

**Proposition du Conseil administratif du 26 avril 2017 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 779 900 francs destiné à la rénovation de la dépendance dite «La Ferme» de la villa La Grange, située au parc La Grange, route de Frontenex 71, sise sur la parcelle N° 3166, feuille N° 2, commune de Genève, section Eaux-Vives.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

La présente demande concerne la rénovation de la dernière des trois dépendances de la villa La Grange dont le crédit d'étude a été voté en date du 13 décembre 2011 (PR-911/7).

Cette réalisation permettra de clore les travaux de rénovation entrepris, depuis 2008, sur les diverses dépendances de la villa La Grange et de constituer un ensemble homogène, digne du statut du parc La Grange et de ses édifices protégés et classés (mesure de classement du parc La Grange – MS-c 15 – arrêté du Conseil d'Etat du 30.12.1921).

De plus, l'intervention prévue pour cette dépendance vétuste permettra d'achever le dispositif mis en place par le Service des espaces verts (SEVE) pour la rationalisation de l'entreposage des engins et des outils d'entretien des équipes stationnées au parc La Grange.

### **Contexte et historique de l'opération**

En date du 8 novembre 2005, le Conseil municipal avait refusé une première demande de crédit concernant la rénovation des trois dépendances de la villa La Grange, dont faisait partie le bâtiment dit «La Ferme» (PR-376).

Le 21 mars 2007, le Conseil municipal acceptait la demande de crédit (PR-511) pour la rénovation des deux dépendances latérales comprenant la création des vestiaires, d'une cafétéria et d'un bureau pour le personnel du SEVE ainsi que la mise aux normes des WC publics et la réfection totale de l'enveloppe des bâtiments et des installations techniques. Les bâtiments ont été livrés aux utilisateurs en novembre 2009.

En parallèle, et dans le cadre des travaux de rénovation des bâtiments faisant partie de l'ensemble de la villa La Grange, le Conseil votait les 16 janvier 2008 et 27 avril 2010 deux crédits pour la rénovation de l'Orangerie-Théâtre et de ses deux serres attenantes, ainsi que la création d'une buvette d'été. L'inauguration des bâtiments a eu lieu le 23 mai 2011 et a lancé la saison du Théâtre de l'Orangerie ce même été 2011.

Dans ce contexte, le Conseil votait un nouveau crédit d'étude le 13 décembre 2011 (PR-911/7), permettant ainsi la reprise du dossier en tenant compte des besoins actuels du SEVE.

### **Notice historique**

Le parc La Grange, légué à la Ville de Genève par William Favre en 1918 et classé en 1921, est l'un des plus prestigieux domaines appartenant à la Ville de Genève. Les remarquables aménagements dont il a bénéficié sont le fait de deux riches familles genevoises, les Lullin et les Favre. Le groupe central, formé par la maison de maître et les communs, a été édifié pour les frères Lullin, peu après 1768; la conception harmonieuse et le souci d'extrême unité exprimés par ces bâtiments ne peuvent se comparer qu'à deux ensembles contemporains: Varembe et le château de Crans.

Depuis quelques années, l'attention des autorités s'est tournée vers la restauration des dépendances du domaine; la première campagne a permis de remettre en valeur la loge de Frontenex et le hangar à chars (restaurés entre 1996 et 1999). L'étape suivante a concerné les deux corps latéraux des trois dépendances principales, indissociables de la maison de maître; cependant, le corps central doit encore être restauré. Ce trio, dont l'implantation et le volume n'ont pas changé depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle, s'ordonne en fer à cheval autour de la cour et présente des façades à distribution claire et modénature soignée; la recherche d'élégance trouve sa plus forte expression dans le motif des grandes arcades rythmant le rez-de-chaussée. La substance originelle demeure importante, et ceci malgré le nombre non négligeable de transformations opérées à l'époque des Favre ou après 1918, date à laquelle la Ville prend possession du domaine; parmi ces interventions, on retiendra surtout la création de l'écurie vers 1860 (dans le bâtiment central), de la sellerie en 1889 et des WC publics en 1920.

La savonnerie, remplaçant la molasse et le bois des charpentes, signale également des campagnes de travaux plus récentes. Si certaines opérations n'ont pas à proprement parler enrichi le bâti et son histoire, ce n'est pas le cas de l'écurie qui est l'illustration par excellence du soin et de l'intérêt que les Favre portaient aux chevaux.

### **Exposé des motifs**

Le SEVE accueille une trentaine de collaborateurs et collaboratrices affectés aux diverses équipes stationnées dans le parc La Grange.

Ce parc fonctionne comme un pôle d'activités pour l'ensemble des équipes du SEVE stationnées sur la rive gauche. Ces activités exigent le stockage d'un

volume important de matériel. En raison de sa configuration et de la présence d'un monte-charge, la ferme du parc La Grange est donc utilisée pour l'entreposage de l'ensemble du matériel léger ne pouvant être entreposé en extérieur: outils de jardinage, accessoires de plantation et d'entretien, petites machines, etc.

Par ailleurs, ce bâtiment accueille également un petit atelier situé au rez-de-chaussée permettant d'effectuer de petites réparations sur les machines d'entretien, telles que les tondeuses ou les débroussailluses, et d'assurer le bon fonctionnement des activités des équipes.

La réfection du bâtiment permettra de disposer de locaux aux normes, d'améliorer la sécurité des utilisateurs et de faciliter l'accès au matériel entreposé dans les étages. La création de WC supplémentaires permettra également d'adapter l'infrastructure au nombre de personnes stationnées sur le site. Enfin, ces travaux constituent la dernière étape dans la rénovation des annexes de la villa La Grange.

### **Description de l'ouvrage**

La construction actuelle se compose de maçonnerie traditionnelle en pierre de taille mélangeant molasse et savonnière, cette dernière étant issue d'une campagne de travaux menée post-construction.

Cette maçonnerie étant recouverte en façade d'un enduit ciment fortement dégradé, ce dernier sera remplacé par un enduit à la chaux refait dans les règles de l'art.

Le dallage du rez-de-chaussée est composé de pavage en briques de terre cuite posées sur chant en chevron, et certaines zones ont été recouvertes par des chapes ciment (qui seront piquées et le pavage recomposé aux endroits manquants).

La charpente existante est en résineux (tels sapin, épicéa) et pourra être conservée, pour ce qui est de la toiture.

Les planchers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> niveaux présentent également des solivages en résineux avec des sections trop faibles pour les charges d'exploitation. Ces solivages sont recouverts de planches en résineux de grandes dimensions et seront repris à l'identique.

L'intérieur ne présente que très peu de cloisonnements. Ces derniers sont composés de briques, et seule la chambre du cocher présente des cloisons en planches (résineux) et lattis, cloisons typiques des maisons du XVIII<sup>e</sup> siècle.

La couverture est en tuiles plates (dim. 30/17 cm) et sera pour sa part conservée et nettoyée, et les ferblanteries existantes en cuivre seront rénovées.

## Programme et descriptif des travaux

L'ensemble des travaux envisagés dans le cadre de la rénovation de la dépendance dite «La Ferme» de la villa La Grange peut se résumer ainsi:

- les surfaces de stockage seront réaménagées au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage; le rez-de-chaussée sera décroisonné pour offrir une grande aire de stockage et de travail, et le plateau de stockage du 1<sup>er</sup> étage sera rénové (charge utile de 300 kg/m<sup>2</sup>);
- la création d'un nouveau plancher au 2<sup>e</sup> étage destiné à l'entreposage léger permettra de doubler la surface de stockage disponible. Toute la construction sera en bois, dans la continuité et la logique constructive de la charpente historique;
- l'installation d'un monte-charge inspiré des monte-fûts, permettant de s'affranchir d'une cabine fermée, desservira les différents niveaux pour acheminer les objets et palettes aux différents niveaux de stockage;
- deux escaliers ouverts et réalisés en bois permettront également la desserte des différents niveaux; ces derniers, en accord avec le lieu et la réglementation feu, serviront d'escaliers de secours;
- la rénovation des anciennes écuries au rez-de-chaussée permettra l'aménagement d'un atelier respectant les normes de sécurité et offrant un espace de travail valorisant aux équipes du SEVE;
- des sanitaires pour le personnel du SEVE seront créés (une cabine hommes et une cabine femmes);
- l'ensemble des installations techniques sera rénové et remis aux normes, tout en respectant le caractère patrimonial de la construction;
- la chambre du cocher au 1<sup>er</sup> étage sera conservée et rénovée avec un souci de conservation patrimoniale;
- une réfection complète de l'enveloppe du bâtiment en pierre de taille est également prévue.

## Surfaces, volumes

Rez-de-chaussée:	atelier	64,80 m <sup>2</sup>
	WC hommes	1,50 m <sup>2</sup>
	WC femmes	1,50 m <sup>2</sup>
	dégagement	2,40 m <sup>2</sup>
	hall 1	7,30 m <sup>2</sup>

	monte-charge	4,00 m <sup>2</sup>	
	hall 2	7,80 m <sup>2</sup>	
	plateau libre	125,40 m <sup>2</sup>	214,70 m <sup>2</sup>
Premier étage:	stockage est	65,20 m <sup>2</sup>	
	stockage ouest	68,70 m <sup>2</sup>	
	passerelle 1	9,40 m <sup>2</sup>	
	passerelle 2	9,90 m <sup>2</sup>	
	stockage transpalette	5,00 m <sup>2</sup>	
	couloir	8,00 m <sup>2</sup>	
	chambre à coucher	10,60 m <sup>2</sup>	176,80 m <sup>2</sup>
Deuxième étage:	stockage est	72,10 m <sup>2</sup>	
	stockage ouest	68,70 m <sup>2</sup>	
	passerelle 1	9,40 m <sup>2</sup>	
	passerelle 2	9,90 m <sup>2</sup>	
	stockage transpalette	3,90 m <sup>2</sup>	163,90 m <sup>2</sup>
Surface nette totale			555,40 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher totale (norme SIA 416)	SBP totale =		555,40 m <sup>2</sup>
Volume bâti total (norme SIA 416)	VB total =		2 610,00 m <sup>3</sup>

### Valeurs statistiques

Surface de plancher SP	555,40 m <sup>2</sup>
Surface nette SN	555,40 m <sup>2</sup>
Volume bâti VB	2 610,00 m <sup>3</sup>

Prix au mètre carré, CFC 2 + 59/SP  
 (1 157 500 + 229 050)/555 2 500 fr. HT/m<sup>2</sup>

Prix au mètre cube, CFC 2 + 59/VB  
 (1 157 500 + 229 050)/2 610 530 fr. HT / m<sup>3</sup>

### Adéquation à l'Agenda 21

Les installations techniques seront minimisées afin de s'adapter aux besoins des utilisateurs, tout en respectant le très fort caractère patrimonial du site et du bâtiment. Elles impliqueront des consommations d'énergies et des coûts d'exploitation et d'entretien réduits.

Les critères «éco-construction» concernant l'origine et la nature des matériaux, ainsi que le tri des déchets de chantier, seront appliqués. En particulier sera prise en compte de manière obligatoire la liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction publiée par l'Etat de Genève. Les mandataires devront également s'appuyer sur les recommandations publiées par l'association Ecobau ([www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch), chapitre «fiches CFC»).

### **Conception énergétique**

Seuls l'atelier (64,8 m<sup>2</sup>), créé dans l'ancienne écurie, et les nouveaux sanitaires (3 m<sup>2</sup>) seront maintenus hors gel et pourront être chauffés en cas de besoin des utilisateurs.

Les différentes zones de stockage n'ayant pas besoin d'être tempérées, elles ne seront pas pourvues d'installations de chauffage.

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 380/4 valeur Minergie.

La qualité et la quantité d'éclairage seront réglées en fonction de l'affectation de chaque local, conformément à la norme EN 12464-1, et la sécurité photobiologique sera réglée conformément à la norme EN 62471. Ainsi, seuls les luminaires et les sources de lumière des groupes à risque 0 ou 1 sont autorisés.

Il est prévu de valoriser l'éclairage naturel afin de réduire les consommations d'énergie par des dispositifs d'automations simples et efficaces, des détecteurs de présence et de luminosité ainsi qu'à l'usage systématique de selfs électroniques de classe A2.

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

### **Description des installations techniques**

#### *Chauffage*

La chaleur pour le chauffage de l'atelier et des sanitaires sera fournie par la chaufferie à gaz naturel existante d'une des dépendances latérales et acheminée par une conduite à distance.

### *Ventilation*

L'atelier et les sanitaires, ainsi que la hotte de l'atelier, seront ventilés par un système à simple flux.

### *Electricité*

Eclairages et prises.

Tableaux électriques.

Téléphonie et informatique.

Installations pour équipements CVS.

Installations et équipements pour la sécurité.

Installations provisoires pour le chantier.

### **Estimation des coûts**

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	Fr.
1	Travaux préparatoires	94 950
10	Relevé, études géotechniques	5 250
104	Sondages	5 250
11	Déblaiement, préparation du terrain	38 500
112	Démolitions	23 600
113	Démontages	14 900
12	Protections, aménagements provisoires	10 000
122	Aménagements provisoires	10 000
13	Installations de chantier en commun	29 950
130	Installations de chantier en commun	19 950
136	Frais d'énergie et d'eau, etc.	10 000
15	Adaptation du réseau de conduites existant	11 250
152	Canalisations (adaptation du réseau)	11 250
2	Bâtiment	1 157 500
21	Gros œuvre 1	598 900
211.1	Echafaudages	25 050
211.5	Béton et béton armé	61 350
211.6	Maçonnerie	57 050
214.0	Installations de chantier	13 800
214.1	Charpente	141 650
214.2	Structure porteuse (calculée par ingénieur)	16 400
214.4	Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	56 500
216	Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle	227 100

22	Gros œuvre 2		167 650
	221.0 Fenêtres en bois	61 750	
	221.4 Fenêtres en métal	1 300	
	221.5 Portes en bois	12 950	
	222 Ferblanterie	31 000	
	223 Paratonnerres	15 000	
	224 Couverture	10 000	
	227.1 Peinture extérieure	17 350	
	227.2 Préservation du bois (extérieur)	10 500	
	228 Fermetures extérieures protection contre le soleil	7 800	
23	Installations électriques		77 350
	230 Installations électriques	2 500	
	231 Appareils à courant fort	6 550	
	232 Installations de courant fort	23 350	
	233 Lustrerie	30 650	
	235 Appareils à courant faible	4 600	
	236 Installations à courant faible	2 500	
	237 Gestion technique centralisée	3 700	
	238 Installations provisoires	3 500	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		47 000
	243 Distribution de chaleur	16 000	
	244 Installations de ventilation	31 000	
25	Installations sanitaires		25 000
	250 Installations sanitaires	25 000	
26	Installations de transport		47 000
	261 Ascenseurs et monte-charge	45 000	
	265 Dispositifs de levage	2 000	
27	Aménagements intérieurs 1		116 950
	271 Plâtrerie		
	271.1 Plâtrerie: enduits et staff	5 350	
	271.1 Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	15 950	
	273.0 Portes intérieures en bois	4 900	
	273.3 Menuiserie courante	87 250	
	275 Systèmes de verrouillage	3 500	
28	Aménagements intérieurs 2		77 650
	281.6 Carrelages	12 450	
	281.7 Revêtements de sol en bois	29 950	
	283 Faux-plafonds	10 200	
	285.1 Peinture intérieure	10 450	
	285.2 Préservation du bois (intérieur)	9 500	

287	Nettoyage du bâtiment	4 800	
289	Signalétique	300	
4	Aménagements extérieurs		2 000
44	Installations		2 000
443	Installations électriques	2 000	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		408 850
50	Frais de concours		1 900
501	Rétribution jury	1 900	
51	Autorisations, taxes		7 000
511	Autorisations, gabarits, taxes	2 000	
512	Taxes de raccordement	5 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		14 000
521	Echantillons, essais de matériaux	2 000	
523	Photos	3 000	
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	9 000	
56	Autres frais secondaires		28 500
561	Frais de surveillance par des tiers	2 500	
563	Location de terrain appartenant à des tiers	8 000	
565	Frais de voyage	10 000	
566	Pose de la première pierre, bouquet, inauguration		3 000
568	Panneaux publicitaires	5 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves		128 400
583	Réserves pour imprévus	128 400	
59	Comptes d'attente pour honoraires		229 050
591	Architecte	159 000	
592	Ingénieur civil	33 650	
593	Ingénieur électricien	22 800	
596	Géomètre	3 200	
597	Ingénieur en sécurité	10 400	
9	Ameublement et décoration		3 000
93	Appareils, machines		3 000
931	Extincteurs	3 000	
I.	Coût total de la construction (HT)		1 666 300
Calculs des frais financiers			
	+ TVA 8%, arrondi		133 300
II.	Coût total de l'investissement (TTC)		1 799 600
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements (5% × 1 799 600 fr.), arrondi		90 000

III. Sous-total	1 889 600
+ Intérêts intercalaires (2,25% × 1 889 600 fr. × 18 mois)/(2 × 12), arrondi	<u>31 900</u>
IV. Sous-total	1 921 500
+ FMAC (2% × 1 921 500 fr.), arrondi	<u>38 400</u>
V. Coût total de l'opération (TTC)	1 959 900
A déduire, crédit d'étude voté le 13 décembre 2011 (PR-911/7)	<u>-180 000</u>
VI. Total du crédit demande (TTC)	<u>1 779 900</u>

### **Référence au 12<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2017-2028**

La rénovation de la dépendance dite «La Ferme» de la villa La Grange, située au parc La Grange, est prévue, en qualité de projet actif, sous le N° 092.017.10 du 12<sup>e</sup> plan financier d'investissement PFI 2017-2028, page 55, pour un montant de 2 055 000 francs.

### **Budget de fonctionnement**

Les nouvelles charges à prévoir au budget de fonctionnement seront:

31 - Dépenses générales:	2 500 fr./an
– Electricité:	1 500 fr./an
– Chauffage:	1 000 fr./an

### **Charges financières annuelles**

Délibération I: la charge financière annuelle sur 1 959 900 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement au moyen de 20 annuités, se montera à 117 000 francs.

### **Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de décembre 2013.

### **Autorisation de construire**

Le projet de construction a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire qui a été déposée le 3 février 2015 et enregistrée sous le numéro

DD 107642 le 13 février 2015 au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

L'autorisation a été délivrée par le DALE le 8 décembre 2015, et est parue dans la *Feuille d'Avis Officielle (FAO)* le 15 décembre 2015; elle ne fait l'objet d'aucun recours.

### **Délai de réalisation**

Le démarrage des travaux est prévu pour avril 2018.

La durée prévue des travaux est de 12 mois et la date de mise en exploitation prévisionnelle est mai 2019.

### **Régime foncier**

La parcelle N° 3166, feuille N° 42, commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 203 084 m<sup>2</sup>, sur laquelle s'inscrit la dépendance dite «La Ferme», est propriété de la Ville de Genève. Le bâtiment est cadastré sous le N° H15.

La parcelle est située en zone de verdure.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

Le service gestionnaire du crédit est la Direction du patrimoine bâti. Le service bénéficiaire est le Service des espaces verts.



Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

### *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 1 779 900 francs destiné à la rénovation de la dépendance dite «La Ferme» de la villa La Grange, située au parc La Grange, route de Frontenex 71, sise sur la parcelle N° 3166, feuille N° 2, commune de Genève, section Eaux-Vives.

*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 1 779 900 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 38 400 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

*Art. 4.* – La dépense nette prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude voté le 13 décembre 2011 de 180 000 francs (PR-911/7, N° PFI 092.017.07), soit un total de 1 959 900 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 2020 à 2039.

*Art. 5.* – 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.

*Annexes:* – plan de situation  
– plans, coupe et façades













