

15 juin 2018

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 6 mars 2018 en vue de l'ouverture de quatre crédits pour un montant total brut de 9 142 500 francs et net de 8 662 500 francs, recettes déduites, soit:

- 8 154 700 francs brut, dont à déduire une subvention d'investissement de 480 000 francs du Fonds intercommunal pour la création de 96 nouvelles places de crèche, soit 7 674 700 francs net destinés à la transformation partielle de l'immeuble sis route de Frontenex 54 en un espace de vie enfantine, parcelle N° 707, feuille N° 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève;**
- 582 900 francs destinés à la rénovation des façades de l'ensemble du bâtiment principal;**
- 132 900 francs destinés au raccordement à la nouvelle chaufferie des logements existants situés au-dessus de la crèche;**
- 272 000 francs destinés à l'équipement en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie enfantine.**

Rapport de M^{me} Michèle Roulet.

La proposition, renvoyée à la commission des travaux et des constructions (CTC) par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 10 avril 2018, a été étudiée par la commission lors d'une unique séance du 9 mai 2018 sous la présidence de M^{me} Jannick Frigenti Empana. Les membres de la commission des travaux et des constructions remercient M. Daniel Zaugg pour la qualité de ses notes.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

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 brut de 8 154 700 francs, dont à déduire une subvention d'investissement de

480 000 francs du Fonds intercommunal pour la création de 96 nouvelles places de crèche, soit un montant net de 7 674 700 francs net, destiné à la transformation partielle de l'immeuble sis route de Frontenex 54 en un espace de vie enfantine, parcelle N° 707, feuille N° 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

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 8 154 700 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude voté le 9 mai 2012 de 400 000 francs (PR-927, N° PFI 061.056.01), et le montant de 466 000 francs représentant la valeur au bilan de la parcelle N° 707, soit un montant total de 9 020 700 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2020 à 2029.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

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 582 900 francs destiné à la rénovation des façades de l'ensemble du bâtiment principal sis route de Frontenex 54, sur la parcelle N° 707, feuille N° 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

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 582 900 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

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 132 900 francs, destiné au raccordement à la nouvelle chaufferie des logements existants situés au-dessus de la crèche sis route de Frontenex 54, sur la parcelle N° 707, feuille N° 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

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 132 900 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION IV

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 272 000 francs, destiné à l'équipement en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie infantine sis route de Frontenex 54, sur la parcelle N° 707, feuille N° 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

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 272 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2020 à 2027.

Séance du 9 mai 2018

Audition de M^{me} Esther Alder, conseillère administrative chargée du département de la cohésion sociale et de la solidarité, accompagnée des personnes en charge du projet, et de M. Philippe Meylan, directeur à la Direction du patrimoine bâti (DPBA), de M. Sébastien Schmidt, adjoint de direction au DPBA, M. Serge Mimouni, directeur à la Direction et au Secrétariat du département de la cohésion sociale et de la solidarité (SJS), M^{me} Francine Koch, directrice adjointe au SJS, M^{me} Isabelle Kovacs, adjointe de direction au Service de la petite enfance (SDPE), M^{me} Jessica Juguin, architecte responsable d'opérations à la DPBA, et M. Simon Chessex, architecte mandataire

M^{me} Alder dit qu'en Ville de Genève, il y a 76 structures d'accueil de la petite enfance, regroupées en 24 entités juridiques. Ces structures offrent 3899 places dont 10% à la disposition de tiers. Ce dispositif permet un accueil hebdomadaire de 4860 enfants représentant 4180 familles. Les familles domiciliées à Genève sont prioritaires au sein de ces structures. Depuis plusieurs années, la municipalité développe une politique intensive de création de places. En octobre 2017, elle couvrait 82% des besoins exprimés par les familles. Pour atteindre les 100%, il faudrait créer 825 places d'accueil supplémentaires. En ce qui concerne le quartier des Eaux-Vives, le taux de couverture des besoins exprimés est de 69%. Il s'agit d'un des taux les plus faibles de la ville. Face à cette situation, la création d'une structure d'accueil s'avère indispensable. En proposant l'aménagement de 96 places supplémentaires, la proposition PR-1291 facilitera les conditions de vie de nombreux foyers.

M. Meylan relève que la proposition PR-1291 est composée de quatre éléments:

1. le crédit de 8 154 700 francs sert à rénover l'ensemble des bâtiments concernés par la crèche. En conformité avec le vote du Conseil municipal, les logements situés dans les étages supérieurs ne sont pas concernés par les travaux;
2. le crédit de 582 900 francs est dévolu à la rénovation des façades de l'ensemble du bâtiment principal. Cet élément est en option;
3. le crédit de 132 900 francs propose de raccorder les logements existants à l'installation de chauffage central qui sera mise en œuvre pour la crèche. Dans un souci d'économie et de cohérence technique, cette opération éviterait d'avoir une intervention ultérieure pour les logements;
4. le crédit de 272 000 francs est destiné à l'équipement en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie enfantine.

Pour rappel:

- en 2008, le Conseil administratif a mandaté une étude sur la possibilité d’implanter une crèche et des appartements-relais pour personnes en situation de précarité socio-économique ou de violence;
- en mai 2012, le Conseil municipal a voté le crédit d’étude après avoir rejeté la proposition de créer des appartements-relais;
- en mars 2014, la Ville a lancé un appel d’offres pour un mandat d’architecte. Le bureau d’architectes Lacroix Chessex a finalement été retenu à l’issue de la procédure;
- en mai 2016, l’entreprise Ambrosetti a accepté de quitter le bâtiment dès l’ouverture des travaux;
- en décembre 2016, la Ville a déposé une autorisation de construire, délivrée en octobre 2017, et qui est aujourd’hui en force.

M^{me} Kovacs confirme que le quartier des Eaux-Vives connaît la demande la plus forte en matière de places d’accueil dans des structures de la petite enfance. Selon le Bureau d’information petite enfance (BIE), plus de 300 demandes sont en attente pour les rentrées de septembre 2018 et 2019. En offrant 96 nouvelles places de crèche, la proposition PR-1291 répondra à une partie des besoins.

M. Meylan indique que le bâtiment n’a pas été rénové en profondeur depuis sa construction en 1868. Les travaux prévoient de rendre la cour accessible aux enfants. La sécurisation de leur circulation implique la fermeture de cet espace aux locataires. Un portail sera placé depuis la route de Frontenex. Les mandataires ont mis en place une répartition homogène des enfants dans le bâtiment existant. Les groupes des bébés et petits se trouveront dans le bâtiment principal avec un accès direct au jardin. Les groupes des moyens et des grands occuperont les deux annexes latérales, qui donnent sur la cour. Les espaces communs se regroupent dans le grand espace voûté du bâtiment principal, assurant une liaison entre les différents groupes d’enfants. Le projet prévoit également des locaux pour le personnel, les cuisines, les poussettes et les poubelles. Pour ce faire, il faudra créer une trémie entre les deux niveaux du rez-de-chaussée. Cette opération permettra d’intégrer les passages verticaux tels que les escaliers et l’ascenseur. Située entre les deux niveaux, une mezzanine servira d’espace de jeux aux enfants. Si la CTC accepte le second crédit, les façades seront traitées pour la totalité du bâtiment principal. Les annexes subiront une intervention plus lourde afin de garantir le confort des futurs occupants. Les fenêtres des espaces dévolus à la crèche seront équipées de vitrages isolants. La rénovation des vitrages des étages supérieurs est en option. Les trois bâtiments seront équipés d’un système de ventilation à double flux avec récupération d’énergie à haut rendement. La production de chaleur pour le chauffage et l’eau chaude sanitaire sera assurée par une chaudière à gaz naturel à condensation. Il s’agit d’une solution provi-

soire acceptée par l'Office cantonal de l'énergie. Dans un souci de préservation du patrimoine existant, l'isolation sera améliorée depuis l'intérieur. Une isolation sera posée sur certains murs du bâtiment principal et l'isolation existante, dans les annexes, sera en partie remplacée. Enfin, les bâtiments seront équipés de luminaires qui répondent aux standards Minergie.

Questions

Un commissaire demande si, dans un second temps, le Conseil administratif a l'intention de proposer l'implantation d'appartements-relais pour personnes en situation de violences conjugales.

M^{me} Alder répond par la négative, puisque le Conseil municipal a refusé cette proposition.

Une commissaire demande si le Conseil administratif envisage de récupérer l'appartement de la villa, libéré suite au décès de son locataire, et qui permettrait d'augmenter le nombre de places de crèche prévu dans la proposition PR-1291.

M^{me} Alder relève que les occupants de cet appartement étaient toujours là au moment de l'élaboration du projet. Le Conseil administratif n'a donc pas envisagé un tel scénario. Par ailleurs, le Conseil municipal aurait très bien pu inclure la transformation des logements libérés en places de crèche. Or, cela n'a pas été le cas.

M. Meylan précise que la loi interdit de désaffecter un logement sans proposer un équivalent dans le périmètre. Une telle option implique de trouver des bureaux qui conviendraient à du logement. Ce type de compensation semble difficile à réaliser.

M^{me} Alder confirme les propos de M. Meylan et ajoute que cette configuration explique la proposition faite, en 2012, d'attribuer les logements existants à des femmes en difficulté.

Une commissaire note que l'accès à la crèche par la cour ne permet pas aux familles de transporter leurs enfants en voiture.

M. Meylan indique que les mandataires ont décidé de dissocier les habitations de la crèche. La configuration actuelle aurait posé des problèmes de cohabitation. Ainsi, l'accès principal sera réservé aux locataires. Par ailleurs, la crèche, en milieu urbain dense, est desservie par une ligne de bus.

M. Chessex ajoute que le maintien d'une seule entrée implique la rénovation de la cage d'escalier pour des raisons de mise aux normes. La séparation des flux permet de ne pas toucher à l'existant.

A la question du taux d'occupation des étages supérieurs et des bureaux Ambrosetti, M. Meylan répond que les quatre logements, situés dans les étages supérieurs, sont occupés, et que l'entreprise Ambrosetti occupera ses locaux jusqu'à l'annonce du début des travaux. A l'exception des logements, le bâtiment sera libre.

M^{me} Juguin ajoute que le logement, habité actuellement par des étudiants, sera rénové en même temps que la crèche.

Un commissaire demande si le chantier inclut la réfection des installations sanitaires des appartements.

M. Chessex relève que ces questions ont été prises en compte. Le projet prévoit des infrastructures qui permettront de rénover les logements supérieurs sans frais supplémentaires.

Un commissaire demande si les éléments proposés en option coûteront plus cher à l'avenir.

M. Meylan répond que le rejet des éléments en option ne posera pas de problème. Le crépi peut vivre encore dix à quinze ans. Idem pour les vitrages. Il faut rappeler que la Ville a jusqu'en 2026 pour mettre en conformité les vitrages de ses patrimoines financier et administratif. Le Conseil municipal a voté un crédit d'étude en ce sens. Quant au chauffage, il est possible de reporter le raccordement des logements existants au système central qui sera mis en place.

Au commissaire qui demande des précisions sur les taux d'offre et de couverture des besoins exprimés, M^{me} Kovacs explique que le taux de l'offre calcule le rapport entre le nombre de places de crèche et le nombre d'enfants d'âge préscolaire résidant dans un secteur défini. Il s'élève à 37% dans le quartier des Eaux-Vives, soit 37 places pour 100 enfants. Le taux de couverture des besoins exprimés est le rapport entre l'offre d'accueil et les places manquantes pour satisfaire la demande. Il est de 69% aux Eaux-Vives, taux particulièrement bas, car ce quartier a beaucoup d'enfants entre 0 et 4 ans et un dispositif de la petite enfance moins important que dans d'autres quartiers.

M^{me} Alder confirme ce propos. La densité du quartier diminue les possibilités de créer des structures d'accueil. Par rapport à des quartiers en construction, les Eaux-Vives souffrent du manque d'espaces disponibles. Heureusement, le projet de la Gare des Eaux-Vives prévoit d'implanter une grande structure d'accueil: 116 places de crèche à l'horizon 2026. Une nouvelle structure est également étudiée avec la paroisse protestante des Eaux-Vives.

Discussion et prises de position

Le Parti socialiste annonce qu'il est prêt à voter cet objet et ajoute que la création d'une structure petite enfance dans un lieu aussi fantastique est réjouissante.

Les Verts se disent également prêts à voter cette proposition PR-1291 ce soir, car les besoins ont été suffisamment bien définis et le projet apporte une réponse claire.

Pour le groupe Ensemble à gauche, il est impératif de voter cet objet ce soir.

Le Mouvement citoyens genevois, rappelant qu'il a largement plébiscité cette crèche, espère que le projet sera réalisé rapidement et est d'accord de voter ce projet sans attendre.

Le Parti libéral-radical souhaite également voter la proposition PR-1291 ce soir, car les lignes ont été clairement définies.

Les besoins ont été démontrés, l'Union démocratique du centre souhaite voter cet objet ce soir.

Le Parti démocrate-chrétien rejoint les propos des autres groupes.

Après cette unanimité pour voter ce projet ce soir, un commissaire exprime tout de même son étonnement du temps pris par le Conseil administratif pour mettre en place ce projet de crèche, lancé en 2008, alors que le seul élément qui a changé concerne l'affectation des étages supérieurs.

Une commissaire dit que le temps a surtout été perdu entre le vote du crédit d'étude en 2012 et le lancement de l'appel d'offres en 2014.

Une autre ajoute que la Ville a dû attendre le jugement du tribunal en 2016.

Vote

La proposition PR-1291 est approuvée à l'unanimité par 13 oui (1 EàG, 3 S, 1 Ve, 2 MCG, 1 UDC, 3 LR, 2 DC).

Annexe à consulter sur le site internet:

- dossier de 30 pages: «Frontenex 54 – PR-1291 Création d'un espace de vie enfantine de 96 places» (commission des travaux et des constructions, Direction du patrimoine bâti, 9 mai 2018)