chauffage de la villa et le solde de consommations d'eau chaude, avec des pointes particulièrement importantes et irrégulières liées à l'activité du «Point d'Eau».

Ventilation – aération :

Afin de simplifier au maximum l'ensemble du projet, seuls les locaux sanitaires seront équipés d'un système d'aération double-flux avec récupération d'énergie à haut rendement. Etant donné l'usage intensif de ces locaux, les débits d'air ont été particulièrement renforcés.

Le reste de la villa sera ventilé naturellement.

Sanitaires :

Afin de réduire les consommations d'eau, d'une manière générale, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy» et les équipements destinés aux locaux de douches seront de type temporisé. Les réservoirs de chasse des WC auront une contenance de 6 litres avec double commande.

Les installations sanitaires en général, seront conçues de manière à minimiser les coûts d'exploitation. Elles seront réalisées selon les directives et règles techniques de la Société Suisse de l'Industrie du Gaz et des Eaux (SSIGE) et la norme SIA 2026 «utilisation rationnelle de l'eau potable dans les bâtiments».

Electricité :

L'ensemble du bâtiment sera équipé de luminaires à haut rendement maximisant l'éclairage direct.

La performance énergétique de l'éclairage répondra aux directives SIA 387/4 valeur Minergie.

La qualité et la quantité d'éclairage seront réglées en fonction de l'affectation de chaque local conformément à la norme EN12464-1 et la sécurité photobiologique sera réglée conformément à la nouvelle norme EN 62471. Ainsi, seuls les luminaires et les sources de lumière des groupes à risque 0 sont autorisés pour les locaux d'usage sensible (crèche, salle de classe, espace de quartier etc.) et pour les autres locaux les groupes à risque ne devront pas être supérieurs à 1.

La lustrerie prévue pour ce bâtiment sera standard (simple et technique).

Afin de réduire les consommations d'énergie, l'éclairage naturel sera valorisé. De plus, des dispositifs d'automations simples et efficaces (détecteurs de présence et de luminosité, usage systématique de self électronique de classe A2 notamment) seront installés.

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

Estimation des coûts

CFC	Libellé		
1	Travaux préparatoires		107'220
10	Relevé, études géotechniques		6'400
	104 Sondages	6'400	
11	Déblaiement, préparation du terrain		49'820
	111 Défrichage	5'000	
	112 Démolitions	36'820	
	118 Désamiantage	8'000	
12	Protections, aménagements provisoires		6'000
	121 Protection d'ouvrages existants	6'000	
13	Installations de chantier en commun		45'000
	130 Installations de chantier en commun	31'500	
	131 Clôtures	4'000	
	136 Frais d'énergie et d'eau, etc.	9'500	
2	Bâtiment		1'276'230
21	Gros oeuvre 1		417'980
	211.1 Echafaudages	20'960	
	211.4 Canalisations intérieures	69'700	
	211.6 Maçonnerie	191'670	
	211.8 Crépis intérieurs	15'020	
	214.1 Charpente	14'050	
	214.4 Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	20'000	
	216 Travaux en pierre naturelle et artificielle	86'580	
22	Gros oeuvre 2		182'000
	221.0 Fenêtres en bois	71'000	
	221.6 Portes en métal	7'500	
	222 Ferblanterie	15'050	
	225 Etanchéités et isolations spéciales	14'720	
	226 Crépissage de façade	37'760	
	227 Traitement des surfaces extérieures	7'770	
	228 Fermetures ext. protection contre le soleil	28'200	
23	Installations électriques		111'310
	231 Appareils à courant fort	88'520	
	233 Lustrie	22'790	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		152'700
	240 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	38'900	
	243 Distribution de chaleur	54'000	
	244 Installations de ventilation	39'500	
	247 Installations spéciales	20'300	
25	Installations sanitaires		102'210
	250 Installations sanitaires	69'150	
	251 Appareils sanitaires courants	33'060	
26	Installations de transport		18'500
	260 Installations de transport	18'500	
27	Aménagements intérieurs 1		123'120
	271 Plâtrerie	40'320	

	272	Ouvrages métalliques	14'500	
	272.0	Portes intérieures en métal	11'600	
	273	Menuiserie	27'000	
	273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	24'700	
	275	Systèmes de verrouillage	5'000	
28	Aménagements intérieurs 2			168'410
	281.0	Chapes	12'180	
	281.1	Revêtements de sols sans joint	11 310	
	281.6	Carrelages	6'480	
	281.7	Revêtements de sol en bois	12'520	
	282	Revêtements de paroi	11'180	
	282.4	Faïence	25'250	
	283	Faux plafonds	13'240	
	285	Traitement des surfaces intérieures	70'250	
	287	Nettoyage du bâtiment	6'000	
4	Aménagements extérieurs			27'500
40	Mise en forme du terrain			27 500
	401	Terrassements	27'500	
5	Frais secondaires et comptes d'attente			691'150
51	Autorisations, taxes			67'300
	511	Autorisations, gabarits, taxes	13'000	
	512.1	Taxe de raccordement électricité	44'300	
	512.4	Taxes de raccordement Eau	10'000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents			12'000
	520	Echantillons, maquettes	1'000	
	524	Reproduction de documents, tirages, hélio.	11'000	
56	Autres frais secondaires			5'500
	561	Frais de surveillance par des tiers	2'500	
	566	Pose de la première pierre, inauguration	2'000	
	568	Panneaux publicitaires	1'000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves			68'630
	583	Réserves pour imprévus (5% de CFC 1 à 4)	68 630	
59	Comptes d'attente pour honoraires			537 720
	591	Architecte	354'580	
	592	Ingénieur civil	39'900	
	593	Ingénieur électricien	36'070	
	594	Ingénieur en CV et conditionnement d'air	50'650	
	595	Ingénieur en installations sanitaires	34'970	
	596	Spécialistes	3'000	
	596	Géomètre	3'600	
	596.3	Physicien des constructions	4'500	
	596.9	Ingénieur désamiantage	5'380	
	597	Ingénieur en sécurité	4'000	
	598	Indemnités concurrents	1'070	
I.	COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)			2'102'100
	+ TVA 8 %, arrondi			168'200
II.	COUT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT (TTC)			2'270'300

CALCULS DES FRAIS FINANCIERS

	+ Prestations du personnel en faveur des investissements	
	(5% x CHF 2'270'300), arrondi	113'500
III.	Sous-total	2'383'800
	+ Intérêts intercalaires	
	(2.25% x CHF 2'383'800 x 18 mois) / (2 x 12), arrondi	40'200
IV.	Sous-total	2'424'000
	+ F M A C (2% x CHF 2'424'000), arrondi	48'500
V.	COÛT TOTAL DE L'OPERATION (TTC)	2'472'500
	A déduire	250'000
	Crédit d'étude voté le 22.06.2008 (PR-574)	150'000
	Crédit d'étude complémentaire (transfert de la PR-779 votée le 14.09.2010)	100'000
VI.	TOTAL DU CREDIT DEMANDE (TTC)	2'222'500

Délai de réalisation

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 3 mois après le vote du Conseil municipal et dureront environ 12 mois.

La mise en exploitation est prévue pour le printemps 2019.

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

Référence au 12^{ème} Plan Financier d'Investissement 2017-28

Mentionné dans la liste des crédits déposés (p. 42), cet objet est prévu dans la planification financière du PFI sous le N° 064.027.02 pour un montant de 2'455'000 francs.

Budget de fonctionnement

Compte tenu de la gestion par l'association Carrefour-Rue, il n'est pas prévu de frais de fonctionnement, hormis les frais d'entretien immobilier.

Cette demande de crédit d'investissement n'a pas d'impact sur la subvention nominative allouée par la Ville à Carrefour Rue, pour l'année 2016 le montant était de 352'800 francs.

Charges financières annuelles

Charge financière annuelle sur 2'472'500 francs
comprenant les intérêts au taux de 1,75 %
et l'amortissement au moyen de 20 annuités 147'600 francs

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de février 2017 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (norme SIA 416)

Surface de Plancher SP	398 m ²
Surface Nette SN	281 m ²
Volume Bâti VB	1'100 m ³

Prix au m ² , CFC 2 + 59 / SP	1'813'950 / 398	4'558 CHF HT / m ²
Prix au m ³ , CFC 2 + 59 / VB	1'813'950 / 1'100	1'649 CHF HT / m ³

Le bâtiment a été évalué selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Il a reçu la valeur de 0.55 sur 1 en 2015.

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation de la villa fera l'objet d'une nouvelle requête en autorisation de construire qui sera déposée auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) simultanément à cet amendement.

Les aménagements extérieurs, qui sont liés avec la construction du groupe scolaire de Chandieu, font déjà l'objet de l'autorisation de construire DD 105129-4 délivrée le 19 mars 2013.

Régime foncier

La villa est située rue de Vermont 21 sur la parcelle N°5478, feuille N°26 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève.

Services gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire du crédit de réalisation est la Direction du patrimoine bâti.

Le service bénéficiaire est le Service social.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en CHF)

Objet : Extension et réaffectation de la villa en locaux associatifs Rue de Vermont 21
A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Honoraires	537'720	22%
Gros œuvre	734'700	30%
Second œuvre	291'530	12%
Installations, équipements fixes	384'720	16%
Frais financiers (TVA, prestations personnel, intérêts, FMAC)	370'400	15%
Frais secondaires	153'430	6%
Coût total du projet TTC	2'472'500	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné :		Service social
CHARGES		
30 - Charges de personnel		Postes en ETP
31 - Dépenses générales		
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	147'600	
Total des nouvelles charges induites	147'600	
REVENUS		
40 - Impôts		
42 - Revenu des biens		
43 - Revenus divers		
45 - Dédommagements de collectivités publiques		
46 - Subventions et allocations		
Total des nouveaux revenus induits	0	
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	-147'600	

C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
2017	200'000		200'000
2018	1'000'000		1'000'000
2019	1'022'500		1'022'500
Totaux	2'222'500	0	2'222'500

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet de délibération ci-après :

PROJET DE DELIBERATION AMENDEE

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 2'222'500 francs destiné à la rénovation partielle, à la rénovation et à la réaffectation de la villa dite «Vermont» en locaux associatifs appelée «Point d'Eau» de Carrefour-Rue, située rue de Vermont 21, sur la parcelle N° 5478, feuille N°26, du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

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 2'222'500 francs.

Art. 3. - Un montant de 48'500 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain, institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. - La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 150'000 francs du crédit d'étude (PR-574, N° PFI 064.027.01) voté le 22 juin 2008 et le montant de 100'000 francs du crédit d'étude complémentaire (PR-779, N° PFI 031.068.08) voté le 14 septembre 2010, soit un montant total de 2'472'500 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 20 annuités, qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2018 à 2037.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier ou épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée, en vue de la réalisation de ce projet.

Annexes : plan de situation
plans et façades

A l'att. de Mme Natacha BUFFET-DESFAYES

Madame,

En réponse à la demande de la CTC lors de l'audition du 24 mai dernier pour l'objet cité en titre, vous trouverez ci-après le détail des honoraires des mandataires de ce dossier.

Détail des honoraires par mandataire selon amendement à la PR 1136, les montants cités ci-dessous sont HT :

- 591 / Architectes :

montant total d'honoraires variante V1/V2, avec étude complémentaire pour le "bâtiment des douches" : Fr. 131840 (prestations relatives à l'Etude du projet, soit 32,50 % + honoraires au tarif temps pour l'étude complémentaire : Fr. 46200)
montant d'honoraires estimés pour variante V3 (projet actuel) : Fr. 222740 (prestations relatives aux phases Etude du projet, Appel d'offres et Réalisation soit, 89,20%)

montant total d'honoraires architectes : Fr. 354580

- 592 / Ingénieurs civils

montant total des honoraires variante V1 avec étude complémentaire pour le "bâtiment des douches": Fr. 14'000 (prestations relatives à la phase Etude du projet au tarif temps + honoraires au tarif temps pour l'étude complémentaire : Fr. 5750)
montant d'honoraires estimés pour variante V3 (projet actuel) : Fr. 25900 (prestations relatives aux phases Etude du projet, Appel d'offres : honoraires au tarif temps)

montant total des honoraires ingénieur civil : Fr. 39900

- 593 / Ingénieur électricien

montant total des honoraires variante V1 avec étude complémentaire pour le "bâtiment des douches": Fr. 8'100 (prestations relatives à l'Etude du projet, soit, 24%)
montant d'honoraires estimés pour variante V3 (projet actuel): Fr. 27970 (prestations relatives aux phases Etude du projet, Appel d'offres et Réalisation, soit 73%)

montant total des honoraires Fr. 36'070

- 594 / Ingénieur chauffage / ventilation

montant total des honoraires variante V1 avec étude complémentaire pour le "bâtiment des douches": Fr. 20'610 (prestations relatives à l'Etude du projet , soit 24% + honoraires au tarif temps pour l'étude complémentaire : Fr. 11'720)
montant d'honoraires estimés pour variante V3 (projet actuel) : Fr. 30'040 (prestations relatives aux phases Etude du projet, Appel d'offres et Réalisation, soit 86%)

montant total des honoraires :

Fr. 50'650

- 595 / Ingénieur sanitaire

montant total des honoraires variante V1 avec étude complémentaire pour le "bâtiment des douches": Fr. 10'100 (prestations relatives à l'Etude du projet , soit 26%) + honoraires au tarif temps pour l'étude complémentaire : Fr. 3'300)
montant d'honoraires estimée pour variante V3 (projet actuel) : Fr. 24'870 (prestations relatives aux phases Etude du projet, Appel d'offres et Réalisation, soit 84%)

montant total des honoraires :

Fr. 34'970

Il convient de préciser que les mandats initiaux pour les ingénieurs sanitaire et électricien s'arrêtaient à la phase de préparation et adjudication des soumissions. En vue de garantir le suivi des travaux et surtout le contrôle final des installations, la DPBA a jugé important de mandater les ingénieurs pour la totalité des prestations. Les honoraires indiqués dans l'amendement de la PR 1136 tiennent compte des prestations pour les phases exécution.

Enfin, il a été nécessaire de joindre à l'équipe des mandataires un ingénieur sécurité pour la mise sur pied d'un projet répondant aux normes AEA1 et un physicien du bâtiment pour garantir la rénovation de la Villa du point de vue de éléments de l'enveloppe et le contrôle des concepts de ventilation et production de chaleur.

Cordialement.



Direction du patrimoine bâti (DPBA)
Département des constructions et de
l'aménagement
rue du Stand 25
1204 Genève
Tél. 022 418 21 50
www.ville-geneve.ch