

Proposition du Conseil administratif du 25 septembre 2018 en vue de l'ouverture d'un crédit de 645 000 francs destiné à l'étude de la rénovation de la ferme du parc Beaulieu et de ses annexes, à la création de locaux associatifs et au remplacement des serres existantes, sise rue Baulacre 3, parcelle N° 2634 du cadastre de la commune de Genève-Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La naissance du domaine agricole de Beaulieu remonte au début du XVIII^e siècle avec la construction d'une maison de plaisance en rez de jardin et d'un bâtiment de ferme, entourés de vignes et de vergers. La propriété, qui atteignit sa taille maximale de 18 ha vers 1780, se transformera au fil des années pour adopter ses proportions actuelles en 1939, lors de l'achat par la Ville de Genève qui devient propriétaire du cœur du domaine d'une surface de 7 ha. Quelques années plus tard commence une campagne de construction d'un nouveau quartier résidentiel en périphérie sur des parcelles cédées et l'installation sur le site du Service des espaces verts (SEVE) ainsi que l'aménagement d'un parc public. La maison de maître deviendra plus tard une école et la ferme sera agrandie et transformée mais elle gardera toujours sa vocation horticole.

Aujourd'hui, le SEVE et le Collectif Beaulieu (composé notamment de Pré-en-Bulle, Les Artichauts, Graines de ville) se partagent la ferme, le bâtiment annexe dit «*le rempotoir*» et les serres, en tentant d'intégrer les demandes du collectif en matière d'agriculture de proximité (plantages urbains, semis, vente, etc.) et les attentes propres du monde associatif ainsi que les besoins d'un service public de la Ville. De par sa situation, ce site reste néanmoins stratégique pour assurer la bonne gestion des espaces verts du quartier et proposer des animations en lien avec la nature au public.

Les divers utilisateurs développent des activités compatibles mais qu'il conviendrait de structurer. Ils ont donc débuté une collaboration dans le but de définir précisément leurs besoins, avec des demandes en surfaces utiles mais aussi en qualité des espaces, ce qui a abouti à une étude de faisabilité réalisée par la Direction du patrimoine bâti (DPBA) en 2017, étude qui motive la présente demande.

Contexte et historique de l'opération

Suite à la libération du centre de production de Beaulieu par le SEVE en 2007, la Ville de Genève met les parties qui ne sont plus utilisées de ce site à

la disposition de Pré-en-Bulle et d'associations à des fins d'animation de quartiers et de sensibilisation à la nature. Le SEVE maintient toutefois sur ce site ses équipes en charge de l'entretien du parc et des espaces verts du quartier. Des associations exploitent également les locaux afin de développer une petite production locale de bière, miel, graines, etc. Ces associations sont regroupées sous l'appellation Collectif Beaulieu.

Le SEVE et le Collectif s'efforcent de cohabiter dans la disposition actuelle du site mais la répartition des locaux ne permet pas le bon fonctionnement de chaque activité. En effet, il n'offre pas au SEVE un espace de travail clos et sécurisé et le Collectif ne dispose pas d'espaces de rencontre adaptés, les serres sont délabrées et pour certaines inutilisables.

Un processus de consultation attentif a été mené afin de permettre à la DPBA de mettre en place divers scénarios possibles et de convenir d'une alternative qui puisse satisfaire les diverses entités occupant le lieu.

Notice historique

La dépendance principale de Beaulieu, dite la Ferme, date de la première moitié du XVIII^e siècle. Renfermant à l'origine une grange-écurie, un pressoir et un logement de fermier, elle témoigne de la vocation agricole du domaine. Cette dépendance a été augmentée en 1862 d'une serre-orangerie établie perpendiculairement au volume d'origine et pourvue de larges baies encadrées de roche et d'huissieries en serrurerie. Quant aux serres, elles ont été installées par la Ville de Genève entre 1946 et 1951 afin de regrouper les serres municipales de la rive droite.

Pour répondre à de nouveaux besoins, la ferme a été transformée en 1952. Affectée à des ateliers, entrepôts, garage et toilettes publiques, elle a été vidée de ses subdivisions internes; la charpente a été remplacée et une dalle de béton a été coulée. Si ces travaux ont largement entamé son intérieur, ce qui reste du bâtiment d'origine – volume et murs périphériques – présente un intérêt patrimonial, notamment par le lien qu'il entretient avec la maison de maître voisine. La serre-orangerie, qui nous est parvenue dans son état d'origine, mérite elle aussi d'être préservée et restaurée.

Réponses aux demandes du Conseil municipal

Motion M-1078 «Une nouvelle vie pour le site horticole de Beaulieu».

Pétition P-308 «Pour une rénovation de l'ancien site horticole de Beaulieu» acceptée le 20 janvier 2016.

Exposé des motifs

Les bâtiments vétustes du parc Beaulieu nécessitent une rénovation, notamment la ferme historique. Ces travaux seront l'occasion de valoriser ce patrimoine architectural et de proposer des locaux adaptés aux activités, tant municipales qu'associatives.

L'étude permettra d'évaluer l'ampleur des travaux et leur coût afin de procéder aux réfections et transformations nécessaires, notamment:

SEVE:

- adapter les locaux aux besoins du Service dans ce quartier;
- aménager la surface extérieure afin de rassembler les activités techniques et améliorer la sécurité du public.

Collectif Beaulieu:

- aménager un espace d'animation adapté à l'accueil du public;
- disposer d'un cadre de production horticole efficace.

Description de l'ouvrage

Situation actuelle

Le SEVE occupe le rez-de-chaussée et l'étage de la ferme. Le rez-de-chaussée comprend des ateliers, des vestiaires, un réfectoire ainsi qu'un garage. L'étage, surface non aménagée, sert de lieu de stockage. Ce service occupe également une partie du rempotoir qui est utilisé pour des bureaux, une salle de réunion et un dépôt. La surface totale occupée est de 590 m².

Les associations occupent des locaux dans le bâtiment annexe ainsi que la petite surface au sous-sol du rempotoir, soit en tout 280 m².

Estimation des coûts

Le coût total de l'opération est estimé à ce jour à 8 200 000 francs TTC.

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
1	Travaux préparatoires		10 000
10	Relevés, études géotechniques		10 000
	100.1 Travaux de sondage	5 000	
	101 Relevés	5 000	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		589 000
51	Autorisations, taxes		2 000
	511 Autorisations, gabarits, taxes	2 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		20 000
	524 Reproduction de documents, tirages, héliographies	20 000	
59	Comptes d'attente pour honoraires		567 000
	591 Architecte	413 000	
	592 Ingénieur civil	35 000	
	593 Ingénieur électricien	33 000	
	594 Ingénieur en CV et conditionnement d'air	45 000	
	595 Ingénieur en installations sanitaires	31 000	
	596.9 Ingénieur désamiantage	10 000	
	I. Coût total du crédit d'étude (HT)		599 000
	+ TVA 7,7%		46 000
	II. Coût total du crédit d'étude (TTC)		645 000

Référence au 13^e plan financier d'investissement 2018-2029 (p. 58)

Cet objet est inscrit, en qualité de projet actif, sous le N° 092.069.03 du 13^e PFI 2018-2029, pour un montant de 650 000 francs.

Budget de fonctionnement

L'impact annuel sur le budget de fonctionnement ne sera pas modifié car aucune charge complémentaire n'est à envisager. Ces travaux sont destinés à rénover des locaux existants et améliorer le cadre de travail.

Charges financières annuelles

Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation.

Sinon, l'étude sera amortie en une annuité.

Délai de réalisation

L'étude pourra démarrer un mois après le vote du Conseil municipal, soit une fois le délai référendaire écoulé. Sa durée est estimée à une année.

Régime foncier

La parcelle N° 2634 (Genève – Petit-Saconnex) se trouve dans une zone de verdure et fait l'objet d'un PLQ (N° 28575) adopté le 13 septembre 1995.

Services gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la Direction du patrimoine bâti.

Le service bénéficiaire est le Service des espaces verts.

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

Objet: Etude de rénovation de la ferme du Parc Beaulieu

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Relevés, sondages	10 000	1,3
Reproduction de documents	22 000	4,0
Honoraires	567 000	87,0
TVA	46 000	7,7
Coût total du projet TTC	645 000	100,00

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 des espaces verts

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

C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2019	245 000	0	245 000
2020	400 000	0	400 000
Totaux	645 000	0	645 000

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 645 000 francs destiné à l'étude de la rénovation et transformation de la ferme du parc Beaulieu et de ses annexes, à la création de locaux associatifs et au remplacement des serres existantes, sis rue Baulacre 3, parcelle N° 2634 du cadastre de la commune de Genève-Petit-Saconnex, 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 645 000 francs.

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

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.