

# Parcelle 1723+1726\_ech. 1/2000

Echelle 1:2000



**Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier****Dépourvu de foi publique**

Produit le 16.10.2013

---

Commune:	<b>Genève-Petit-Saconnex (23)</b>		
Immeuble No:	<b>1723</b>	Type: <b>Privé</b>	Surface(m2): <b>2179</b>
Plan(s) No(s):	<b>59</b>		
Nom Local(locaux):	<b>Le Mervelet</b>		

---

**BATIMENT(S)**

No: <b>G404</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>186</b>	Surface totale (m2): <b>186</b>
Destination:	<b>Autre héberg. collectif</b>	
Adresse(s):	<b>Avenue de Riant-Parc 21</b>	

---

No: <b>G405</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>32</b>	Surface totale (m2): <b>32</b>
Destination:	<b>Garage privé</b>	

---

**ETAT DE LA PROPRIETE**

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

**Immeuble 23/1723**ETAT DE GENEVE, *Siège GENEVE*

**Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier****Dépourvu de foi publique**

Produit le 16.10.2013

---

Commune:	<b>Genève-Petit-Saconnex</b>		
	<b>(23)</b>		
Immeuble No:	<b>1726</b>	Type: <b>Privé</b>	Surface(m2): <b>5079</b>
Plan(s) No(s):	<b>59</b>		
Nom Local(locaux):	<b>Le Mervelet</b>		

---

**BATIMENT(S)**

No: <b>G407</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>223</b>	Surface totale (m2): <b>223</b>
Destination:	<b>Bureaux</b>	
Adresse(s):	<b>Avenue de Joli-Mont 17</b>	

---

**ETAT DE LA PROPRIETE**

**Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.**

**Immeuble 23/1726**ETAT DE GENEVE, *Siège GENEVE*

---



# MERVELET

ETUDE DE FAISABILITE pour l'implantation d'un groupe scolaire (3/4)



DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE L'AMENAGEMENT.

Service d'architecture / novembre 2010





2.

## SITUATION GENERALE

### PARCELLE N° 1726

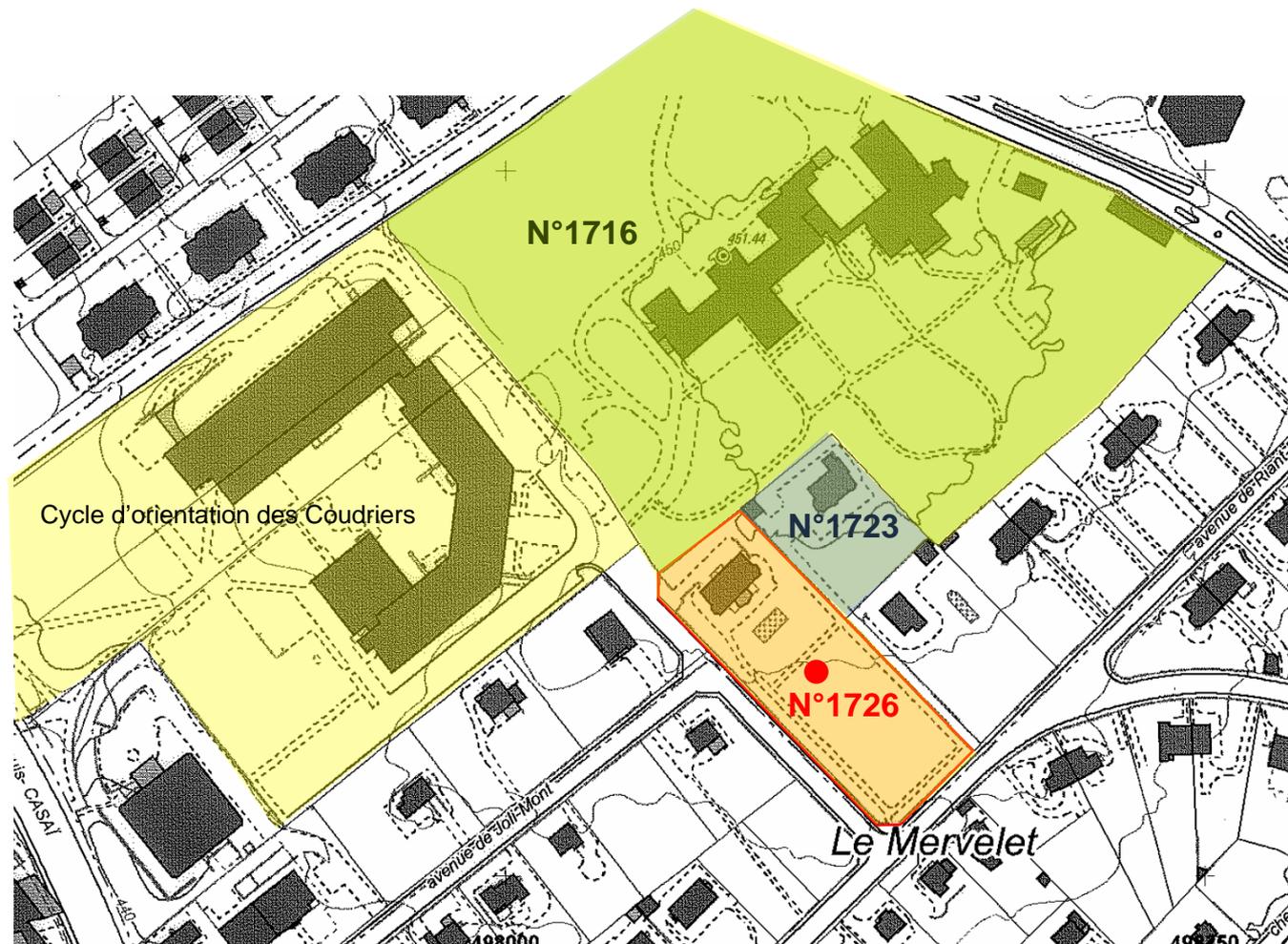
#### N°1716

Commune: Genève-Petit-Saconnex  
Surface: 33'235 m<sup>2</sup>  
Propriété publique:  
Hospice des Convalescents

#### N°1723

Commune: Genève-Petit-Saconnex  
Surface: 2179 m<sup>2</sup>  
Propriété publique: Etat de Genève

Commune: Genève-Petit-Saconnex



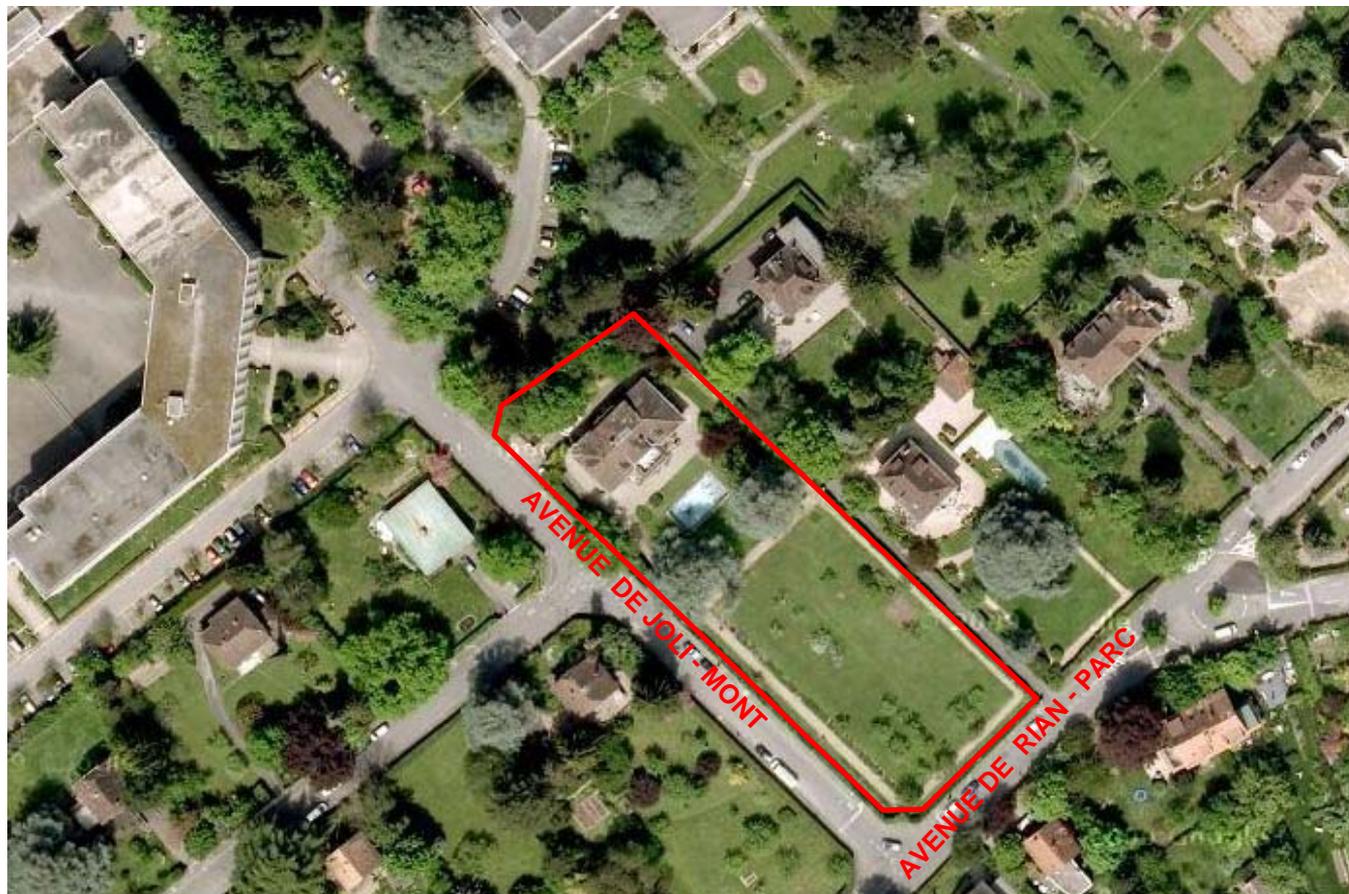


3.

## PHOTOGRAPHIE AERIENNE

### AVENUE DE JOLI-MONT 17

Commune: Genève-Petit-Saconnex  
Parcelle: N° 1726  
Surface: 5079 m<sup>2</sup>  
Propriété publique: Etat de Genève  
Plan cadastral: n° 59





3.

## PHOTOGRAPHIE

### AVENUE DE JOLI-MONT 17

Commune: Genève-Petit-Saconnex  
Parcelle: N° 1726  
Surface: 5079 m2  
Propriété publique: Etat de Genève  
Plan cadastral: n° 59





4.

## PHOTOGRAPHIE

### AVENUE DE JOLI-MONT

Vue direction du nord –  
ouest

Parcelle n°1726 située à  
ici à droite de l'avenue  
Joli-Mont avec le CO des  
Coudriers en haut de la  
rue





5.

## PHOTOGRAPHIE

### AVENUE DE JOLI-MONT

Vue direction du sud –est

Parcelle n°1726 située ici  
à gauche de l'avenue  
Joli-Mont



## REFERENCE

### CALIBRAGE DU PROGRAMME

GABARIT R+2 / salle d'éducation physique indépendante



### ECOLE DES ALLOBROGES

3/4 DE GROUPE SCOLAIRE



## REFERENCE

### CALIBRAGE DU PROGRAMME



### ECOLE DE L'EUROPE

GRUPE SCOLAIRE COMPLET  
+ CRECHE



## LCI

**DROITS A BATIR / ZONE CONSTRUCTIBLE / SURFACE DE LA PARCELLE = 5080 M2**

Surface constructible évaluée à 2735 m<sup>2</sup> en deux zones tenant compte des distances aux limites, d'un alignement sur rue et de l'emprise des arbres

**zone A: surface constructible d'environ 950 m<sup>2</sup>**

**zone B: surface non constructible (cèdres) d'environ 1000 m<sup>2</sup>**

**zone C: surface constructible d'environ 1785 m<sup>2</sup>**



Distance aux limites (LP) minimum 6m

Protection des cèdres (couronne +1.50m)

Alignement sur rue - - - -

## VEGETATION

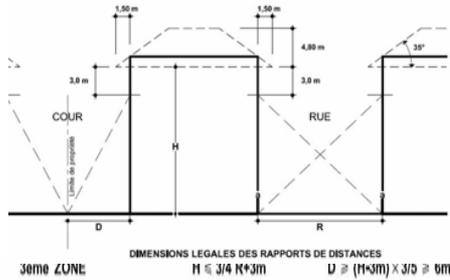
### CEDRES DE LA ZONE B

Visite du site du  
24.11.2010  
Selon inspecteur du DIM  
(Département de  
l'intérieur et de la mobilité  
/ direction générale de la  
nature et du paysage)  
l'abattage n'est pas  
envisageable. En  
revanche un élagage est  
possible (dégager la base  
du tronc).  
Le sol sous la couronne  
doit rester perméable (pas  
d'interventions).



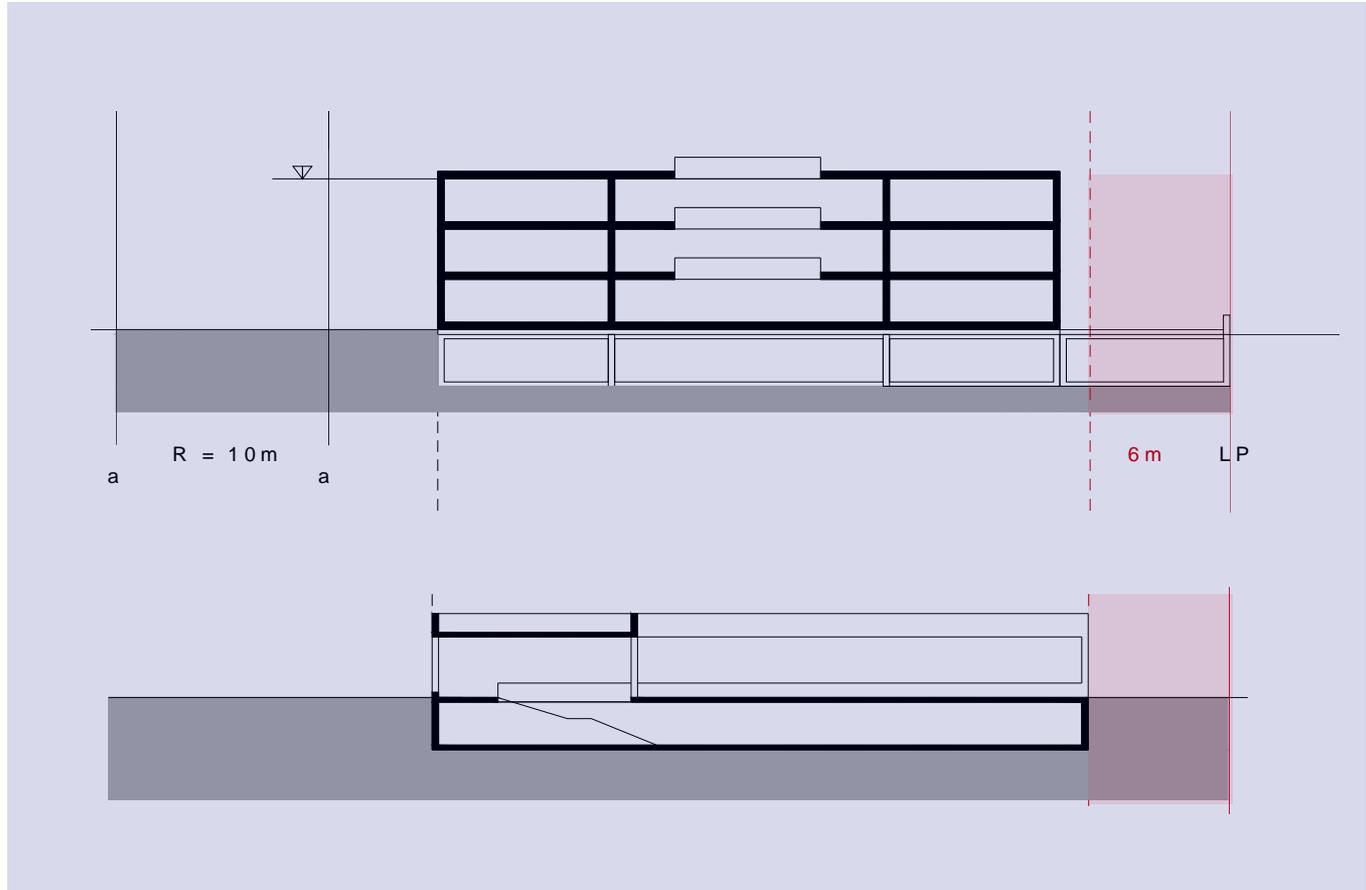
LCI

**DISTANCES ET VUES DROITES / GABARIT DISPONIBLE = 10.50m soit Rez+2**



École (Rez+2)  
gabarit  $\frac{3}{4} R + 3 = 10.50m$

Salle d'éducation physique

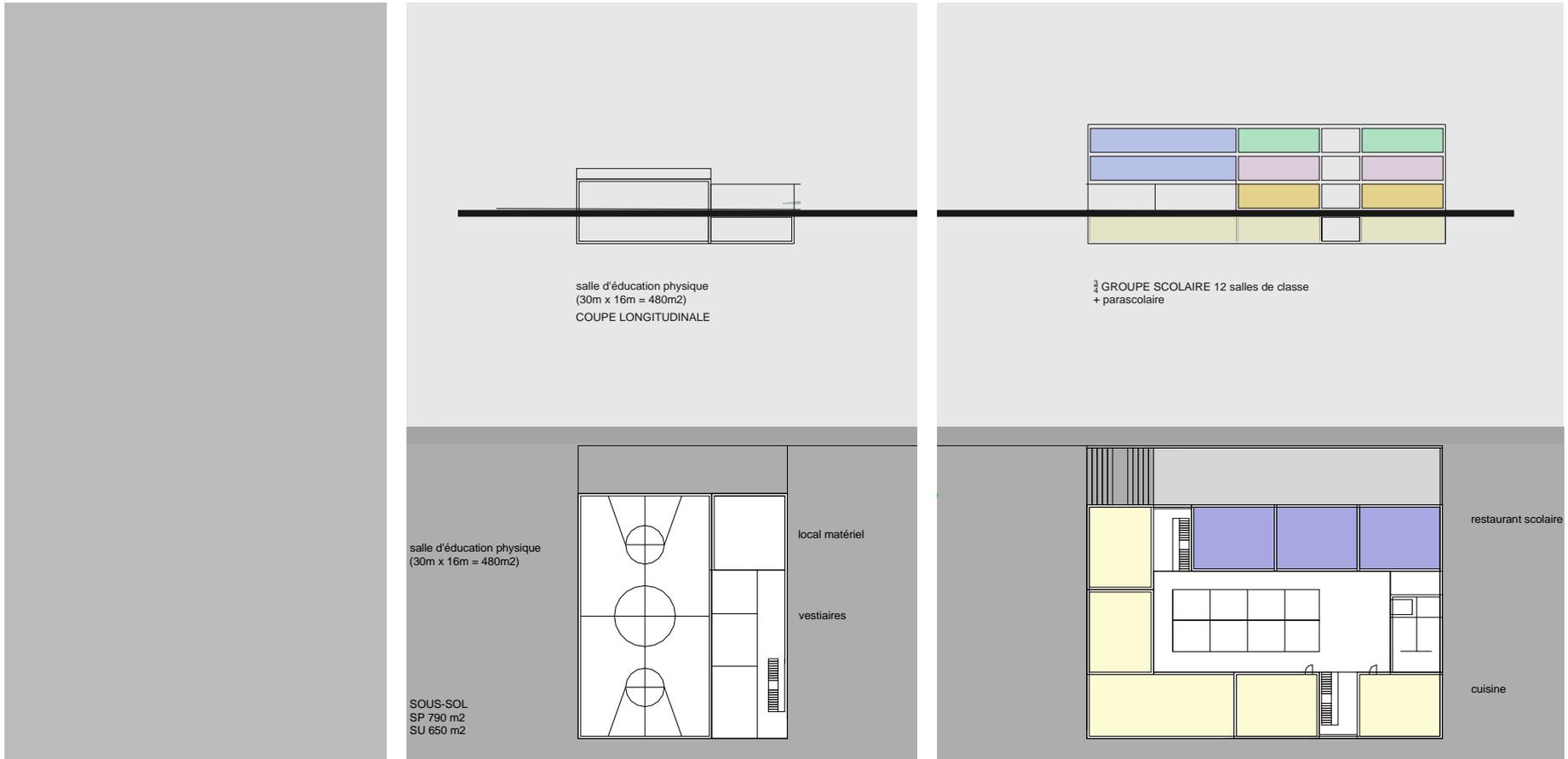


**COUPES TRANSVERSALES: ECOLE / SALLE D'EDUCATION PHYSIQUE**



## PROGRAMME

### MISE EN PLACE DES LOCAUX pour un $\frac{3}{4}$ de groupe scolaire (12 classes)



## PLAN : SOUS-SOL ET COUPE LONGITUDINALE



## PROGRAMME

### MISE EN PLACE DES LOCAUX pour un $\frac{3}{4}$ de groupe scolaire (12 classes)



PLAN : REZ / 1ER / 2EME

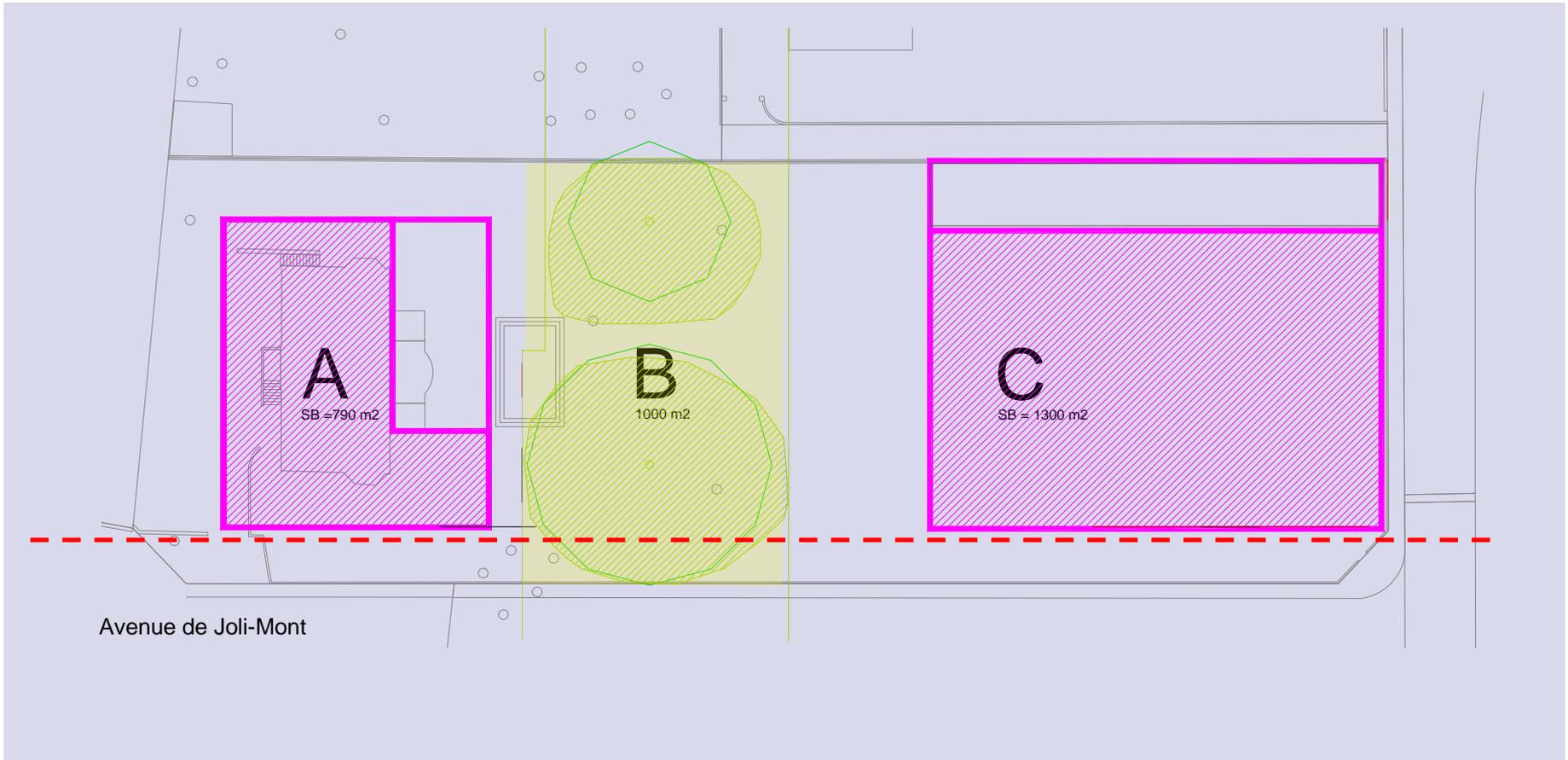
salle d'éducation physique

bâtiment des classes

## 3/4 DE GROUPE SCOLAIRE

### IMPLANTATION

Surface bâtie totale (SB) = environ 2100 m<sup>2</sup>



**A**:salle d'éducation physique  
(SB) surface bâtie 790 m<sup>2</sup>

**B**:emprise des cèdres  
zone perméable (hors préau)

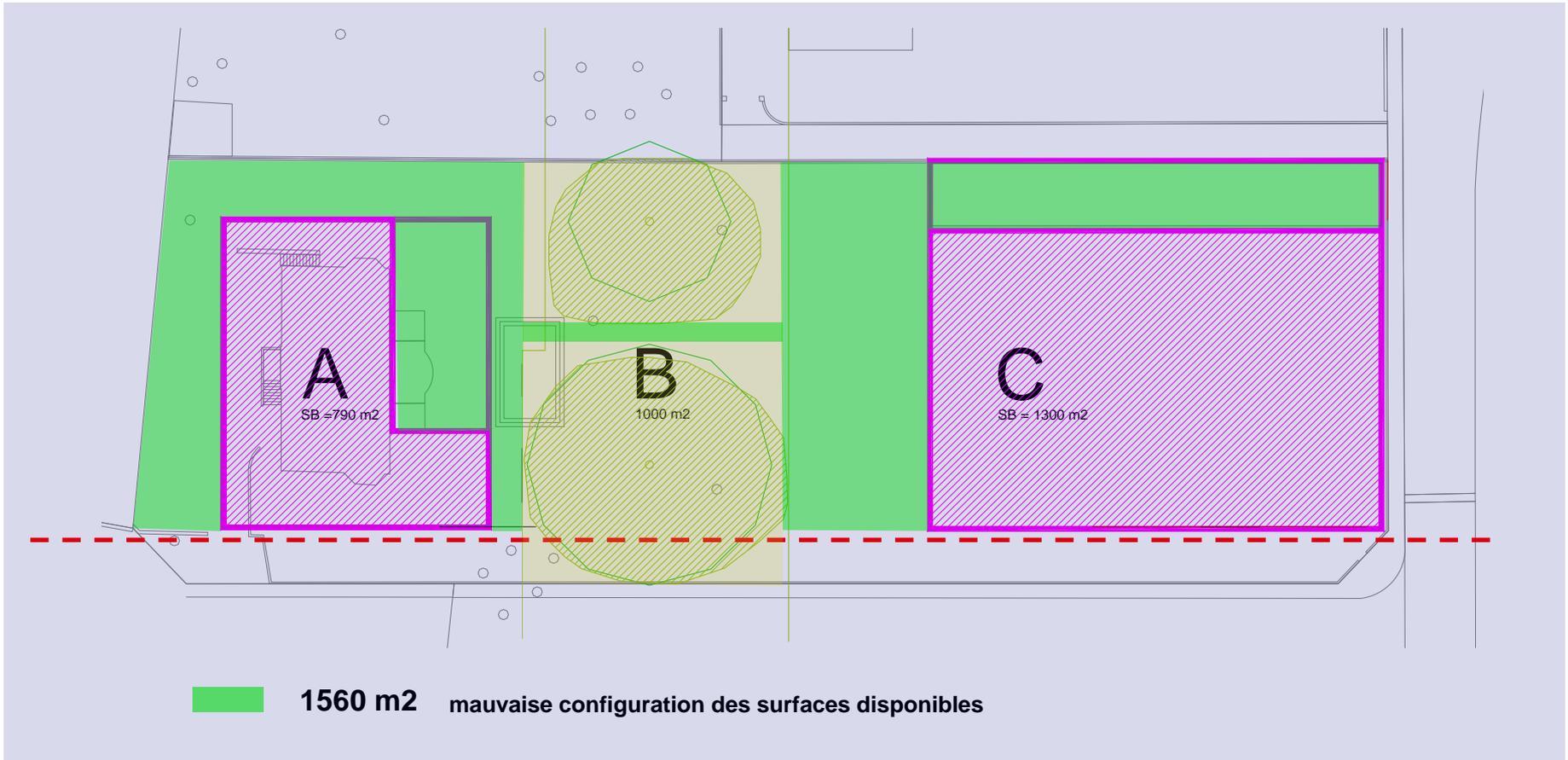
**C**:école et parascolaire  
(SB) surface bâtie 1300 m<sup>2</sup>

## 3/4 DE GROUPE SCOLAIRE

**SURFACE DE PREAU = 1600m<sup>2</sup>**

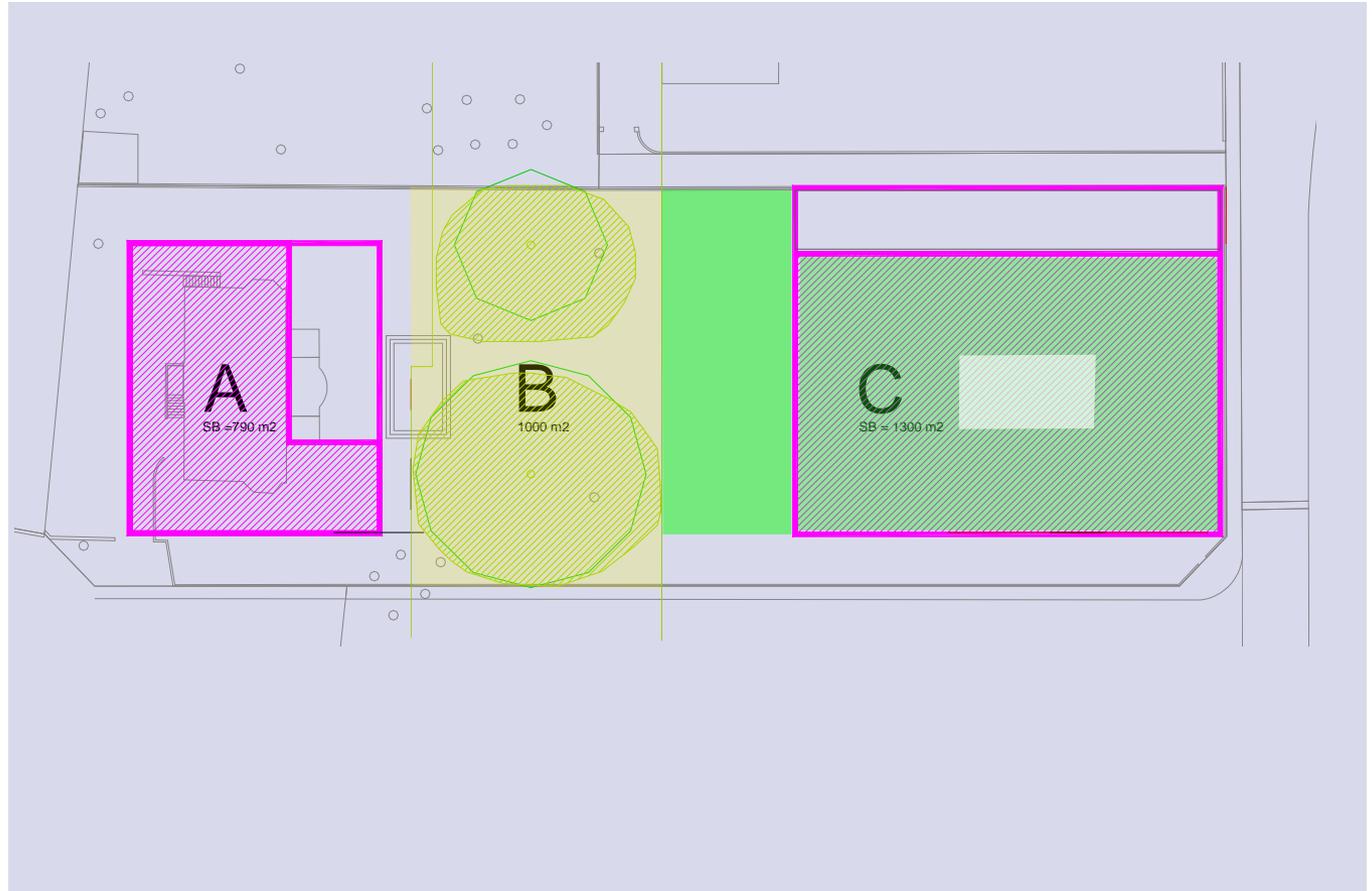
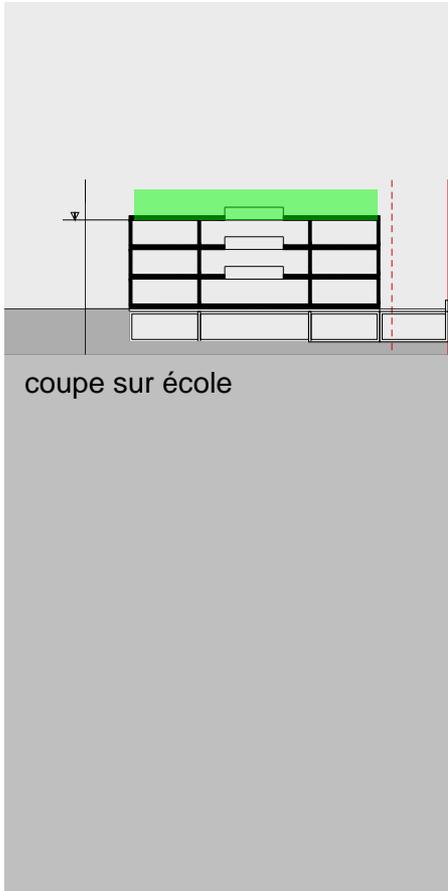
12 classes de 22 élèves = 264 élèves

264 élèves x 6m<sup>2</sup> = 1584 m<sup>2</sup> (dont 240m<sup>2</sup> couvert)



## 3/4 DE GROUPE SCOLAIRE

### PREAU EN TOITURE

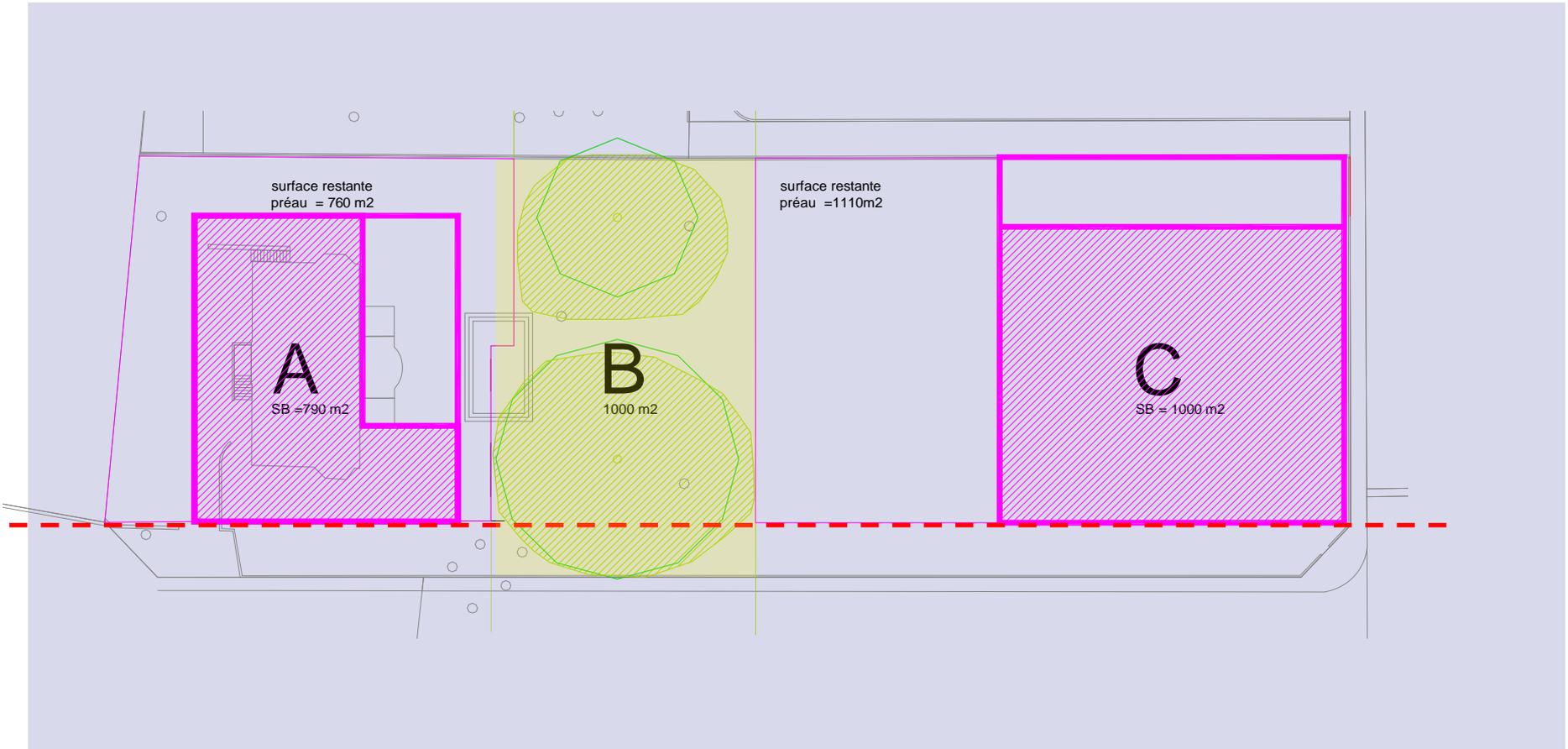


 1700 m<sup>2</sup> 1200 m<sup>2</sup> en toiture (c) et 500 m<sup>2</sup> au sol

# 1/2 GROUPE SCOLAIRE

## IMPLANTATION

Surface bâtie totale (SB) = environ 1790 m<sup>2</sup>

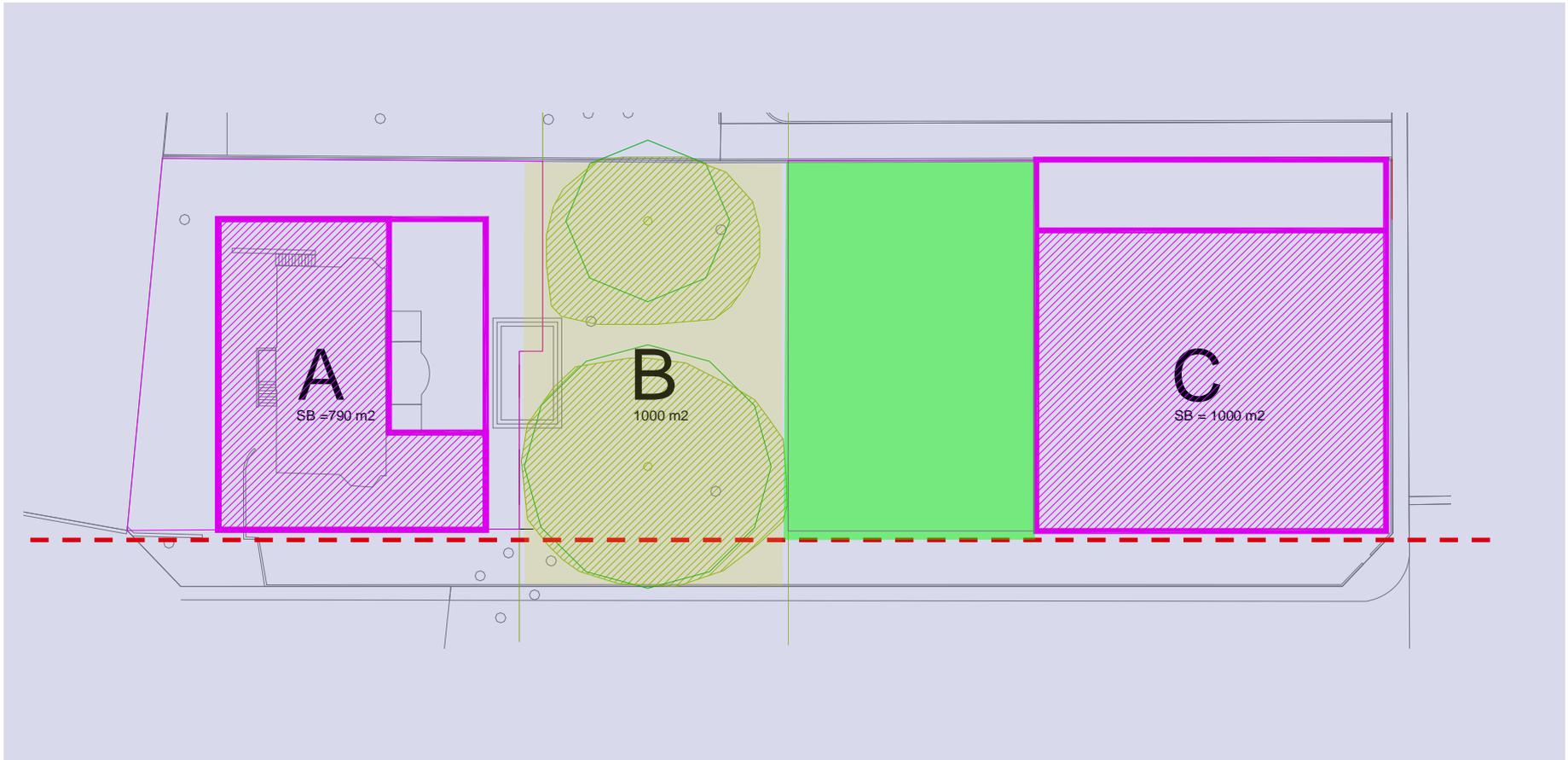


# 1/2 GROUPE SCOLAIRE

**SURFACE DE PREAU = 1056 m<sup>2</sup>**

8 classes de 22 élèves = 176 élèves

176 élèves x 6m<sup>2</sup> = 1056 m<sup>2</sup> (dont 160m<sup>2</sup> couvert)



 1000 m<sup>2</sup>





## GROUPE COMPLET

Surface bâtie = 1800 m<sup>2</sup>

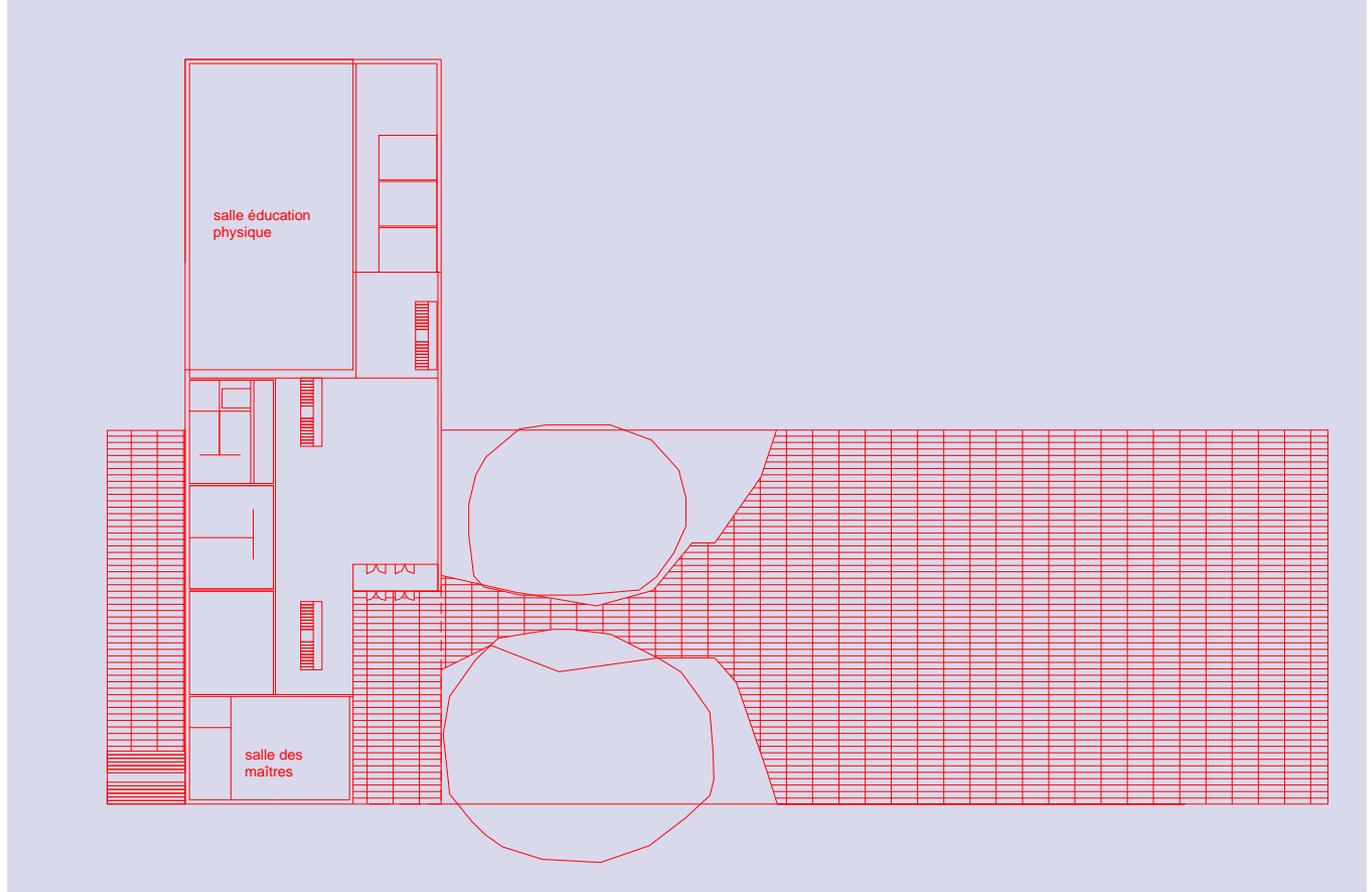


## GRUPE COMPLET

Surface de préau  
nécessaire = 2100 m<sup>2</sup>



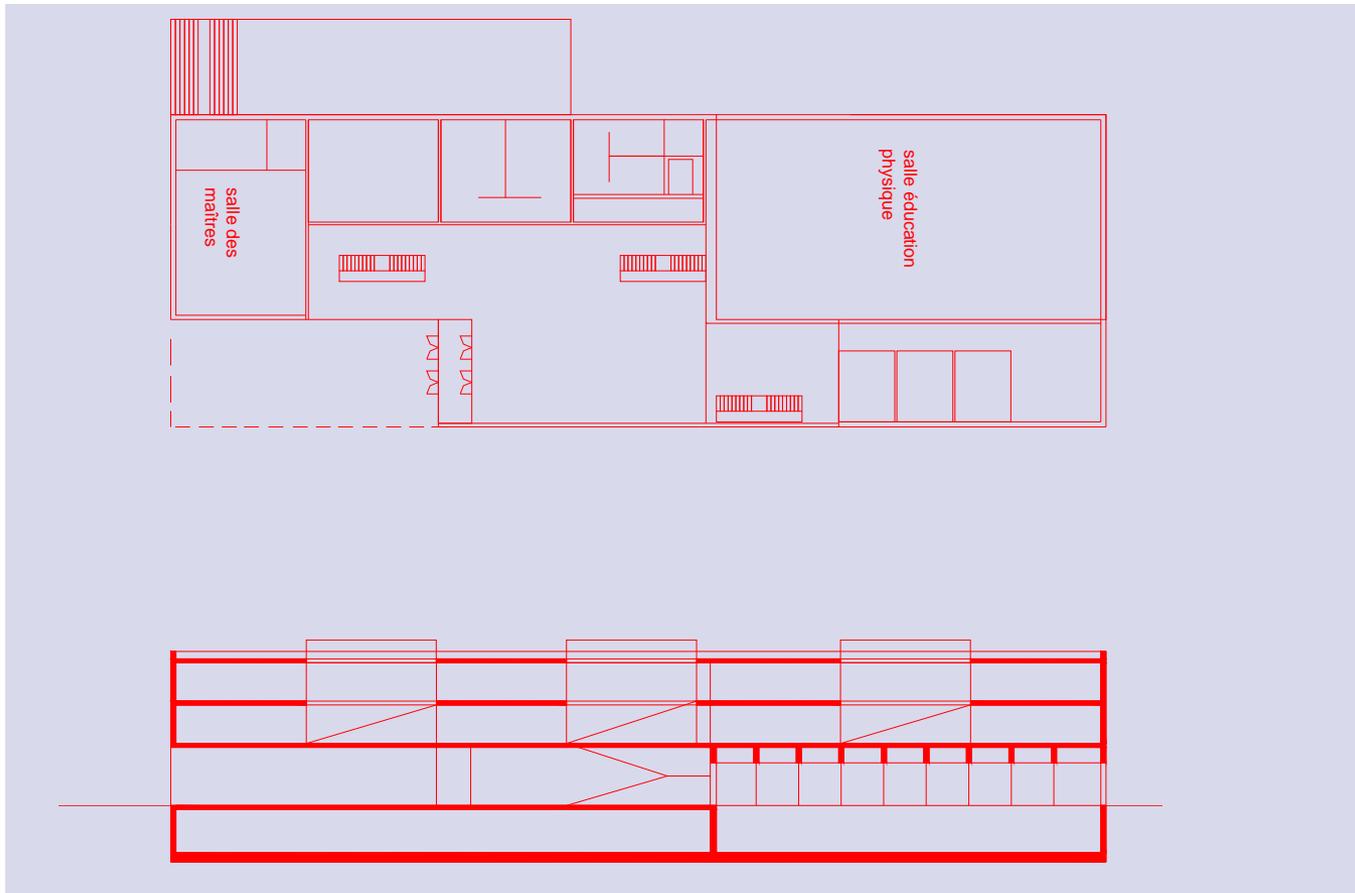
## GROUPE COMPLET



# GRUPE COMPLET



## GRUPE COMPLET





## SITUATION GENERALE

### PARCELLE N° 1726

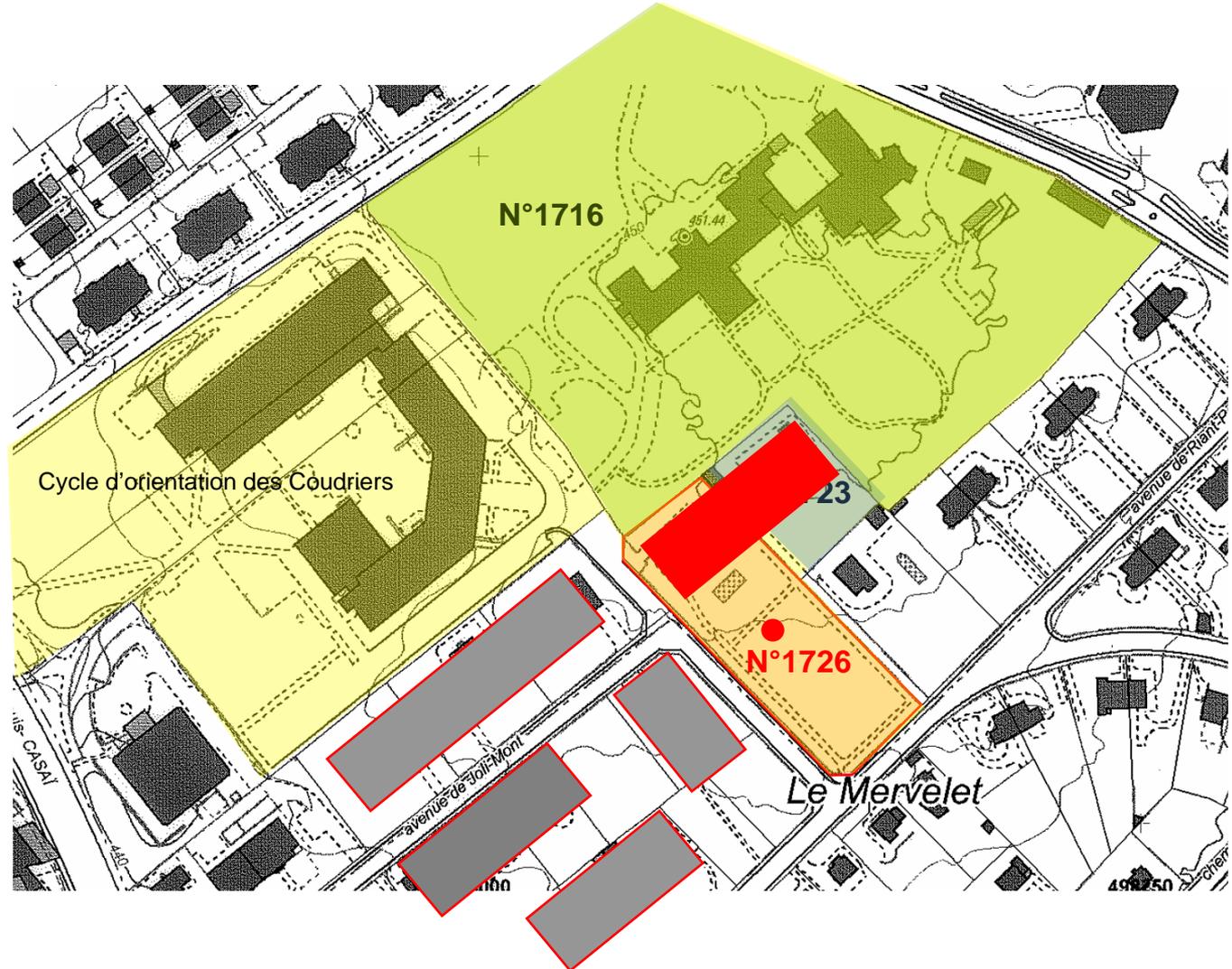
#### N°1716

Commune: Genève-Petit-Saconnex  
Surface: 33'235 m<sup>2</sup>  
Propriété publique:  
Hospice des Convalescents

#### N°1723

Commune: Genève-Petit-Saconnex  
Surface: 2179 m<sup>2</sup>  
Propriété publique: Etat de Genève

Commune: Genève-Petit-Saconnex



## SERVITUDES SUR PARCELLES

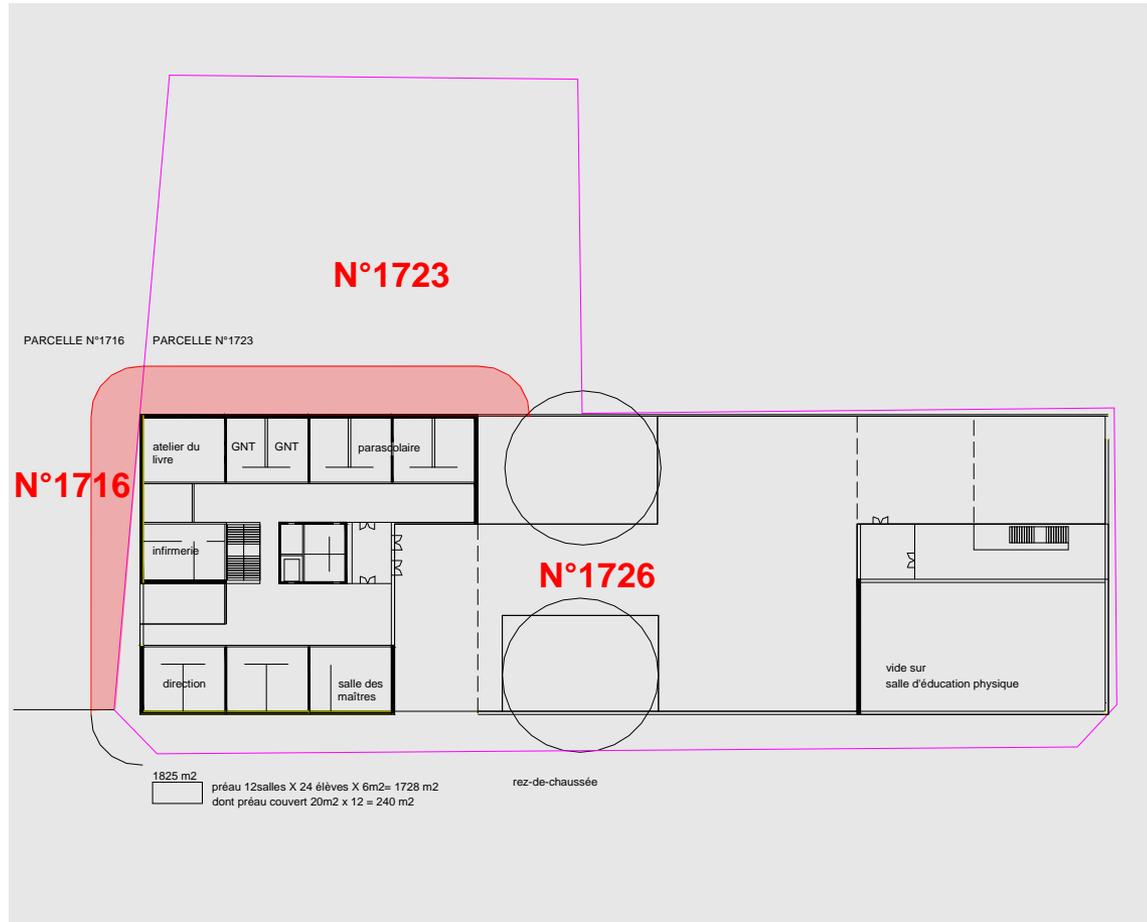
### N° 1716 ET N° 1723

#### N°1716

Commune: Genève-Petit-Saconnex  
 Surface: 33'235 m<sup>2</sup>  
 Propriété publique: Hospice des Convalescents

#### N°1723

Commune: Genève-Petit-Saconnex  
 Surface: 2179 m<sup>2</sup>  
 Propriété publique: Etat de Genève



**ETUDE D'UNE IMPLANTATION BENEFICIANT D'UNE SERVITUDE DE DROITS A BÂTIR AU PROFIT DE LA PARCELLE N° 1726**

## SERVITUDES SUR PARCELLES

### N° 1716 ET N° 1723

#### N°1716

Commune: Genève-Petit-Saconnex  
Surface: 33'235 m<sup>2</sup>  
Propriété publique: Hospice des Convalescents

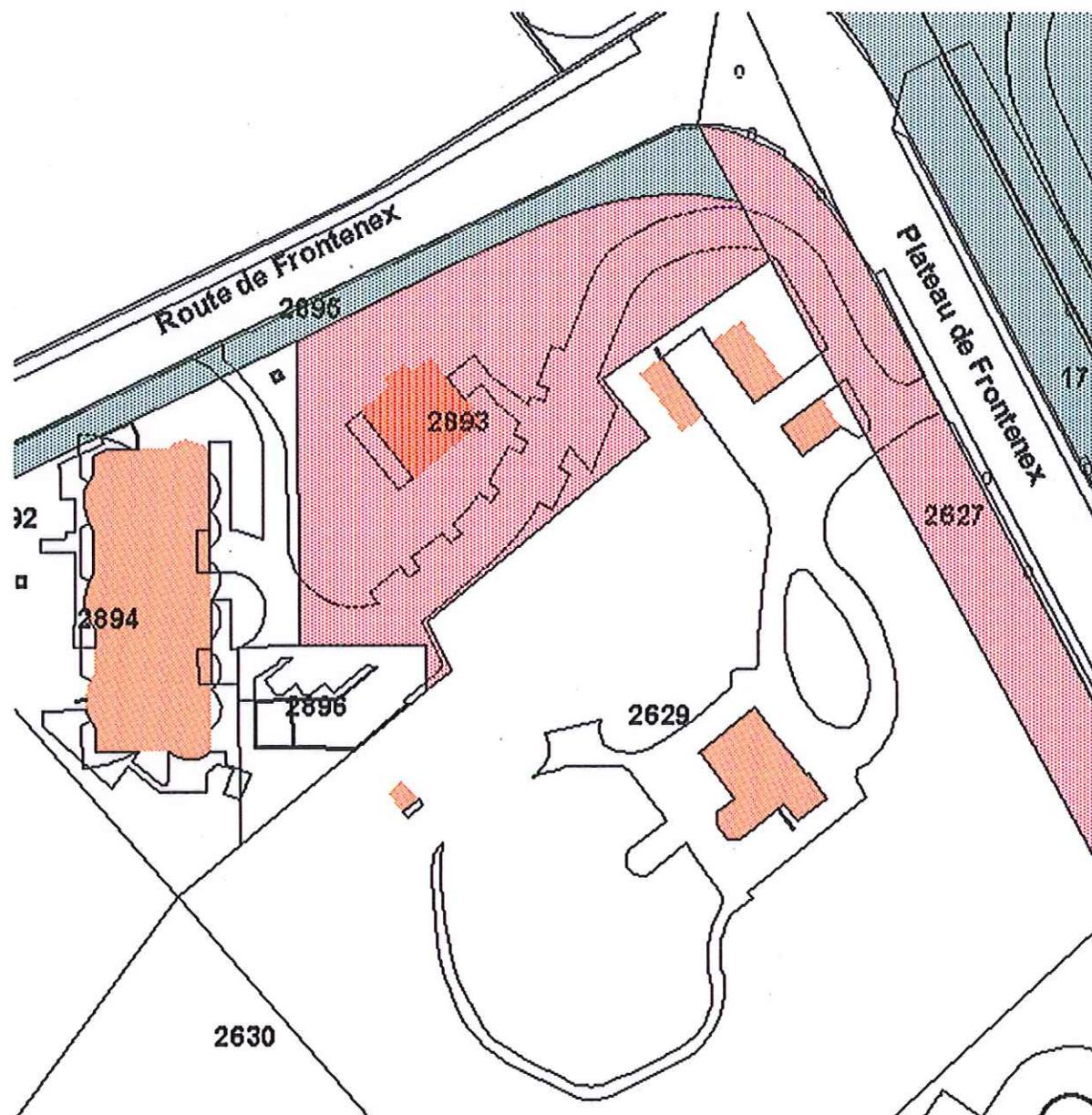
#### N°1723

Commune: Genève-Petit-Saconnex  
Surface: 2179 m<sup>2</sup>  
Propriété publique: Etat de Genève



# Parcelle 2893\_ech. 1/1000

Echelle 1:1000





## Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 16.10.2013

---

Commune:	<b>Genève-Eaux-Vives (22)</b>		
Immeuble No:	<b>2893</b>	Type: <b>Privé</b>	Surface(m2): <b>2572</b>
Plan(s) No(s):	<b>45</b>		
Nom Local(locaux):	<b>Frontenex</b>		

---

**BATIMENT(S)**

No: <b>H142</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>168</b>	Surface totale (m2): <b>168</b>
Destination:	<b>Habitation un logement</b>	
Adresse(s):	<b>Plateau de Frontenex 5</b>	

---

**BATIMENT(S) SOUTERRAIN(S)**

No: <b>H171</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>15</b>	Surface totale (m2): <b>1573</b>
Destination:	<b>Garage privé</b>	

---

**ETAT DE LA PROPRIETE**

**Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.**

**Immeuble 22/2893**ETAT DE GENEVE, *Siège GENEVE*

---



Ville de Genève

Département municipal de l'aménagement,  
des constructions et de la voirie

Conservation du  
patrimoine architectural

## Plateau de Frontenex 5

### Maison d'habitation

David Ripoll

Octobre 2001

La reproduction du présent document est soumise à l'autorisation du patrimoine architectural  
de la Ville de Genève

## Historique de la propriété

Peu avant 1850, entre la route de Genève à Thonon (actuelle route de Frontenex) et le chemin des Amoureux, s'étendait une propriété de plus de cinq hectares appartenant au banquier Pierre Jean Jacques Reverdin et à son frère Bernard Adolphe, architecte (fig. 1). La partie nord du domaine, située dans le coude que forme la route, contenait une maison de maître et une dépendance – actuel no 7 plateau de Frontenex – édifiées en 1843-44 sur les plans de Bernard Adolphe Reverdin. Cette partie resta collective entre les deux frères, avant de passer en 1853 aux mains d'un des deux, Pierre Jean Jacques<sup>1</sup>.

Sur sa propriété, Pierre Jean Jacques Reverdin fit construire une serre (avant 1877), puis, en 1881 un mur de soutènement de 27 mètres le long de la route de Frontenex<sup>2</sup>. Ces travaux anticipent la construction d'une seconde maison de maître (actuel no 5 plateau de Frontenex)<sup>3</sup> en 1881-1882, et celle d'une loge de concierge en 1882 (il s'agit de l'actuelle loge du no 7). A sa mort, survenue en 1895, le domaine, qui comptait alors cinq constructions, passa aux mains de ses enfants, Auguste, Fanny Adèle, Jeanne, Maurice et Gustave Reverdin<sup>4</sup>. Il fut racheté en 1899 par Fanny Adèle Reverdin, alors veuve de Jules Bordier<sup>5</sup>. En 1920, cette dernière fit don de la partie nord de sa propriété, laquelle contenait le bâtiment portant aujourd'hui le no 5, à son fils Edouard Charles Eugène<sup>6</sup> (fig. 2); cette cession faisait suite à d'importants travaux exécutés au no 7 - notamment l'adjonction d'une tour et d'un bow-window - qui visaient à agrandir la maison et à lui donner une silhouette pittoresque<sup>7</sup>.

Désormais indépendante, la parcelle du no 5 fut pourvue – entre 1920 et 1938 – de deux petites constructions faisant office de dépendances (elles ont récemment disparu). Elle passa en 1933 à la communauté héréditaire entre Pierre Jacques, Edouard Charles Eugène, Auguste François, et Berthe Adèle Bordier<sup>8</sup>, puis, en 1938, à la famille Frommel (fig. 3). Après avoir été amputée d'une portion à l'ouest – sur laquelle ont été construits les immeubles Frontenex 5A, 5B et 5C, – la parcelle est devenue propriété de l'Etat de Genève en en 1998 (fig. 4).

---

<sup>1</sup> C'est lors d'un partage effectué en 1847 qu'il est décidé que cette partie resterait indivise entre les frères. Six ans plus tard Pierre Jean Jacques la rachète à son frère (mutation du 15 avril 1853, no 107, vol. 10).

<sup>2</sup> Autorisation 175/1881, l'autorisation est accordée le 11 mai 1881.

<sup>3</sup> Autorisation de construire 309/1881, la demande est datée du 13 juillet 1881.

<sup>4</sup> Mutation du 12 décembre 1895, no 145, vol. 150.

<sup>5</sup> Mutation du 21 novembre 1899, no 300, vol. 167.

<sup>6</sup> Mutation 1602, 28 décembre 1920.

<sup>7</sup> Le bâtiment modifié est cadastré en 1919 (cadastre, registre bâtiment 80/1919).

<sup>8</sup> Mutation no 2131 de 1933.

## Implantation

Les lignes qui précèdent montrent qu'entre 1881 - date de sa construction - et 1920, la maison qui nous intéresse est en étroite connexion avec sa voisine (no 7), puisque toutes deux partagent la même parcelle et appartiennent à la même famille. C'est peut-être ce qui explique la similarité de leur implantation sur le plateau de Frontenex: ordonnées sur les anciens tracés parcellaires – et non sur le réseau viaire - qui limitaient autrefois la parcelle, elles sont orientées selon le même axe (nord-est/sud-ouest), et le long d'une ligne perpendiculaire à la pente qui descend vers le lac, de l'autre côté de la route de Frontenex située en contrebas.

Leurs entrées sont tournées vers le nord-est, ce qui permet à deux de leurs façades, notamment celles qui, dès l'origine, sont agrémentées d'une terrasse, de bénéficier d'un ensoleillement maximal. En corollaire, chacune des deux maisons entretient le même rapport au tronçon de route situé après le virage à angle droit (si l'on vient de la ville): un chemin curviligne, divisé en deux à l'approche de la maison, établit pour chacune d'entre elles le lien avec la voie de circulation. Une haie sépare les propriétés de cette dernière.

## Description du bâtiment d'origine

### *Extérieur*

Conçu sur un plan presque carré (12 x 13 m.), le bâtiment présente un corps compact d'un étage sur rez-de-chaussée, surmonté d'un comble à la Mansart recouvert d'ardoises (fig. 5-7). Les divisions horizontales sont marquées par le soubassement de pierre calcaire, la corniche et la ligne de bris du comble. Les accents verticaux se limitent quant à eux aux chaînes qui marquent les angles de l'édifice, à refend jusqu'au premier étage et lisses jusqu'au second. Sur chacune des faces, des lucarnes à frontons cintrés soulignent les axes, longitudinal et transversal, du bâtiment.

Les quatre faces, presque identiques, offrent une distribution régulière de trois baies par niveau. Les façades sont planes, à l'exception de celle au nord-est, qui se distingue par un décrochement généré par le plan (ce décrochement correspond à la présence du salon). Toutes

les baies sont carrées à l'étage et cintrées au rez-de-chaussée, et se caractérisent par un encadrement en mollasse comportant corniche et tablette.

La façade sud-ouest, qui donne sur le jardin, marque une plus grande ouverture sur l'extérieur par la présence de trois portes-fenêtres au rez-de-chaussée. Celles-ci permettent d'accéder à une large terrasse, dont il n'est pas certain qu'elle était couverte à l'origine.

### *Intérieur*

L'intérieur est divisé par deux murs de refend perpendiculaires, l'un, longitudinal, établi sur toute la longueur du bâtiment, l'autre, transversal, courant sur la moitié de celui-ci (fig. 8a-8b). Au rez-de-chaussée, l'entrée mène à un couloir aboutissant au centre de l'édifice, d'où part un escalier tournant disposé contre la façade nord-ouest. A gauche du couloir, cuisine et salle à manger communiquent par un couloir, lequel donne également accès à un office située entre les deux pièces. Cette distribution se reflète dans la moitié opposée, où le vestibule forme un espace de transition entre le salon – qui communique avec la salle à manger – et le "petit salon". Si l'orthogonalité est de rigueur au niveau du plan, elle n'est cependant pas omniprésente. La salle à manger présente en effet des pans coupés qui atténuent quelque peu la rigidité du dessin. Notons enfin que seul le salon comprend une cheminée, disposée contre le refend.

A l'étage, l'espace se divise en cinq chambres de taille approximativement égale (entre 15 et 22 m<sup>2</sup>), distribuées par l'antichambre auquel accède l'escalier. Trois d'entre elles sont pourvues de cheminées – soit d'angle, soit contre le mur de refend – et toutes comprennent des armoires murales. A ces espaces s'ajoute un cabinet de toilettes, disposé entre les deux chambres du sud-est, tandis qu'un W.C., ménagé au-dessus du couloir d'entrée, est accessible depuis l'antichambre. De celle-ci, on peut également accéder au deuxième étage par un escalier en bois. Ce dernier niveau est occupé par plusieurs chambres destinées primitivement au personnel de maison, ainsi que par un séchoir.

## Éléments de décor

Malgré les déprédations dont la maison a fait l'objet ces dernières années (voir la partie 1975-2001: les étapes d'un sauvetage), il reste des éléments de décor intéressants, datant généralement de l'origine du bâtiment. C'est le cas notamment des parquets des salles de réception, à savoir la salle à manger et le salon (fig. 9); ils se distinguent, par leurs compartiments carrés et l'essence du bois (chêne?), du parquet en bâtons rompus, plus simple, qui caractérise les chambres à l'étage. Quant aux autres revêtements de sol, on peut également considérer comme dignes d'intérêt le terrazzo qui distingue une des pièces du premier étage (située au nord, fig. 10), les carreaux en damier marquant les espaces de service au rez-de-chaussée (fig. 11), ainsi que les briques que l'on trouve au second niveau – dans ce qui était primitivement l'étendage (fig. 12).

Dans le domaine du décor, il faut également relever les moulures aux plafonds, notamment celui de la salle à manger (fig. 13), ainsi que les lambris à hauteur d'appui qui ceinturent cette dernière et les armoires murales (fig. 14). D'autres éléments de boiseries, comme les châssis de fenêtres, semblent également d'origine, ainsi que les poignées de portes et les espagnolettes. Malheureusement, tous les manteaux de cheminées ont disparu (voir le dernier chapitre).

En ce qui concerne le décor extérieur, il faut déplorer le murage des ouvertures (voir dernier chapitre) qui, au début de l'année 2000, a entraîné involontairement des dégradations importantes au niveau des encadrements de fenêtres et portes-fenêtres: lorsque les plots de ciment ont été défoncés pour rouvrir les baies, les profils de molasse les plus exposés ont été abîmés.

## Analyse architecturale

Le 5, plateau de Frontenex fait partie d'un ensemble important de résidences suburbaines dessinées par l'architecte Emile Reverdin (1845-1901). Le corpus de ce dernier est aujourd'hui bien connu grâce au recueil de planches que l'architecte a constitué en vue d'une publication,

recueil conservé au Centre d'iconographie genevoise<sup>9</sup>. Cette documentation exceptionnelle permet, entre autres choses, d'examiner la place qu'occupe la villa de Frontenex en regard de ses autres réalisations.

Après une formation à l'Ecole des beaux-arts de Paris et quelques voyages à l'étranger, Emile Reverdin se fixe à Genève en 1872 et reprend le bureau d'architecture de son père, Bernard-Adolphe. Si sa carrière est marquée par quelques commandes officielles - école de médecine (1875), asile des vieillards à Anières (1879-1880), palais des Beaux-arts de l'Exposition nationale (1896) -, les origines et le milieu que l'architecte fréquente l'amènent surtout à construire des demeures bourgeoises aux abords de la ville. La commande de Frontenex ne fait pas exception à la règle, son existence étant conditionnée par des liens de famille étroits entre le commanditaire et l'architecte. Elle correspond à une période d'intense activité constructive dans le domaine de la villa (en l'espace de trois ans - 1879-1882 - Reverdin en construit sept, dont deux sur le plateau de Frontenex).

Comme dans la plupart de ses réalisations résidentielles - seuls les grands projets comme la villa Ormond à San Remo font véritablement exception - c'est un volume compact et un rythme régulier des façades qui, à Frontenex, sont privilégiés par l'architecte. Même si le décrochement correspondant à la présence du salon marque une irrégularité, le choix de cette solution, que l'on peut qualifier de "retardataire" en ce qu'elle se rapproche davantage de l'architecture néo-classique que des réalisations du tournant du XXe siècle, doit peut-être quelque chose à la présence du no 7, réalisé comme on le sait par le père d'Emile: on peut supposer que Reverdin (ou son client) ait préféré une forme traditionnelle en accord avec celle du bâtiment voisin, de façon à établir entre eux un "air de famille" (l'analogie recherchée s'entend bien entendu avec le no 7 tel qu'il était en 1881, c'est-à-dire avant les transformations de 1919).

Cependant, ce parti n'est pas déterminé par la seule proximité de la maison du père: en témoigne les autres exemples qui, de Chêne à Saint-Maurice en passant par Versoix, manifestent la même compacité (fig. 15-17). Avec ces derniers exemples, la villa partage également la distribution des espaces intérieurs. Etablies sur le principe du double refend perpendiculaire, elles comprennent toutes un couloir longitudinal, donnant accès à un vestibule d'où part, latéralement, l'escalier. Cet espace central, distribuant quatre pièces

---

<sup>9</sup> Pfändler, Rolf, "Aperçu de l'architecture bourgeoise à Genève à la fin du XIXe siècle: le portefeuille de projets d'Emile Reverdin" In: Revue du Vieux-Genève, 1985, pp. 30-39

d'inégale grandeur, est également présent dans l'immeuble double construit par Reverdin entre les rues Lefort et Bellot (fig. 18).

En cela, le no 5 du plateau de Frontenex n'est pas un pastiche des maisons de campagne des années 1830. En outre, la présence du Mansart, caractéristique des villas cossues des années 1870-1900, témoigne également d'une certaine modernité<sup>10</sup>. Quant au style des façades, on relèvera leur aspect conventionnel, résultat de l'application de formules éprouvées que l'on retrouve d'ailleurs, à une échelle plus urbaine, dans tout le quartier des Tranchées. Il faut toutefois préciser que ce n'est pas une généralité chez Reverdin: d'autres maisons – comme celle construite pour M. Anneville sur le même plateau de Frontenex – résultent d'une conception plus historiciste, en ce qu'elles citent littéralement des motifs architecturaux tirés des périodes anciennes (fig. 19).

### Transformations

L'étude des plans cadastraux montre qu'entre 1920 et 1938, le bâtiment est augmenté d'un avant-corps sur la face nord-ouest (fig. 20). Cette extension, réalisée en partie en simili-pierre, coïncide peut-être avec la construction du porche de la maison qui, inexistant sur les plans d'origine, marque de ses deux colonnes, également en simili, l'entrée actuelle du bâtiment. Par ailleurs en 1954, la famille Frommel fait transformer la terrasse par les architectes Van Berchem et Barbey<sup>11</sup> (fig. 21-23). Celle-ci est désormais scindée en deux parties inégales, l'une fermée et servant de fumoir, l'autre ouverte sur le jardin mais protégée par un toit à faible pente portant sur des colonnes et un pilier. Cet aménagement, une fois de plus, est calqué sur la maison voisine où, en 1919, une petite pièce similaire fut gagnée sur l'espace de la terrasse. Le matériau utilisé, tout en imitant la pierre, relève cependant d'une technique très différente (fig. 24).

---

<sup>10</sup> On peut citer à titre d'exemple, même s'il s'agit là de travaux sur un bâtiment du XVIII<sup>e</sup> siècle, la transformation de la Concorde en 1877, qui aboutit à la substitution d'un toit à croupes par un Mansart. Sans doute que pour son propriétaire Henri Bordier, l'objectif de cette transformation était non seulement d'augmenter le volume du bâtiment mais également lui donner une apparence moderne.

<sup>11</sup> Autorisation de construire 29367, 8 mai 1954.

## 1975-2001: les étapes d'un sauvetage

Dès le milieu des années 1970, l'avenir de la villa devient très incertain. Promise à la démolition – comme le no 7 voisin – par un projet immobilier des architectes R. Koechlin et M. Mozer, la maison est habitée dans un premier temps par les petits-enfants de Mme Frommel, qui assurent un entretien minimum jusqu'en 1986, date à laquelle le chantier est censé commencer. Cependant, trois ans plus tard, la Ville donne un préavis défavorable à la démolition du no 7, sur la base d'un rapport fourni par le conseiller en conservation du patrimoine architectural Bernard Zumthor<sup>12</sup>. Par ailleurs, le 23 janvier 1991, la SCMA (Sous-Commission Monuments et Antiquités) préavise défavorablement à la démolition des deux villas (les nos 5 et 7). S'ensuit une nouvelle proposition de plan localisé de quartier, émise par le DTP le 20 juillet 1992, qui prévoit leur maintien. Adopté par le Conseil d'Etat le 31 mars 1993, ce PLQ prévoit la cession gratuite de la villa à l'Etat après la réalisation des trois immeubles 5A, 5B et 5C plateau de Frontenex, ainsi que son affectation à des activités d'intérêt public. Entretemps, la villa sert de baraque de chantier pour la construction de l'immeuble que l'on construit en contrebas (5A, 5B, 5C), avant d'être squattée (dès 1998); c'est entre 1997 et 1998 que disparaissent les manteaux de cheminées, de même que le portail en fer forgé qui fermait jusque là la propriété côté stade de Frontenex. Une visite menée par la Sous-Commission des Monuments et Antiquités le 26 novembre 1999, révèle l'état critique de dégradation de l'ensemble des éléments constitutifs de la villa et de son parc. Le conservateur cantonal fait alors procéder au murage des fenêtres et des ouvertures, mais la maison est réoccupée quelques heures plus tard "par une équipe de 40 squatters armés de masses"<sup>13</sup>.

Le 14 mars 2001, le Conseil administratif de la Ville de Genève décide de déplacer la présidence du Département des affaires sociales, des écoles et de l'environnement dans cette villa dès qu'un droit de superficie gratuit d'une durée de 60 ans sera signé avec l'Etat (qui en est toujours propriétaire). Tel est le stade actuel du dossier; pour l'heure, la maison est occupée illégalement par une famille.

---

<sup>12</sup> Préavis du 20 novembre 1989.

<sup>13</sup> Rapport de la CMNS, 25 janvier 2000.

## Conclusion

Malgré les pertes subies et la dégradation d'éléments de décor, la villa Frommel est en relativement bon état: la rénovation qui s'impose devrait en respecter l'aspect extérieur, ainsi que la typologie des espaces intérieurs (ceux-ci sont d'ailleurs d'un gabarit qui autorise une multiplicité d'usage); une attention particulière devra être portée aux encadrements de fenêtres, qui ont parfois subi des pertes importantes de substance (fig. 25). Quant au décor existant, il peut, semble-t-il, être restauré sans trop de peine: les parquets, moulures et boiseries sont en assez bon état pour qu'il ne soit pas nécessaire de les refaire entièrement. En ce qui concerne les cheminées, la question de savoir s'il faut ou non les remplacer doit pour l'instant rester ouverte.

Un autre problème est celui des abords de la maison. Il faut dire à ce propos que la plus grosse atteinte portée au bâtiment a été la construction d'un immeuble de logement à une très courte distance: la voie d'accès à cet immeuble, bordée de places de parkings, passe à quelques mètres seulement de la façade de la villa. Cette situation fâcheuse exige une solution; il en va de même de l'accès, qu'il faudrait dans la mesure du possible restituer dans sa configuration d'origine (actuellement, il existe une seule entrée pour les nos 5, 7, 5A, 5B, et 5C).

## BIBLIOGRAPHIE

Pfändler, Rolf, "Aperçu de l'architecture bourgeoise à Genève à la fin du XIXe siècle: le portefeuille de projets d'Emile Reverdin" In: *Revue du Vieux-Genève*, 1985, pp. 30-39

## SOURCES

*Centre d'iconographie genevoise*: Portefeuille des œuvres réalisées par Emile Reverdin, architecte

*Direction des bâtiments du DAEL*: plans du 5, plateau de Frontenex (plans fournis par le Service d'architecture de la Ville de Genève)

*Service des microfilms du DAEL*: autorisation de construire no 29367

*Service du cadastre*: registres des parcelles, des mutations, des bâtiments

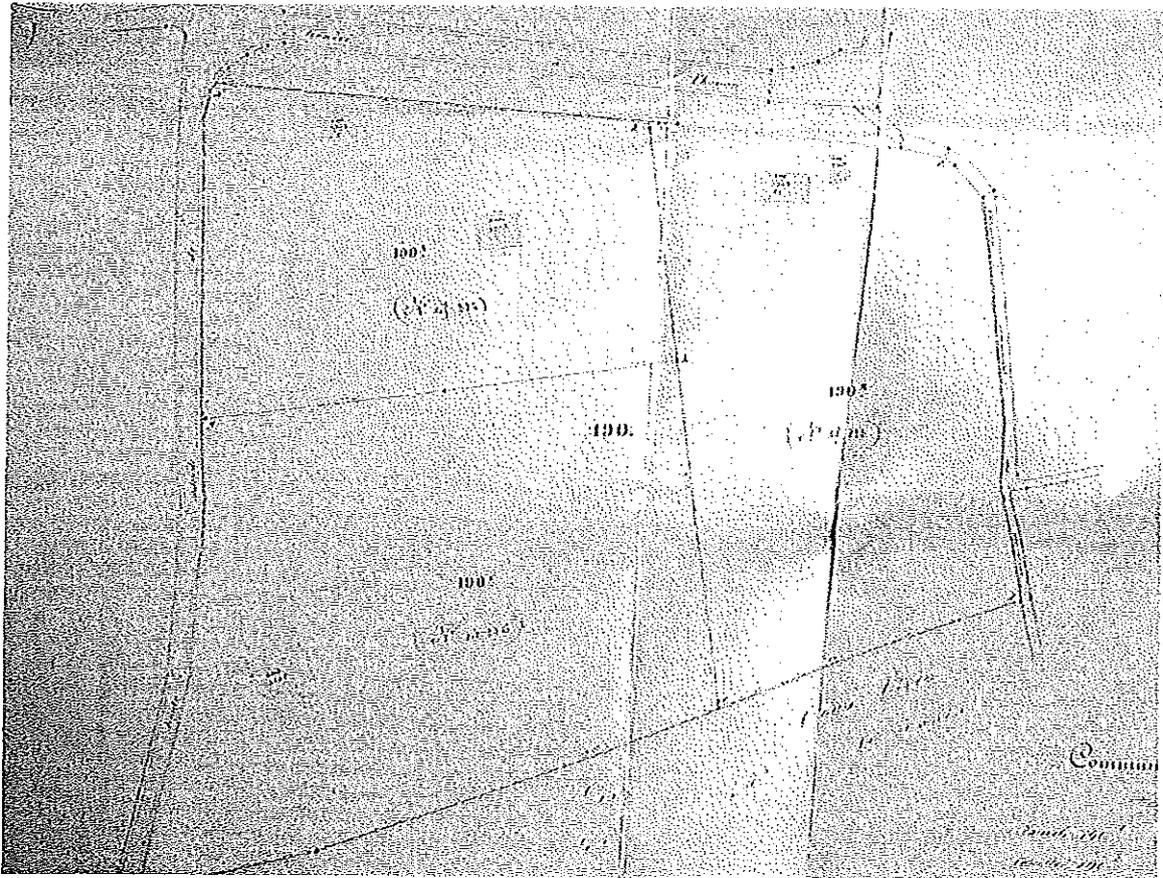


Fig. 1

La propriété Reverdin lors d'une division parcellaire en 1847. A gauche, la rampe de Frontenex, qui tourne à angle droit sur le plateau du même nom. Dans l'angle, la part qui revient aux deux frères, contenant la maison de maître et sa dépendance, construites par Bernard Adolphe Reverdin en 1843-1844 (actuel no 7 plateau de Frontenex). Cadastre, mutation 107/1847, plan 18

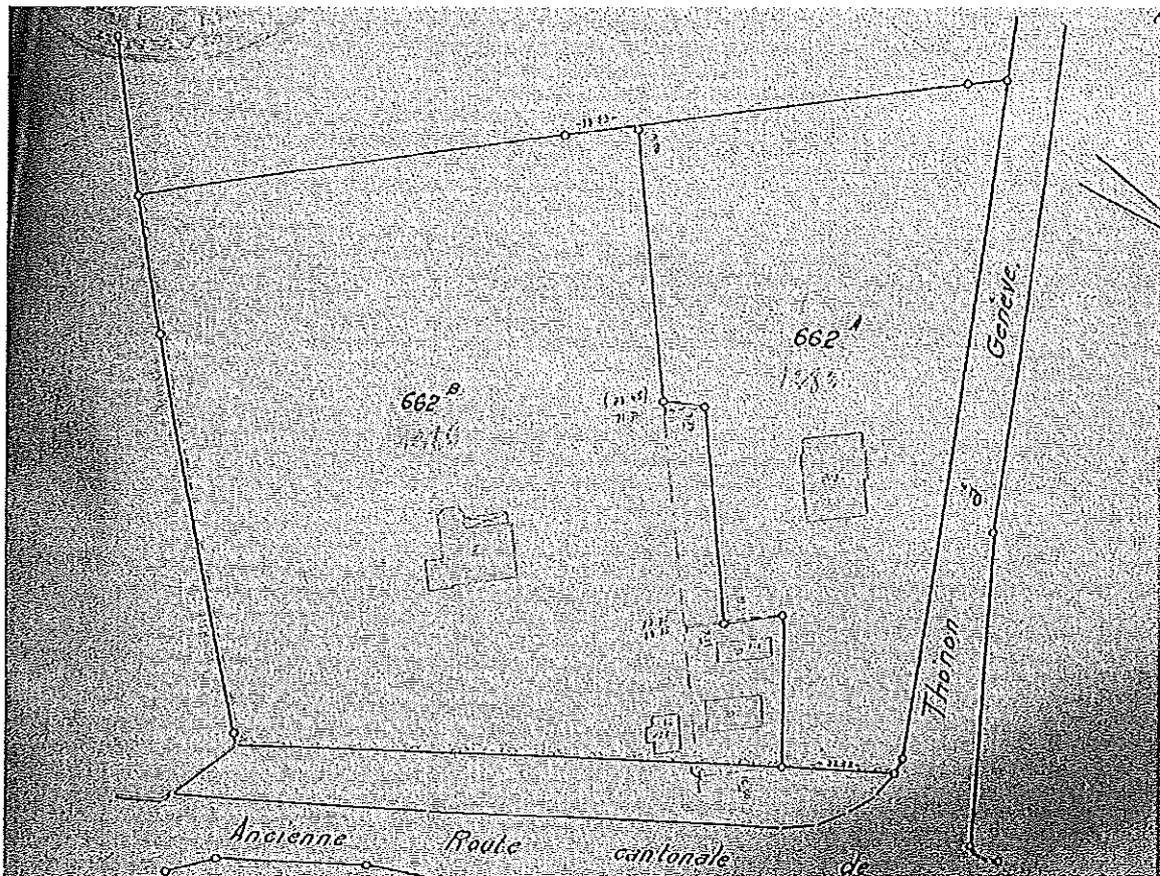


Fig. 2

La propriété en 1920, désormais divisée en deux parts. A gauche, le no 7 avec ses dépendances, à savoir le bâtiment construit en 1843 (rectangulaire, en bas à droite), la serre (rectangle allongé) antérieure à 1877 et la loge d'entrée édiflée en 1881-1882. A droite le no 5, construit par Emile Reverdin en 1881-1882. Désormais sans dépendances, cette partie recevra son propre chemin d'accès. Cadastre, mutation 1602/1920, plan 207

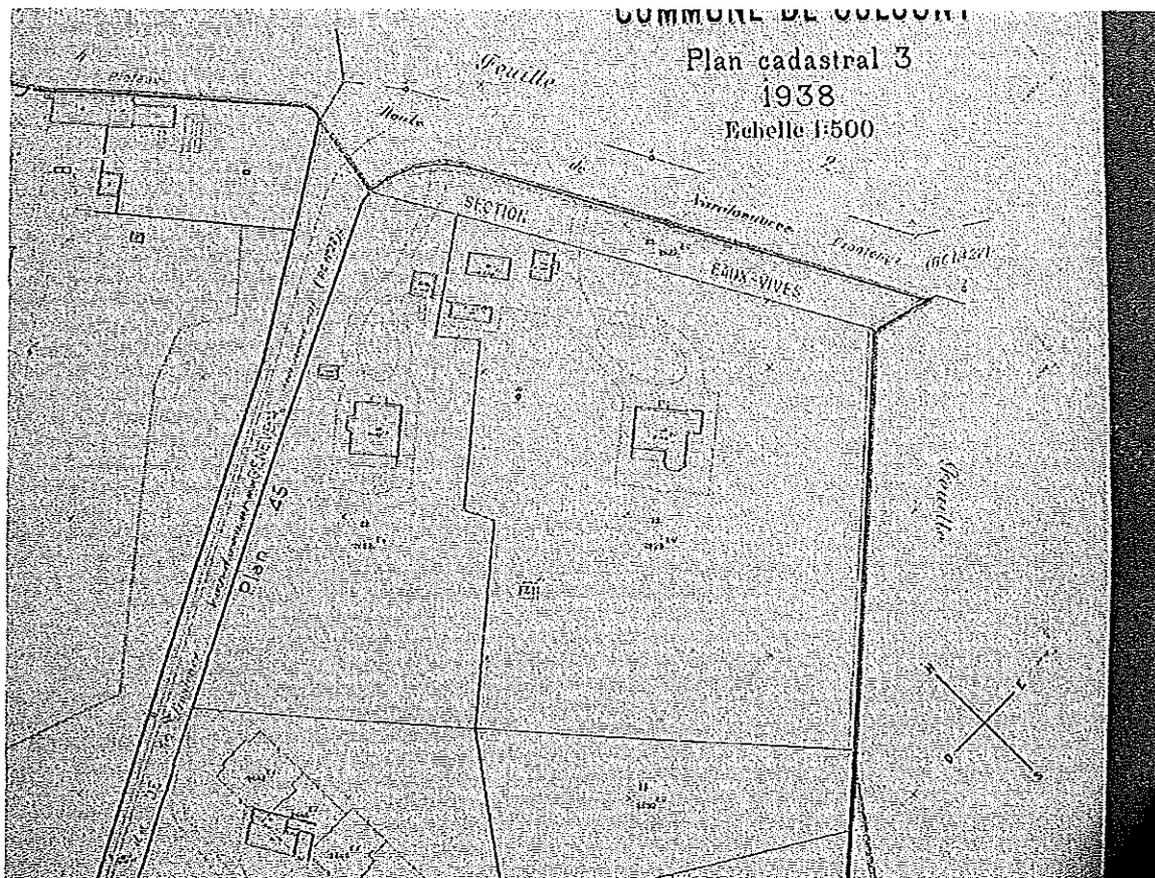


Fig. 3

La propriété en 1938. Deux petites constructions sont établies en bordure du chemin d'accès, lequel apparaît pour la première fois sur un plan. Les contours de la maison de maître ont été légèrement modifiés (présence d'un avant corps sur la façade latérale). Cadastre de la commune de Coligny, 1938





Fig. 5

Façade d'entrée dans son état actuel (photo D. Ripoll)



Fig. 16

Façade latérale sud-est (photo D. Ripoll, oct. 2001)

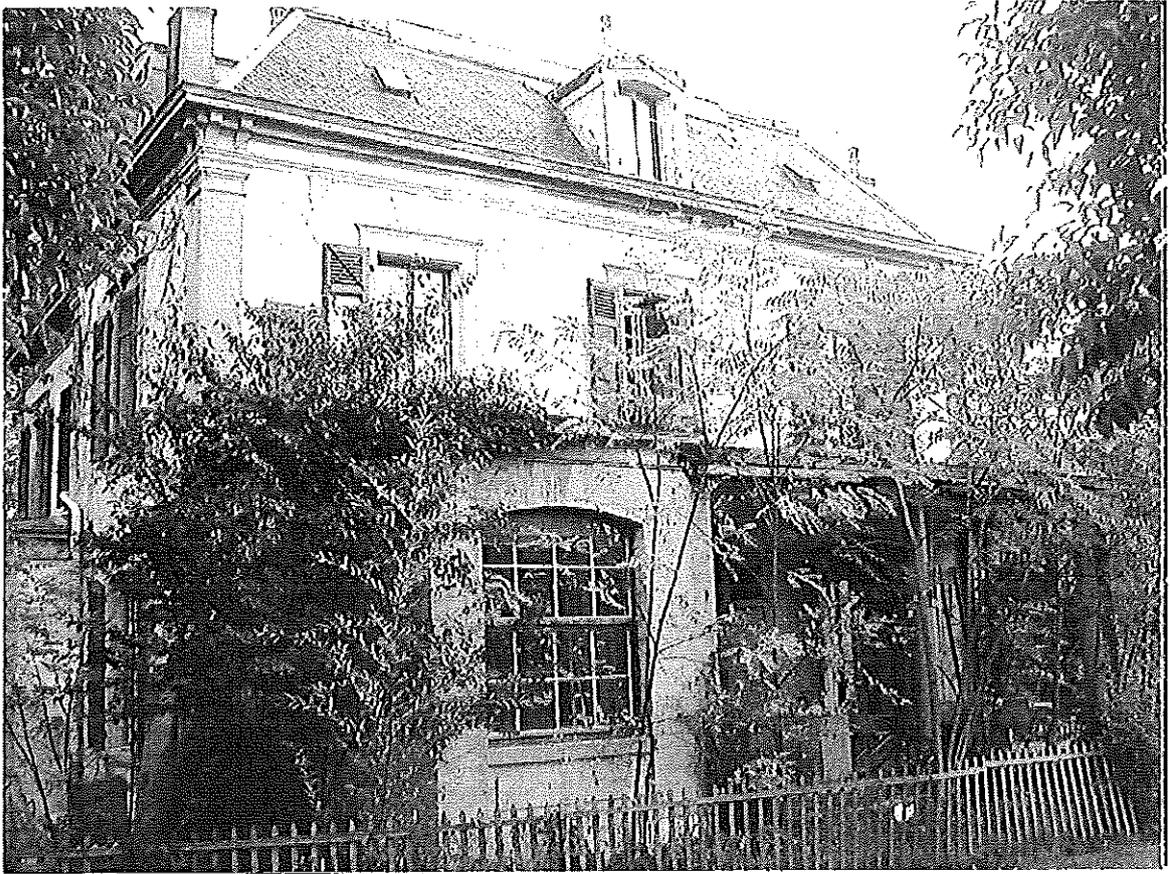


Fig. 7

Façade-sud-ouest (photo D. Ripoll, oct. 2001)

# Plan du Rez-de-Chaussée

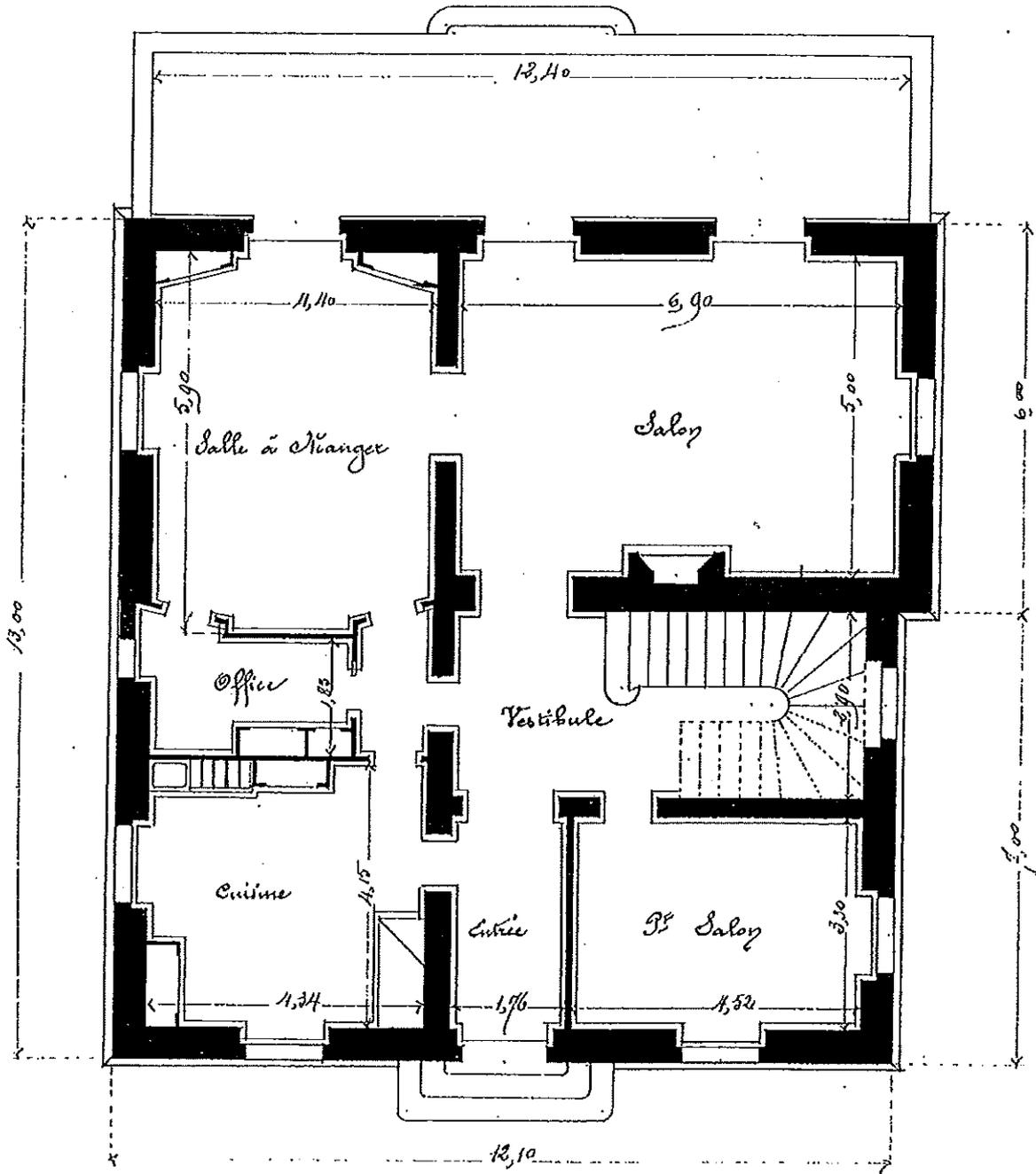


Fig. 8a

Plan d'origine, tiré du portefeuille des oeuvres d'Emile Reverdin (CIG)

# Plan du Premier Etage

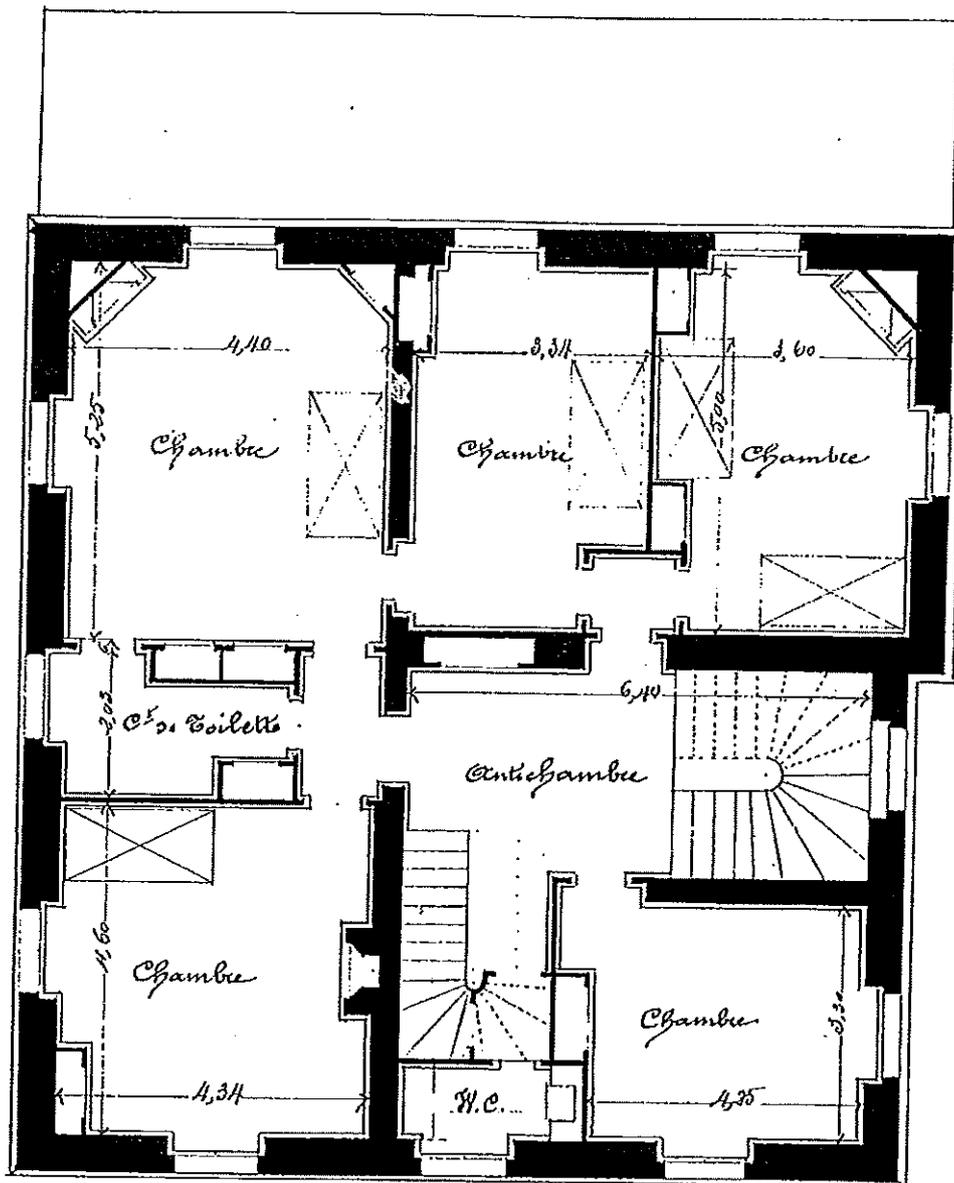


Fig. 8b

Plan d'origine, tiré du portefeuille des oeuvres d'Emile Reverdin (CIG)



Fig. 9

Le salon avec son parquet à compartiments (photo D. Ripoll, juillet 2001)



salon du rez-de-chaussée (photo D. Ripoll, juillet 2001)

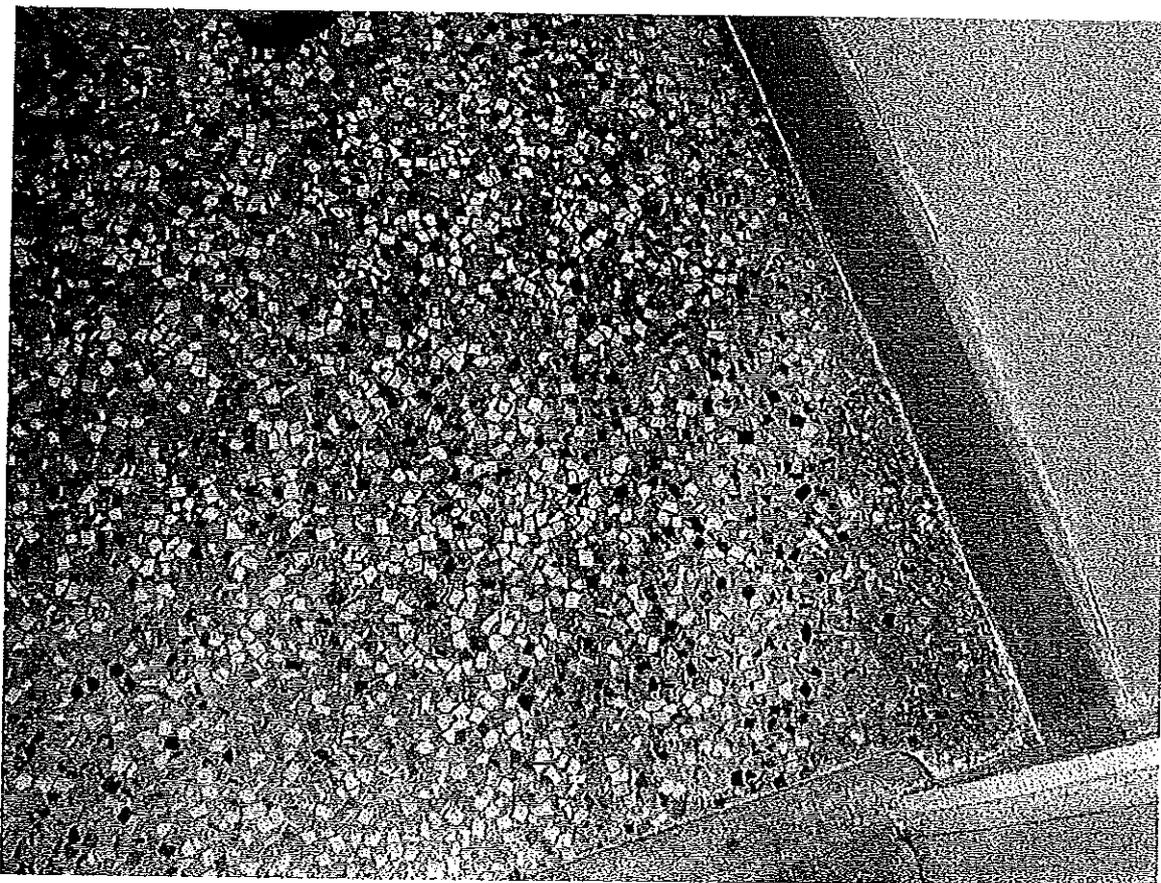


Fig. 10

Sol en terrazzo au premier étage (photo D. Ripoll, juillet 2001)



sol en terrazzo au premier étage (photo D. Ripoll, juillet 2001)

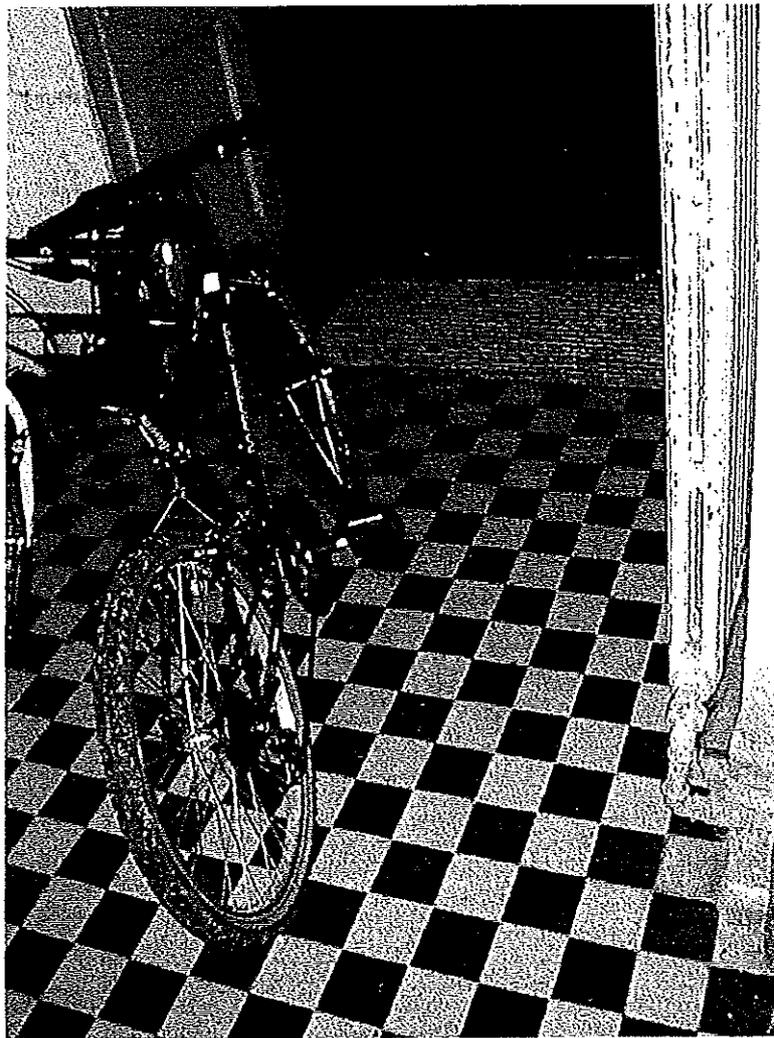
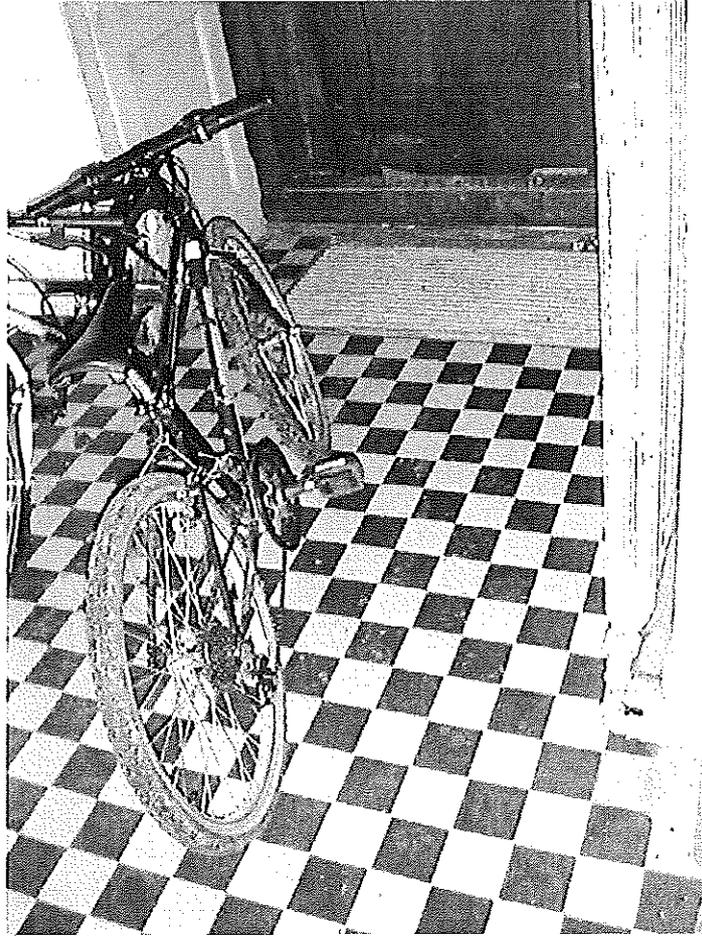


Fig. 11

Catelles de l'entrée latérale (photo D. Ripoll, juillet 2001)



Entrée latérale (photo D. Ripoll, juillet 2001)



Fig. 12

Carreaux de terre cuite au grenier (photo D. Ripoll, juillet 2001)



Carreaux de terre cuite au grenier (photo D. Ripoll, juillet 2001)

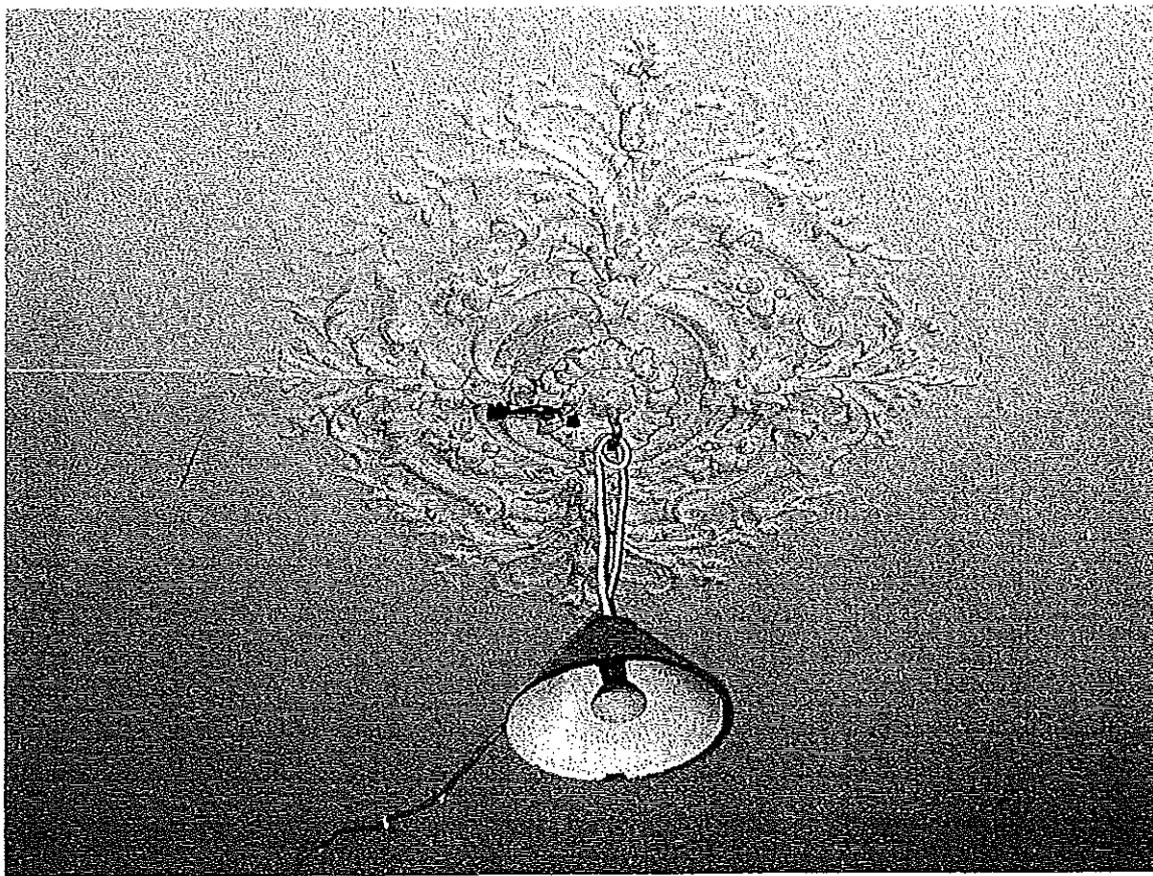
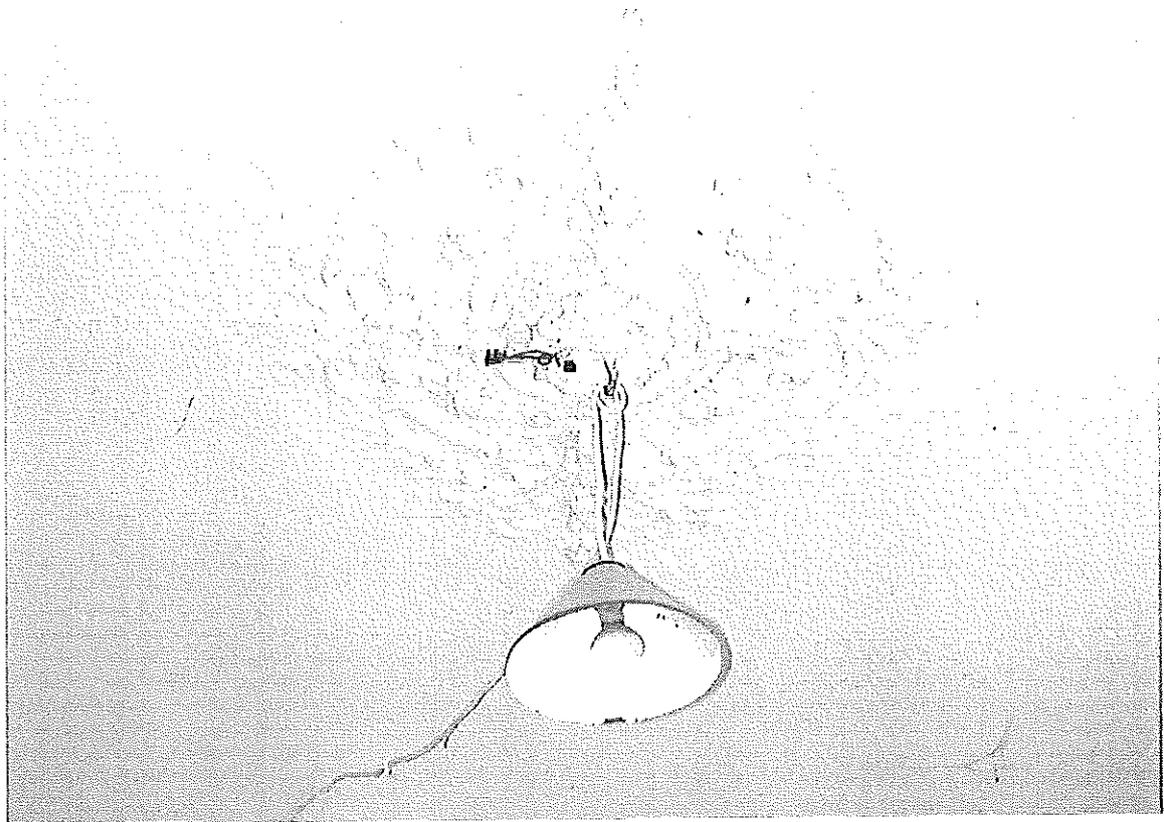


Fig. 13

Moultures au plafond de la salle à manger (photo D. Ripoll, juillet 2001)



Mouures au plafond de la salle à manger (photo D. Ripoll, juillet 2001)



Fig. 14

La salle à manger avec ses lambris (photo D. Ripoll, juillet 2001)



La salle à manger avec ses lambris (photo D. Ripoll, juillet 2001)

Maison de Monsieur E. Dupont, à Chêne.

1887.  
surface 600 m<sup>2</sup> env.

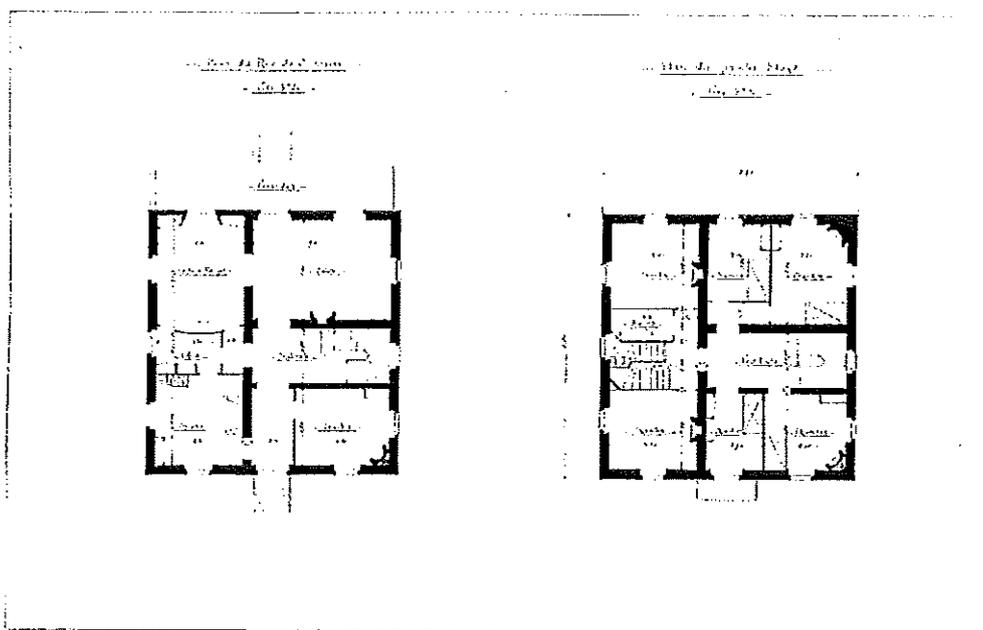
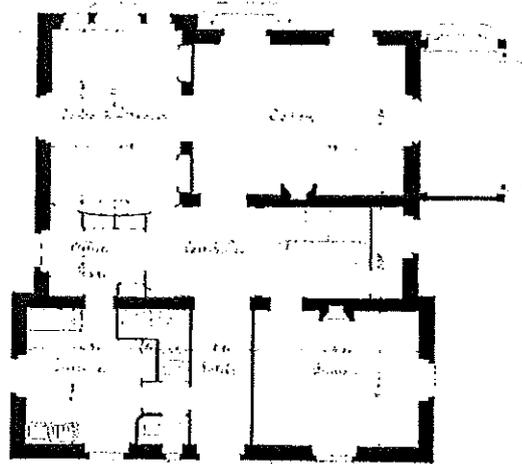
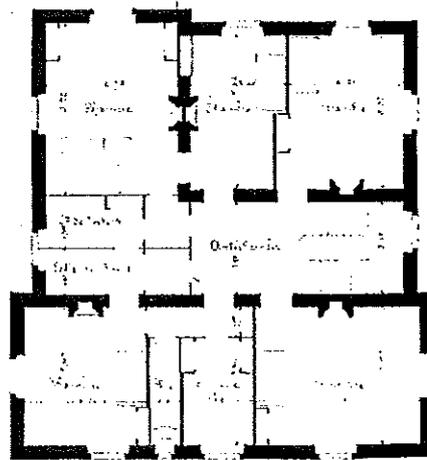


Fig. 15

Plans de la maison Dupont, à Chêne. Tirés du portefeuille des œuvres d'Emile Reverdin (CIG)

Maison de Monsieur A Bordier à Versoix  
1883 - 1884  
Surface 161m 20cm

Section étage



Architecte: Emile Reverdin

Emile Reverdin

Fig. 16

Plans de la maison Bordier à Versoix, tirés du portefeuille des œuvres d'Emile Reverdin (CIG)

Maison de Monsieur E. Rochat à St Maurice.

1882 - 1883

Échelle 1/50

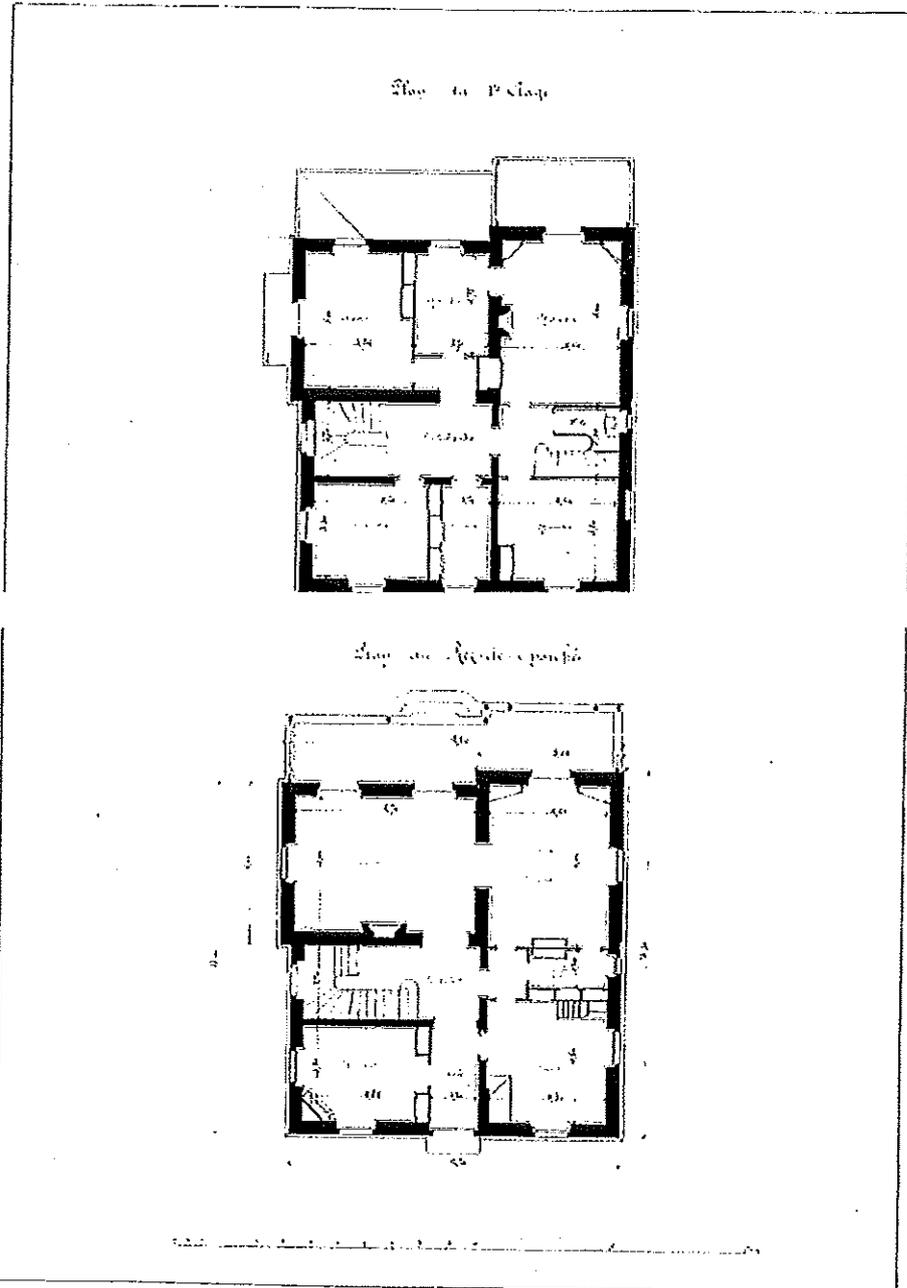


Fig. 17

Plans de la maison Rochat à Saint-Maurice, tirés du portefeuille des œuvres d'Emile Reverdin (CIG)

Maître de l'Imprimerie E. Reverdin

1843 - 1844  
Cabinet de l'Imprimerie  
Lyon - 1843 - 1844

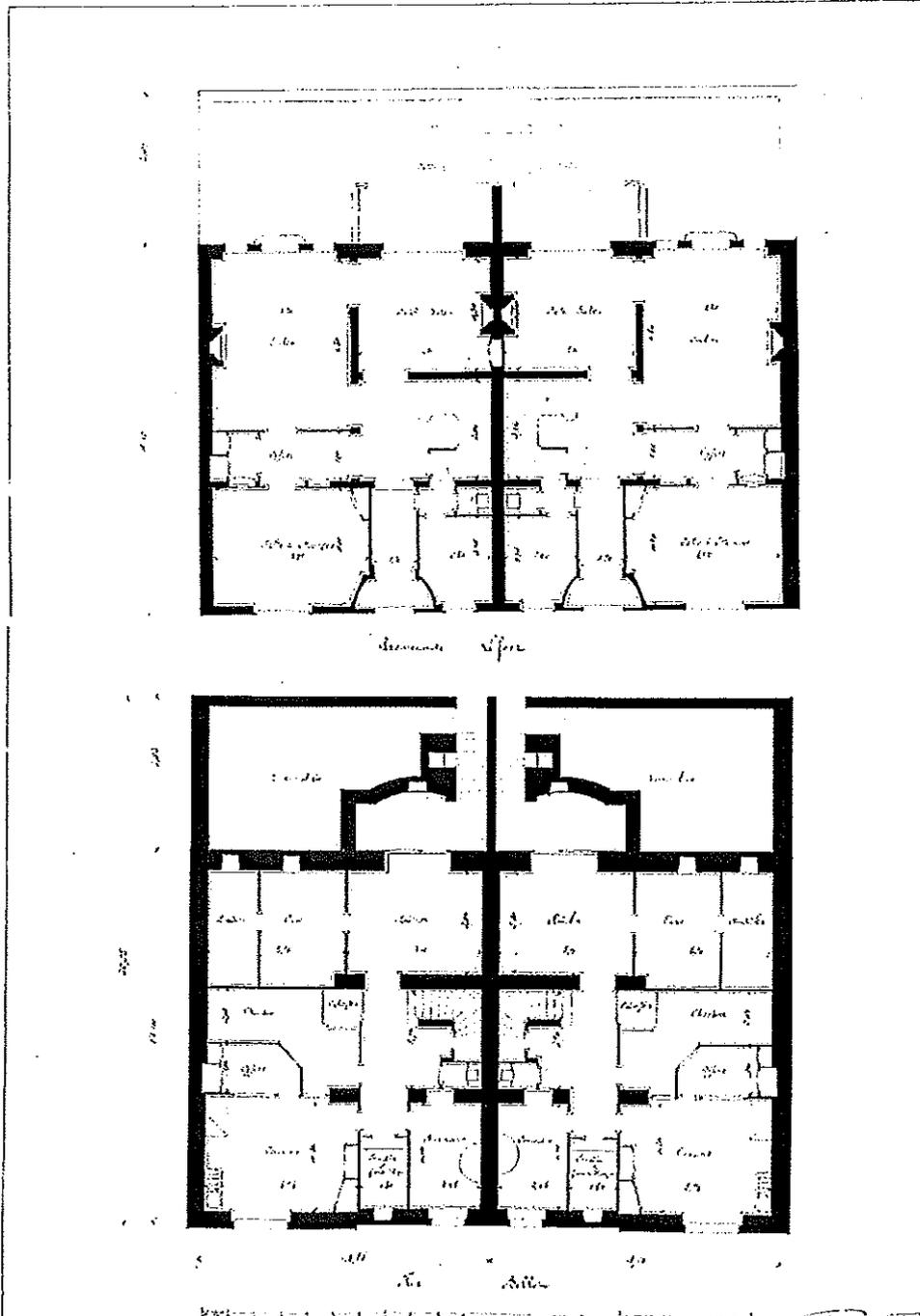


Fig. 18

Plans de l'immeuble Reverdin, à la rue Bellot, tirés du portefeuille des œuvres d'Emile Reverdin (CIG)

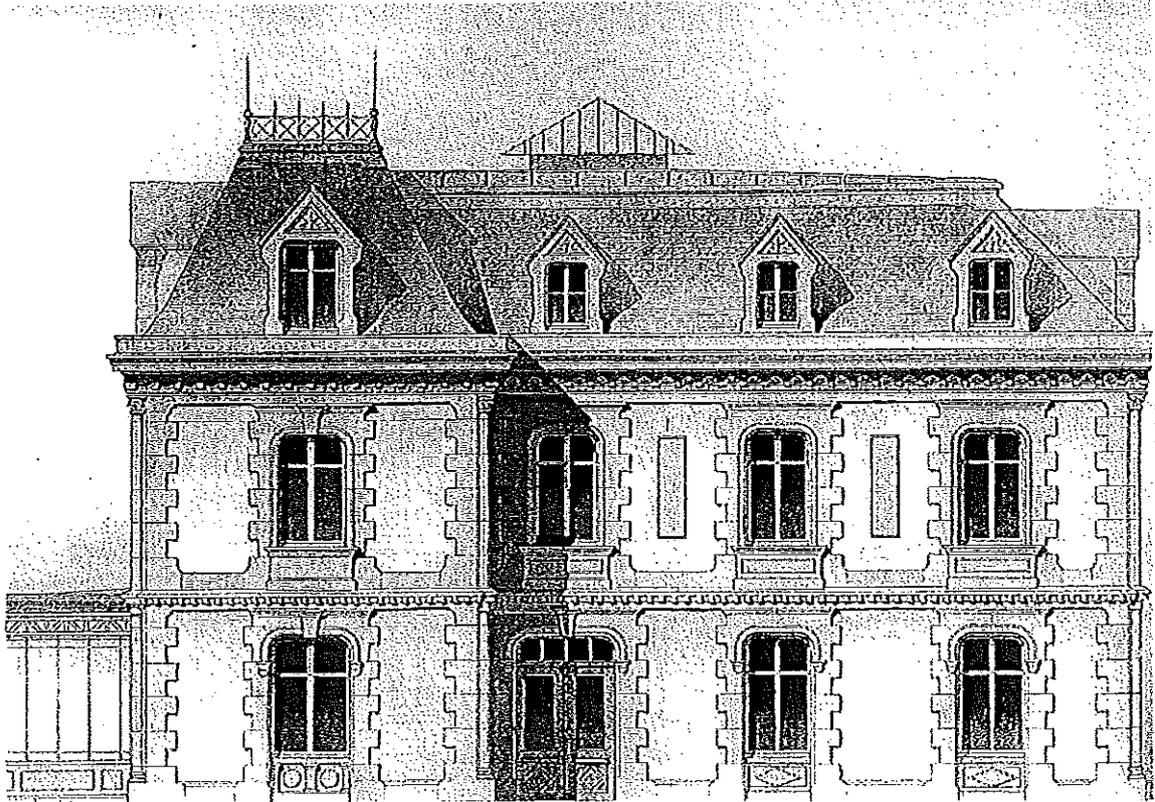


Fig. 19

Élévation de la maison Annevelle, sur le plateau de Frontenex (1878-1879). Tirée du portefeuille des œuvres d'Emile Reverdin (CIG)



Fig. 20

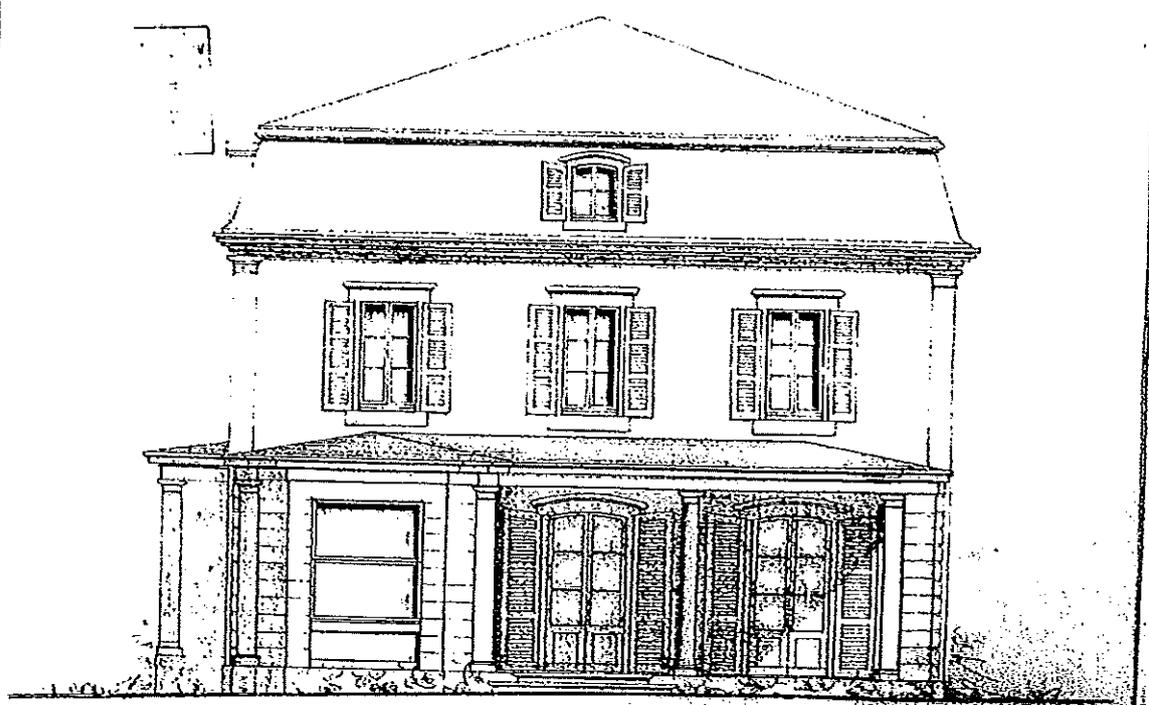
Avant-corps formant entrée latérale, construit entre 1920 et 1938 (photo D. Ripoll, juillet 2001)



Avant-corps formant entrée latérale, construit entre 1920 et 1938 (photo D. Ripoll, juillet 2001)

29367

PROJETÉ LE 11.12.1954, M. DE LA FORTIFICATION, 11070015 DE LA FORTIFICATION  
PROJETÉ LE 11.12.1954 - FAÇADE SUD-OUEST - 1954



VAN BERCHEM & BARBEY, ANCIEN. S.A. GAMBIA. I.E.F.K.

268/6

Fig. 21

Façade sud-ouest, projet de nouvelle terrasse par Van Berchem et Barbey, mai 1954 (DAEL, autorisation 29367)

360/7

109827

PROPRIÉTÉ DE MR. DR. EDOUARD - PLATEAU DE TRIMETEX  
PROJET D'UNE ANNEXE - FAÇADE NORD-OUEST - 1:50



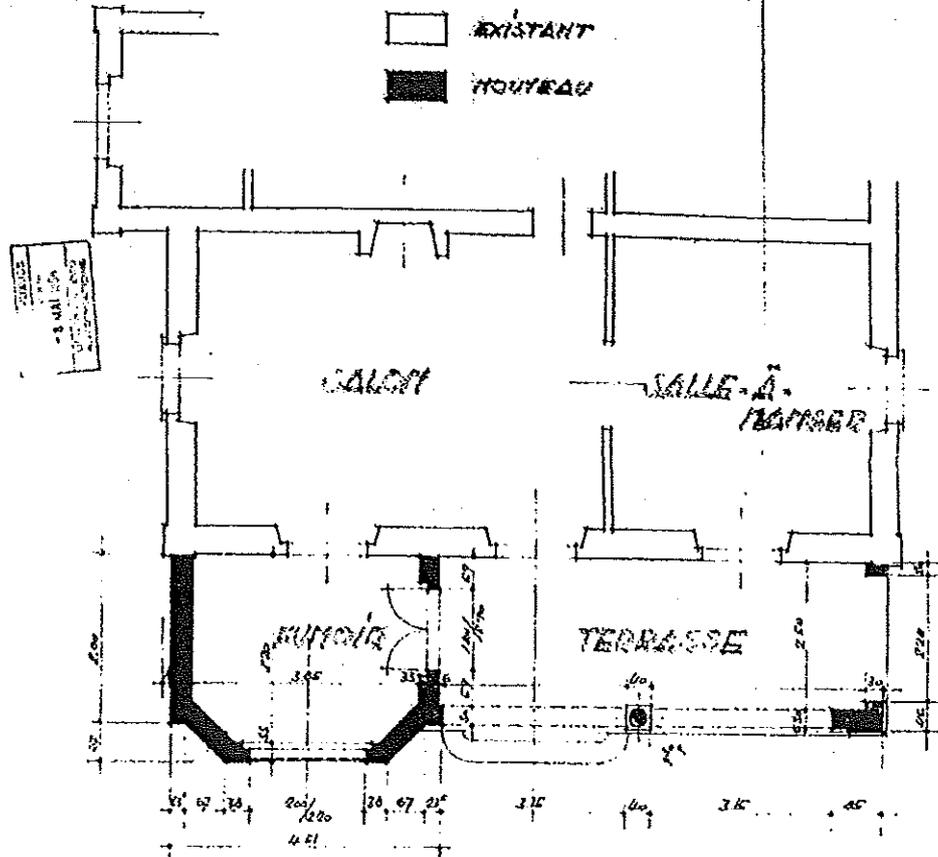
VI BERCHEM & BARBEY, ARCH. S.A. GENÈVE, 19.3.54.

360/7

Fig. 22

Façade latérale nord-ouest, projet de Van Berchem et Barbey, mars 1954 (DAEL, autorisation 29367)

500/5 PROPRIÉTÉ DE M. DE FRONTIÈRE, PLATEAU DE FRONTIÈRE  
 A29867 PROJET D'UNE ANNEXE - REZ-DE-CHAUSSÉE - 1950



VAN BERCHEM & BARBEY, ARCH. S.A. GENÈVE, S. S. R.

368/E

Fig. 23

Plan du rez-de-chaussée, projet de Van Berchem et Barbey, mai 1954 (DAEL, autorisation 29367)

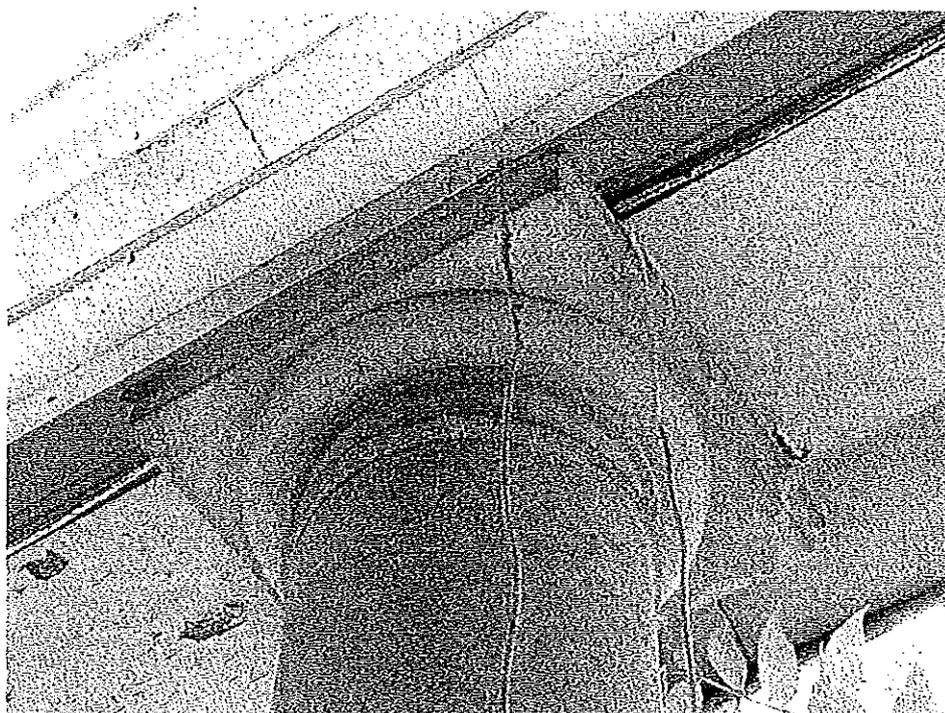
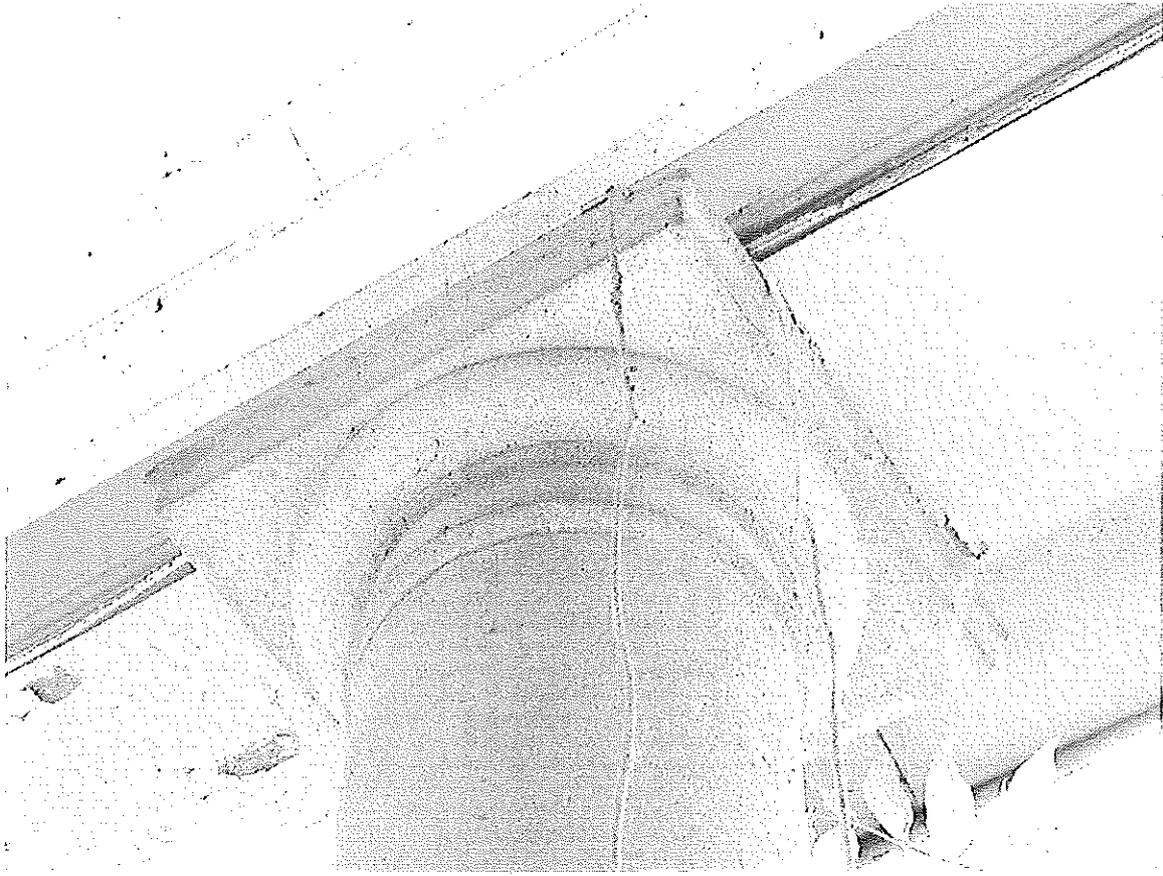


Fig. 24

Détail d'une colonne avec chapiteau supportant le toit de la terrasse (photo D. Ripoll, juillet 2001)



Détail d'une colonne avec chapiteau supportant le toit de la terrasse (photo D. Ripoll, juillet 2001)



Fig. 25

Etat dégradé d'une tablette de fenêtre (photo D. Ripoll, juillet 2001)



Etat dégradé d'une tablette de fenêtre (photo D. Ripoll, juillet 2001)

ANNEXES

PLATEAU DE FRONTENEX, 5

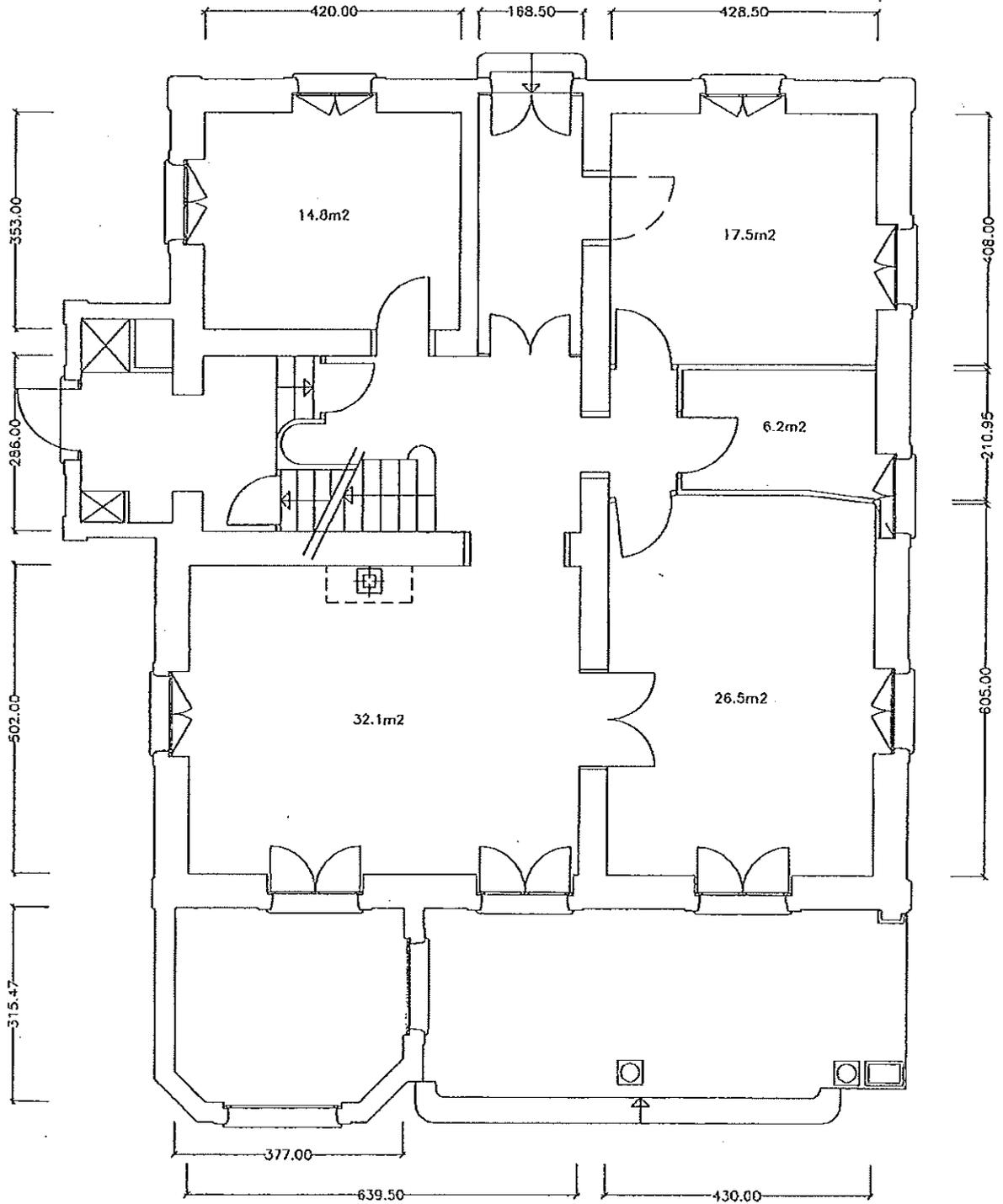
PLANS

1999

	DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS DE GENEVE DIRECTION DES BÂTIMENTS ENNEHIS ET TRANSFORMATIONS 6, RUE DAVID DUFOUR 1211 GENEVE 6 TEL. 377.48.17-48.18	MISE A JOUR
	<b>5 rte de FRONTENEX</b> <b>REZ-de-CHAUSEE</b> 1142316 m <sup>2</sup> 10%	



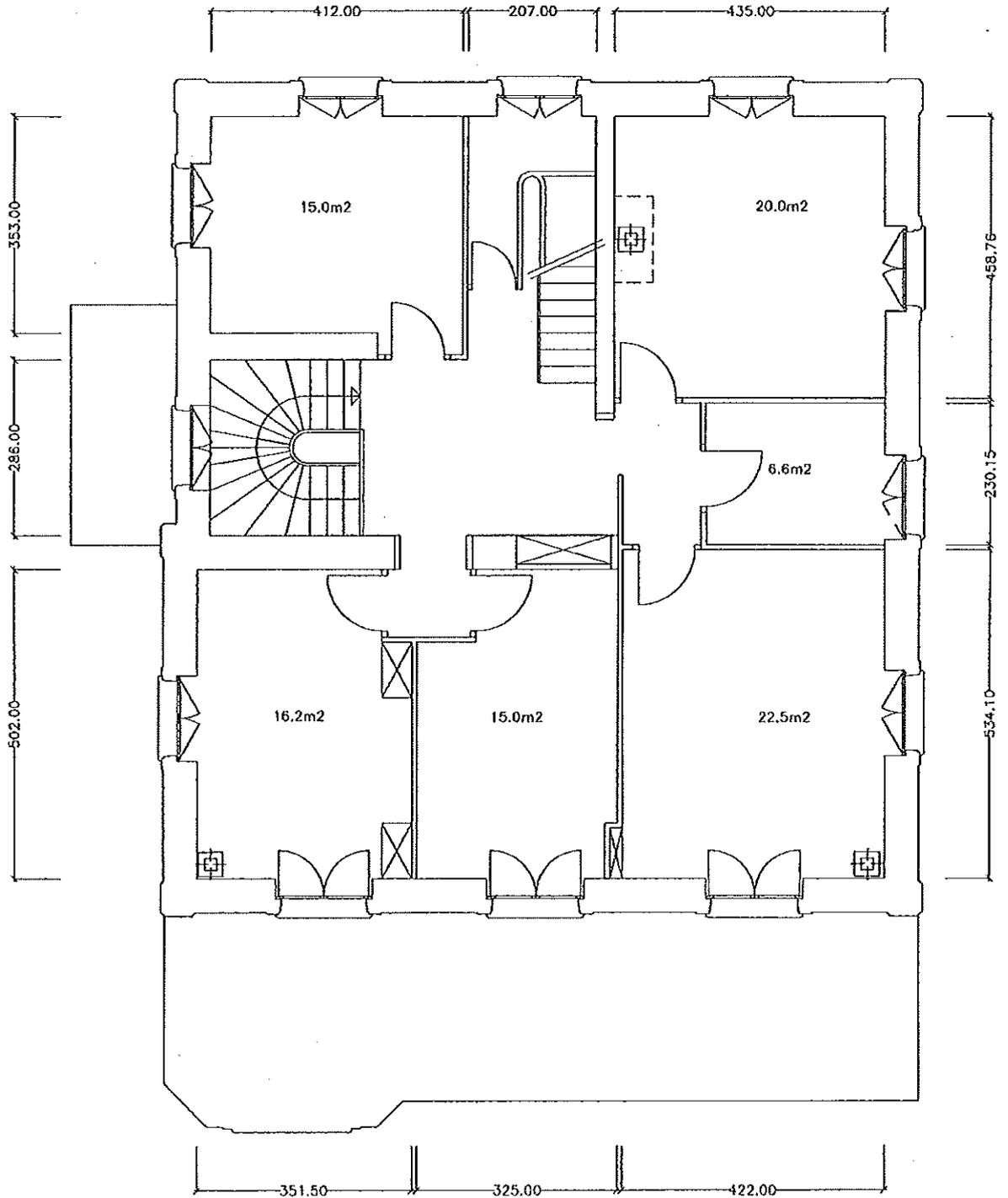
A CONSTRUIRE  
 A DEMOLIR



	DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS DE GENÈVE DIRECTION DES BATIMENTS ENTRETIEN ET TRANSFORMATIONS 8, RUE DAVID SUTOUR 1211 GENÈVE 8 TEL. 327.46.47-48.49	MISE A JOUR _____ _____ _____
	<b>5 rte de FRONTENEX</b> <b>ETAGE 1</b> 24551 et 1 E04	_____ _____ _____



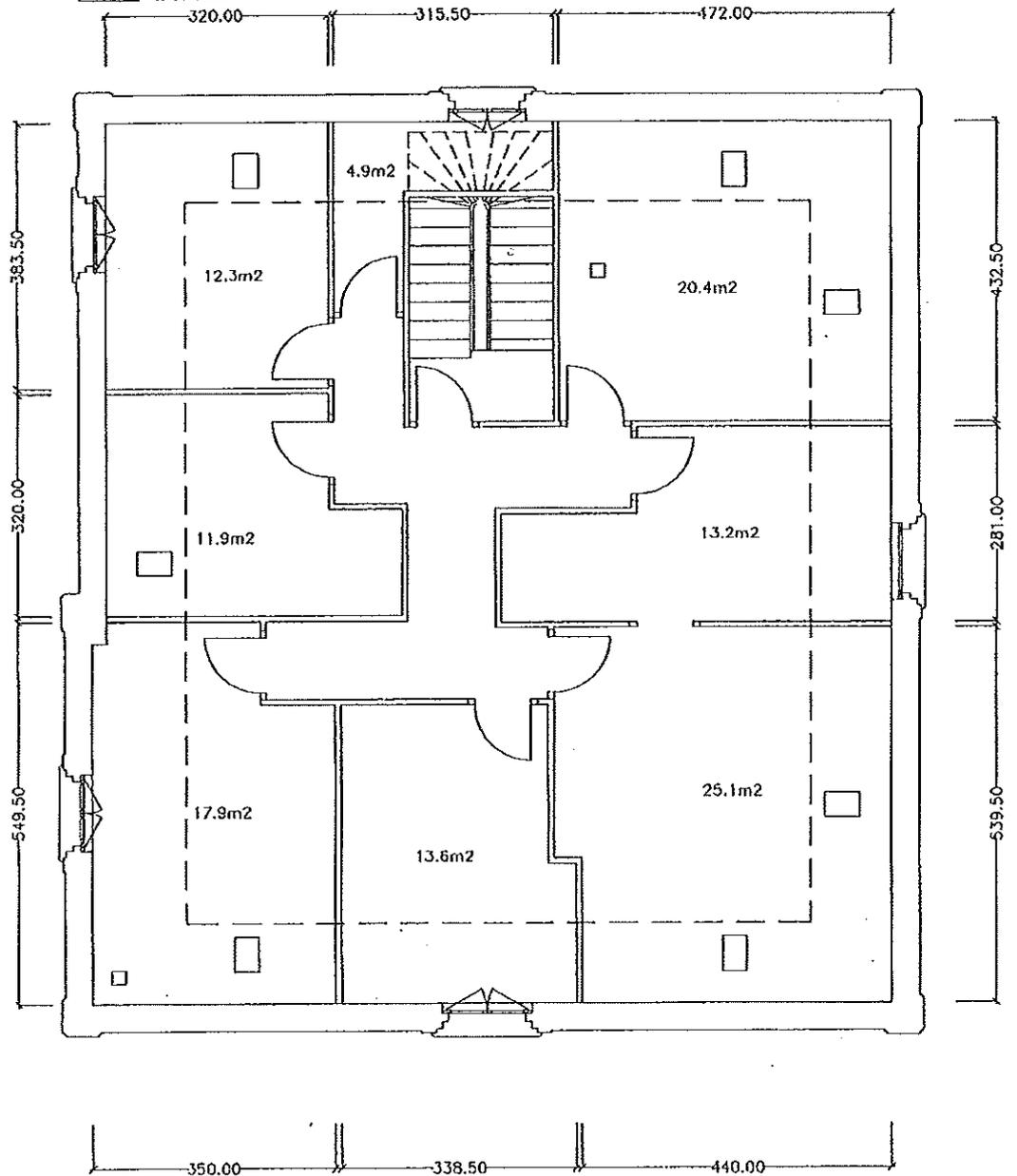
- A CONSTRUIRE
- A DEMOLIR

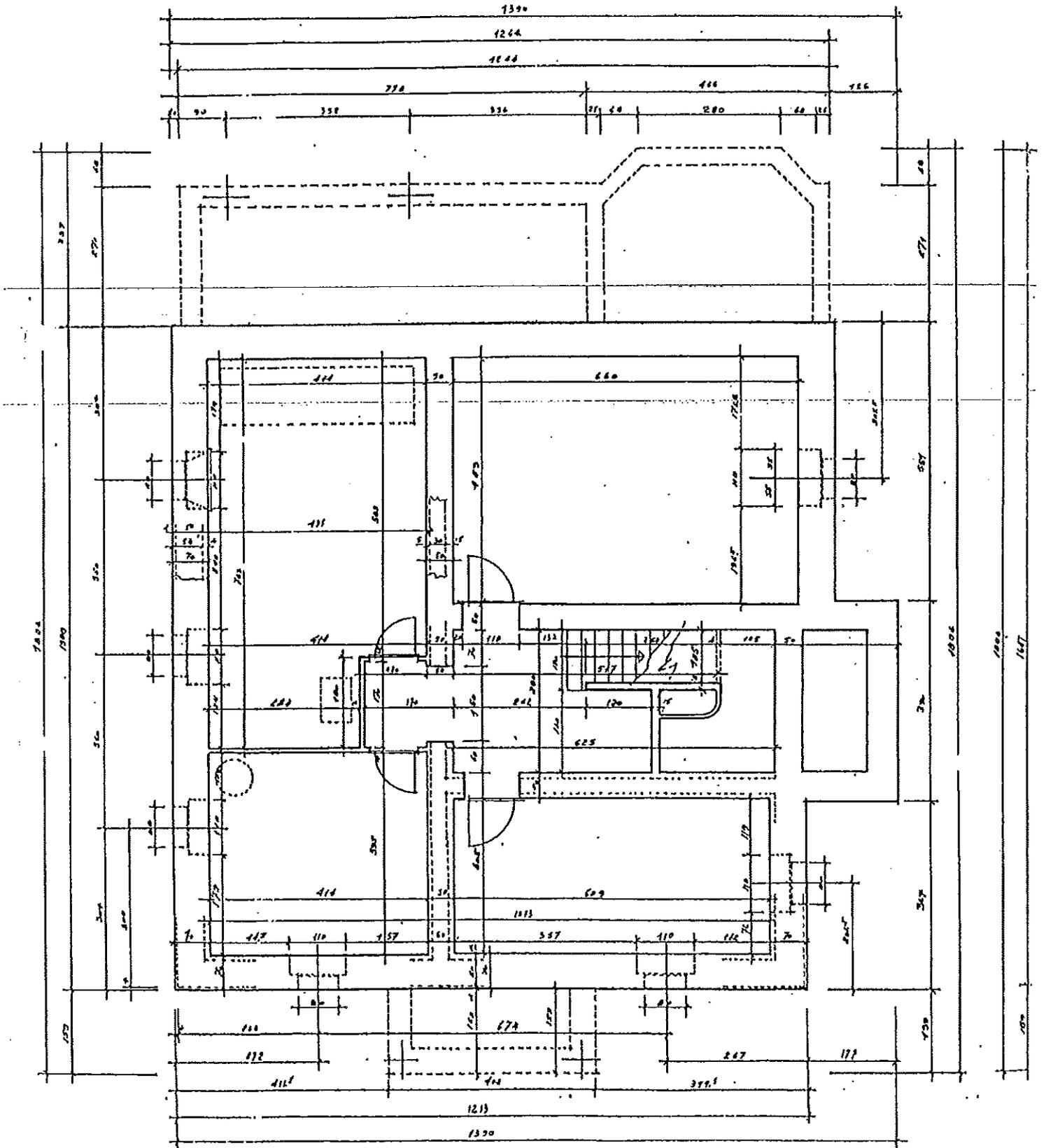


	DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS DE GENEVE DIRECTION DES BATIMENTS ENTretien ET TRANSFORMATIONS 3, RUE DAVID DUTOUR 1211 GENEVE • TEL. 397.49.47-48.49	MOSE A JOUR _____ _____ _____
	<b>5 rte de FRONTENEX</b> <b>ETAGE 2</b> 24.04.11 12 EDP	



- A CONSTRUIRE
- A DEMOLIR

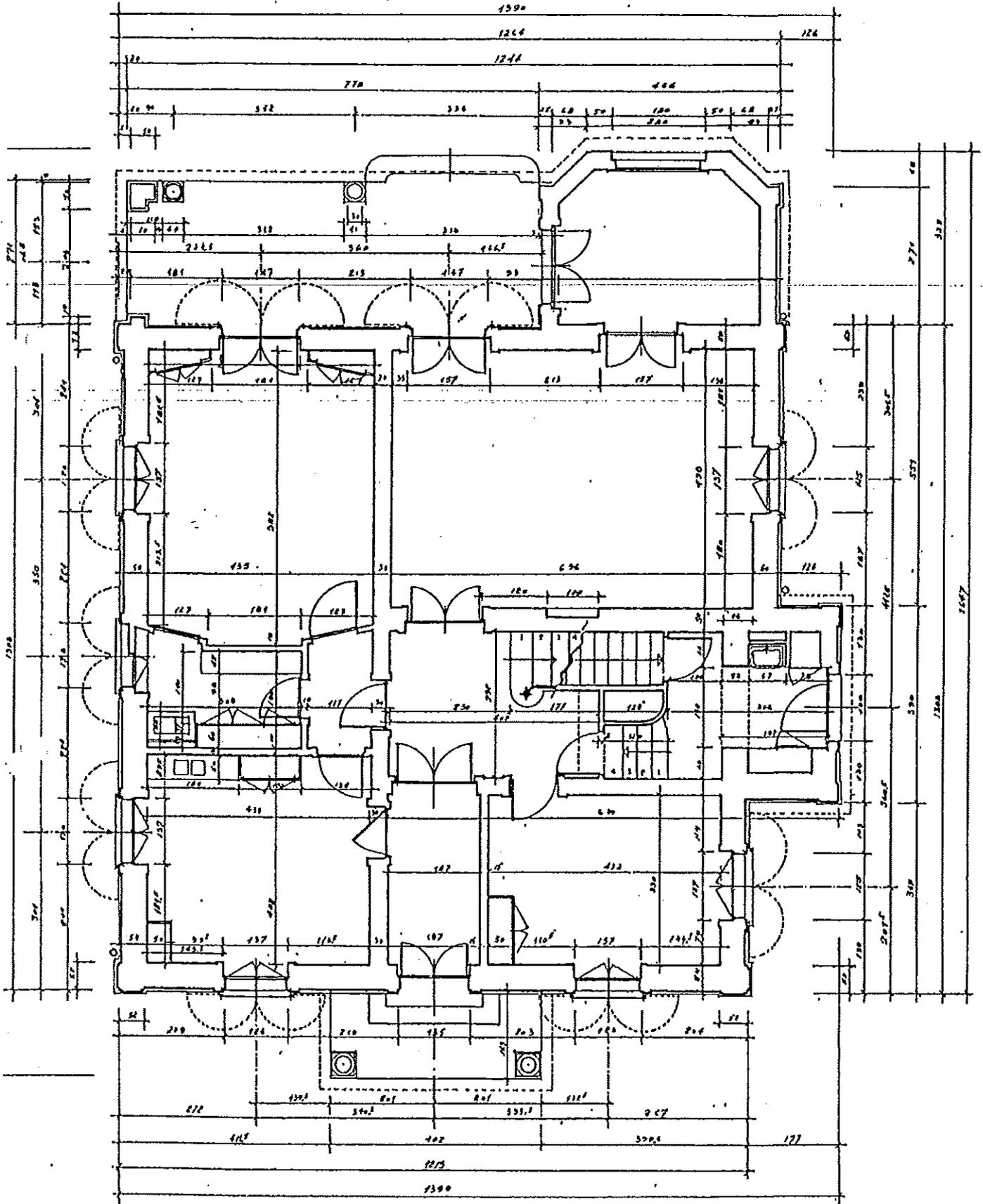




SOUS SOL

- EXISTANT
- ▣ A CONSTRUIRE
- ⊠ A DEMOLIR

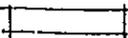
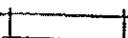
 Dpt DE L'AMENAGEMENT DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT	DIRECTION DES BATIMENTS - SERVICE ENTRETIEN & TRANSFORMATIONS 5, RUE DAVID DUFOUR 1211 GENEVE 8 TEL. 327.48.47		 DPT DE GENÈVE LG
	CF: 1144 25.06.99 L.L. ECH:1/100	<b>VILLA FROMMEL</b> FRONTENEX BTE DE 5 <i>Plein...</i>	
<b>SOUS-SOL ET REZ DE CHAUSSEE</b>		CF: 1144 25.06.99 L.L. ECH:1/100	CF: 1144 25.06.99 L.L. ECH:1/100

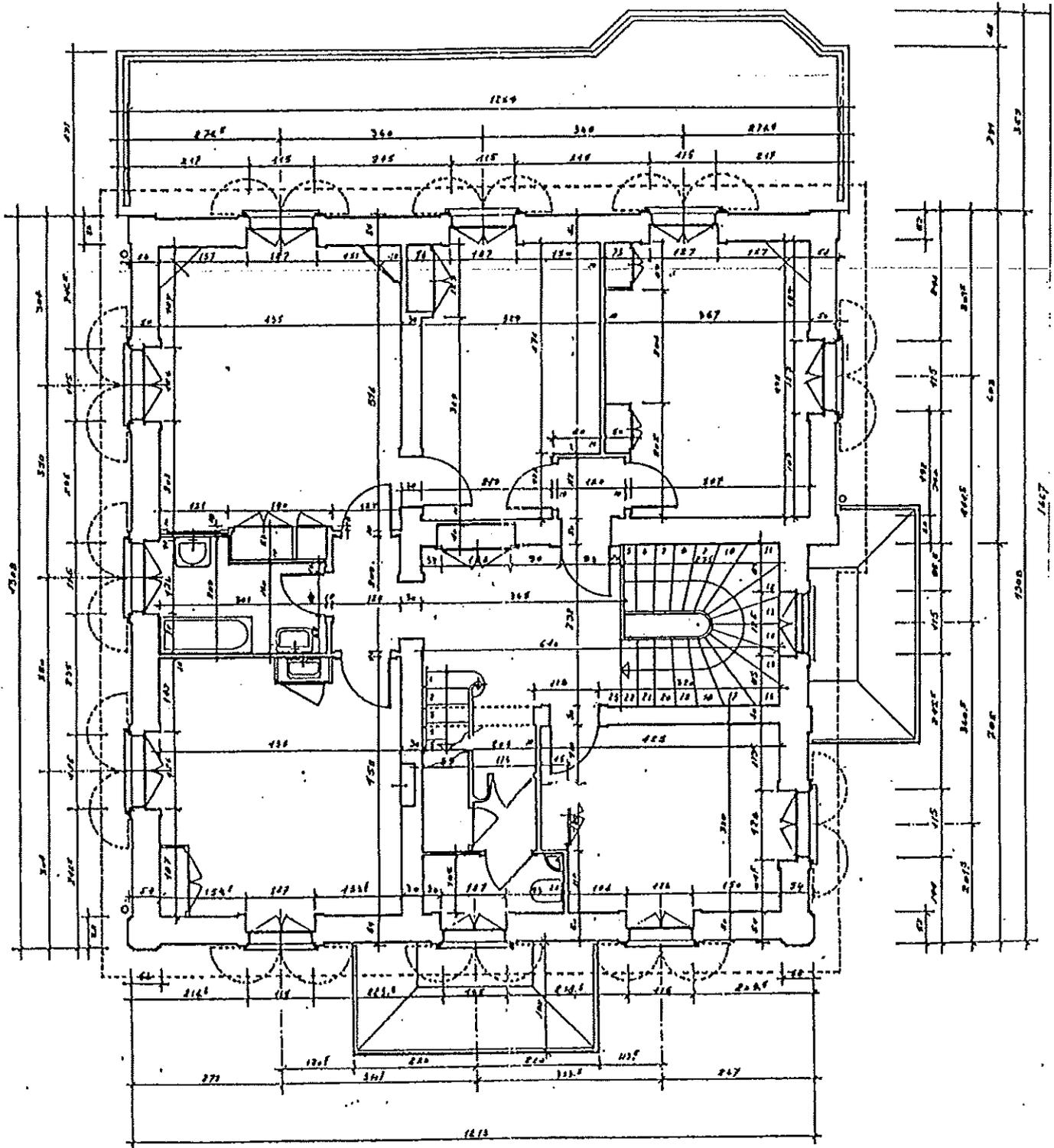


REZ-DE-CHAUSSEE

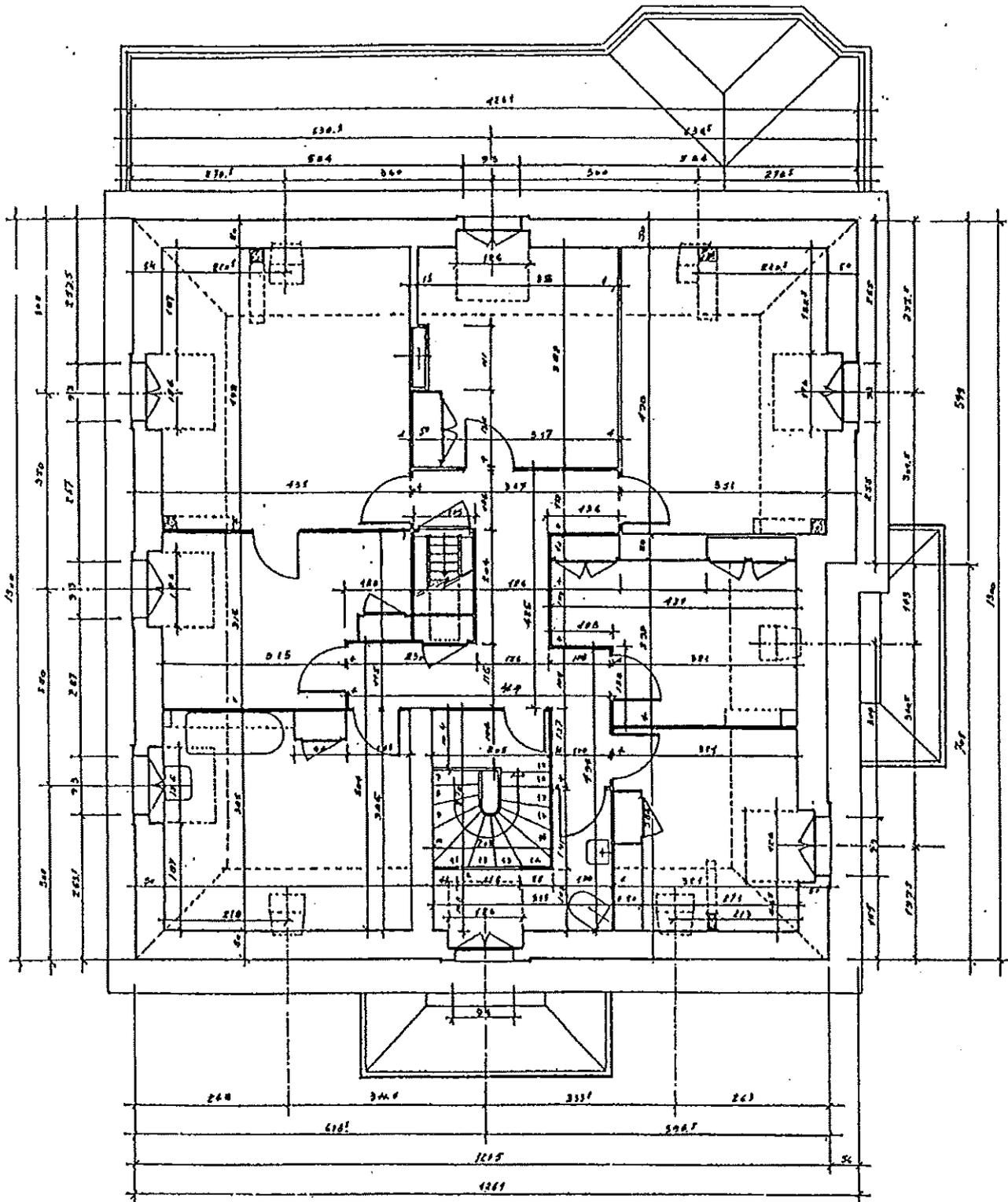


CF: 11/  
25.06.9  
ECH:1/

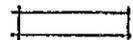
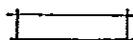
-  EXISTANT
-  A CONSTRUIRE
-  A DEMOLIR



1<sup>er</sup> ETAGE



2me ETAGE

-  EXISTANT
-  A CONSTRUIRE
-  A DEMOLIR



Dpt DE L'AMENAGEMENT DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

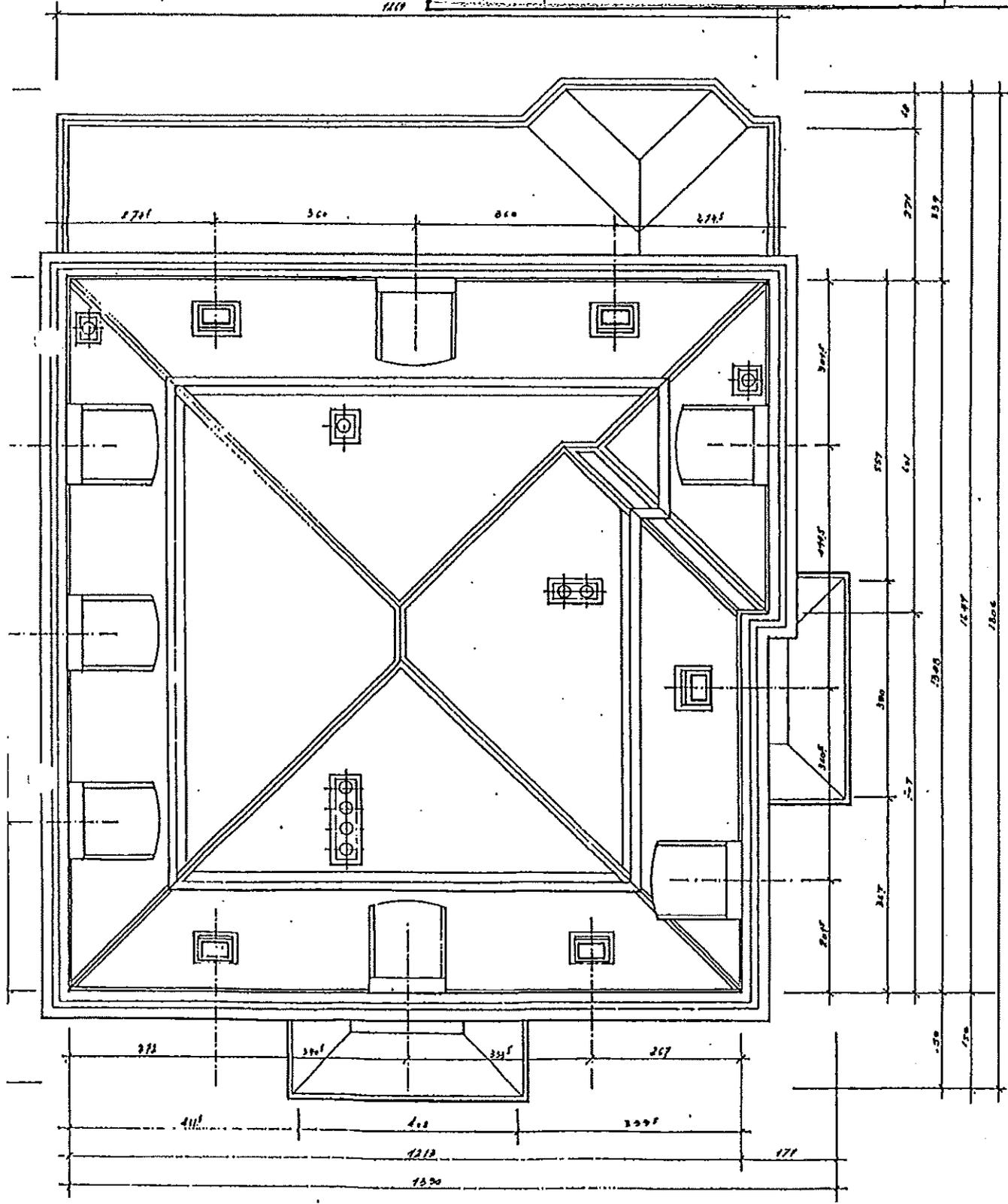
DIRECTION DES BATIMENTS - SERVICE ENTRETIEN & TRANSFORMATIONS  
 6, RUE DAVID DUFOUR 1211 GENEVE 8 TEL. 327.48.47

CF: 1144  
 25.06.99 L.L.  
 ECH: 1/100

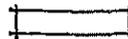
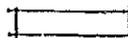
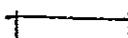
VILLA FROMMEL  
 FRONTENEX RTE DE 5

MISE A JOUR  
 DATE

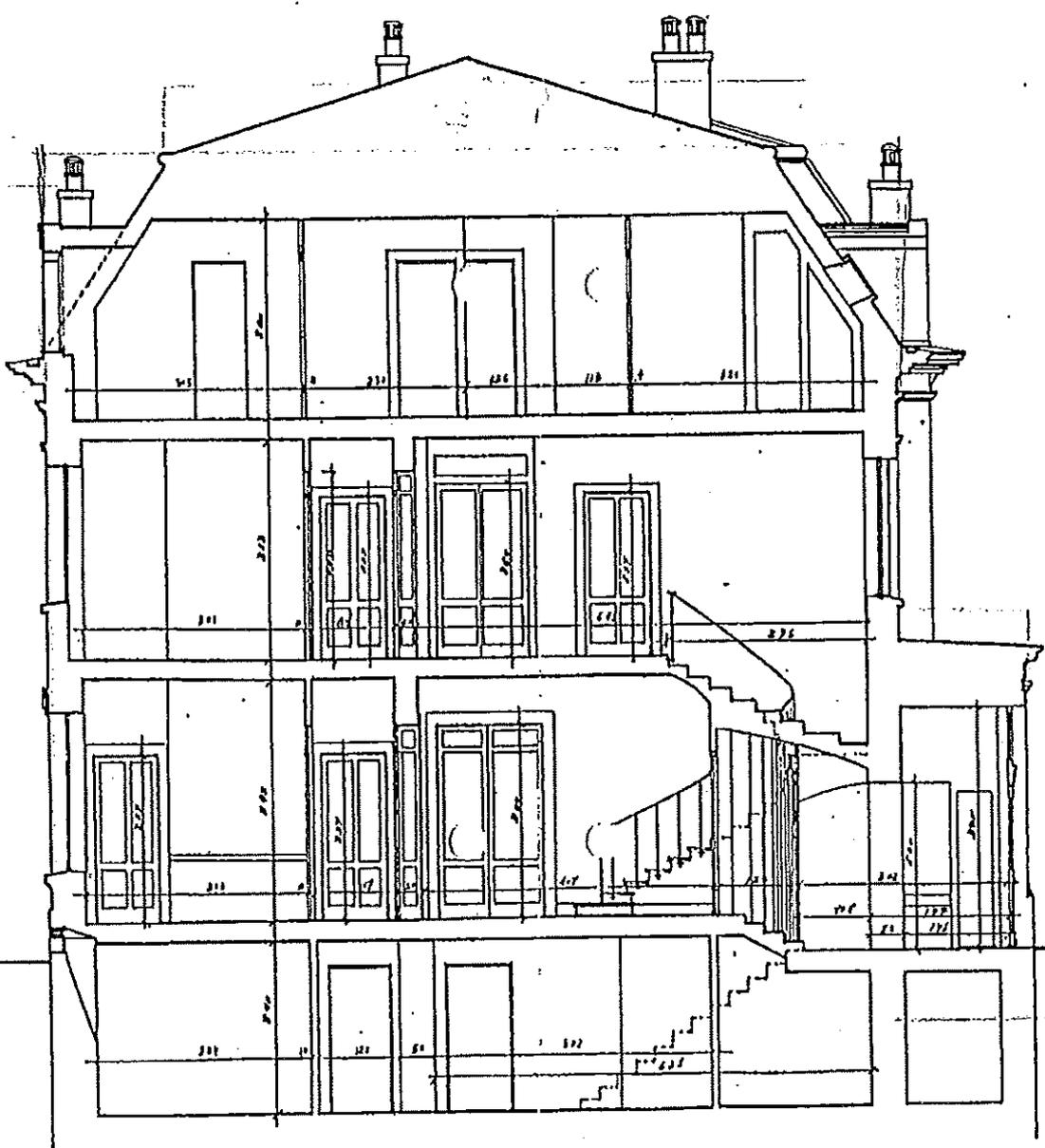
ETAGE 2 ET PLAN TOITURE



PLAN TOITURE

 EXISTANT  
 A CONSTRUIRE  
 A DEMOLIR

CF:  
 25.  
 ECI

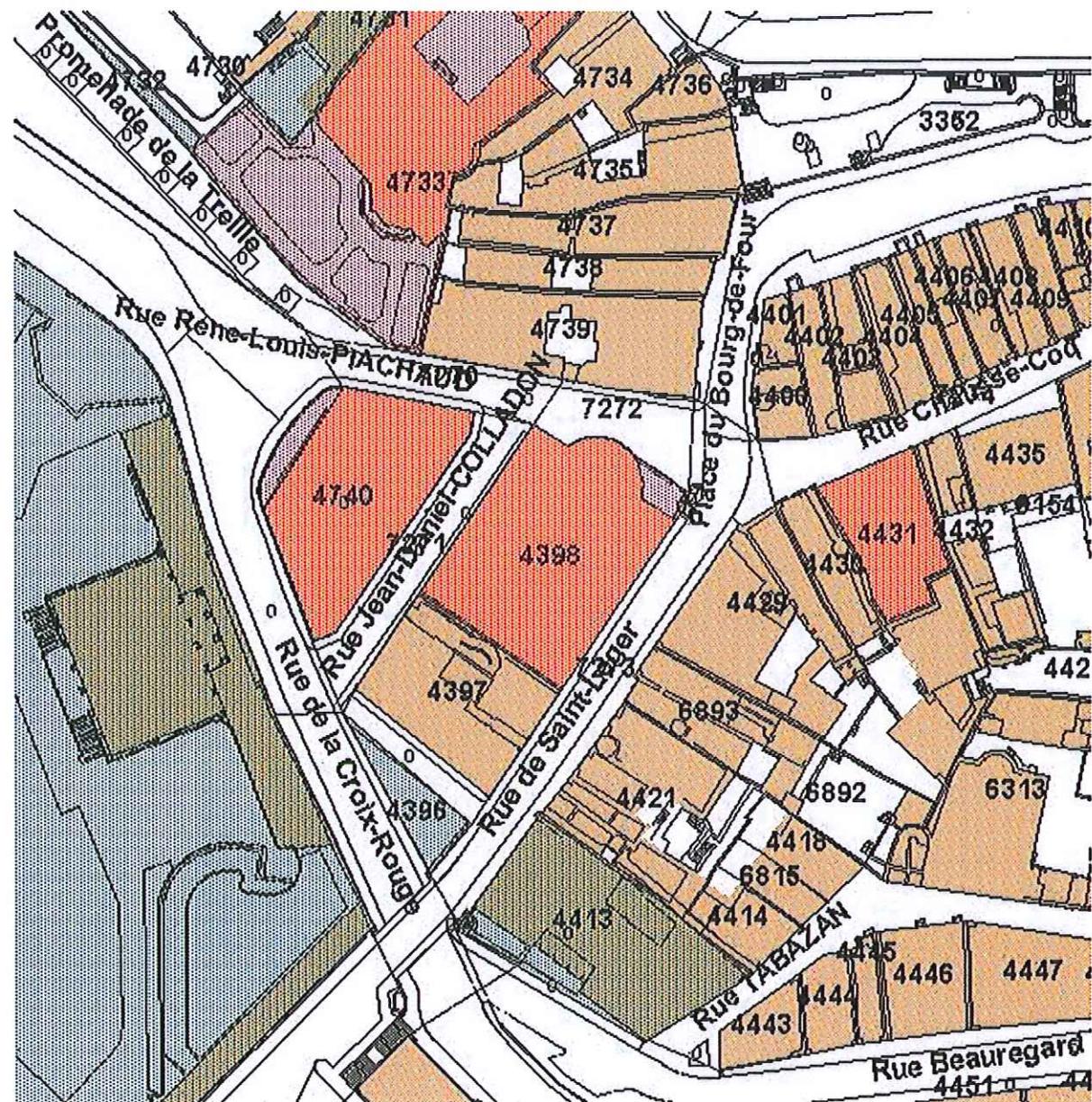


COUPE



# Parcelle 4398\_ech. 1/1000

Echelle 1:1000



**Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier****Dépourvu de foi publique**

Produit le 16.10.2013

---

Commune:	<b>Genève-Cité (21)</b>		
Immeuble No:	<b>4398</b>	Type: <b>Privé</b>	Surface(m2): <b>849</b>
Plan(s) No(s):	<b>19</b>		
Nom Local(locaux):	<b>Bourg de Four</b>		

---

**BATIMENT(S)**

No: <b>K65</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>815</b>	Surface totale (m2): <b>815</b>
Destination:	<b>Garage privé</b>	
Adresse(s):	<b>Rue René-Louis- PIACHAUD 4</b>	

---

**ETAT DE LA PROPRIETE**

**Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.**

**Immeuble 21/4398**ETAT DE GENEVE, *Siège GENEVE*

---

**Proposition du Conseil administratif du 30 mars 2011 en vue de la reconversion de l'ancien manège, situé rue René-Louis-Piachaud 4, sur la parcelle N° 4398, feuille 19 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, en espace de quartier comprenant simultanément:**

- **l'acceptation de l'octroi à la Ville de Genève par l'Etat de Genève d'un droit de superficie distinct et permanent sur cette parcelle, d'une surface d'environ 849 m<sup>2</sup>, dite du «Manège», en vue de la création d'équipements de quartier;**
- **l'ouverture d'un crédit d'études d'un montant de 1 700 000 francs destiné au concours et aux études pour la transformation de cet édifice.**

### **Exposé des motifs**

#### *Le contexte et les besoins*

Le quartier de Cité-Centre ne dispose plus de salle municipale où les habitants et les diverses associations puissent organiser des manifestations culturelles et sociales sans frais excessifs. Si une multitude de restaurants, à but lucratif, animent le quartier, ils pratiquent néanmoins des tarifs souvent élevés et la plupart d'entre eux sont fermés le dimanche.

Plusieurs locaux utilisés par les associations du quartier sont vétustes, mal distribués et peu adaptés à l'encadrement des activités. Par exemple la Maison de quartier de Chausse-Coq met à disposition des salles qui ne sont malheureusement pas accessibles aux personnes à mobilité réduite ou âgées (escalier raide et absence d'ascenseur) et les locaux sont souvent saturés. Les locaux qui accueillent la ludothèque du centre et de la Vieille-Ville sont devenus trop exigus et inadaptés à la demande croissante en appuis socioéducatifs, etc.

Au-delà de ce constat de manque de fonctionnalité de certains des équipements destinés aux associations du quartier, l'intention est de regrouper des services qui sont complémentaires à tous les âges, ce qui devrait favoriser des synergies d'activités et des échanges entre générations.

Par ailleurs, la pression de la demande du domaine de la petite enfance dans ce quartier est très forte avec un taux de demandes satisfaites le plus bas de la ville (27%) pour un accueil de type «espace de vie infantine». Un projet petite enfance avait auparavant été envisagé à la rue Colladon mais avait été abandonné pour diverses raisons de contraintes d'ordre technique et lorsque la possibilité de développer un nouveau projet plus complet au sein de l'ancien manège s'est présentée.

Le bâtiment situé à l'angle de la rue Saint-Léger et de la rue Piachaud, édifié en 1829, est un beau bâtiment de style néoclassique offrant de grands volumes. Il abritait historiquement un manège pour le dressage des chevaux. Il a subi de radicales transformations en 1950 pour servir de garage puis de parking pour les véhicules de diverses administrations.

Le Grand Conseil a émis en 2000 un avis favorable au changement d'affectation de ce lieu «au bénéfice du plus grand nombre».

Forts de ce constat, des habitant-e-s et associations de la Vieille-Ville se sont mobilisés ces dernières années pour proposer un projet valorisant ce bâtiment patrimonial dans l'idée qu'il devienne un espace de rencontre pour le quartier.

Si les réflexions au sujet d'une réhabilitation de l'ancien manège ont débuté il y a plus de vingt ans, le projet présenté dans ce document a été lancé en automne 2005 grâce au vif intérêt d'un collectif d'associations dénommé «Collage-cvv», pour «Collectif des associations Genève-centre et Vieille-Ville», regroupant l'Association de la Maison de quartier de Chausse-Coq, l'Association des habitants du centre et de la Vieille-Ville, l'Association des habitants des zones piétonnes et des rues résidentielles de la Vieille-Ville, l'Association de la ludothèque de la Vieille-Ville, l'Association des parents d'élèves du centre-ville, l'association de la Madeleine des enfants ainsi que d'habitants de la Vieille-Ville, en collaboration avec l'administration municipale, puis avec l'administration cantonale, propriétaire du lieu.

### *Le projet*

Le projet investira l'ensemble du bâtiment de l'ancien manège et réunira:

- un hall d'accueil et d'information;
- un grand espace socioculturel et de spectacle, de type atrium;
- un espace de restauration;
- un espace de vie enfantine (EVE);
- l'éveil culturel et artistique petite enfance de la Ville de Genève;
- une ludothèque;
- une maison de quartier.

Ce lieu permettra d'offrir:

- un espace de rencontre intergénérationnel, d'échange et de convivialité;
- un espace de restauration de qualité à moindre coût pour une consommation sur place ou à l'emporter;
- des espaces polyvalents proposant ou accueillant des activités culturelles (cours, spectacles, artistes, expositions, débats, etc.);
- un large espace de jeu;

- un accès à une offre culturelle et artistique pour les jeunes enfants et les familles;
- des places d'accueil de 0 à 4 ans (EVE) et de 4-15 ans (maison de quartier et ludothèque).

L'enjeu est donc de développer un espace de quartier très convivial que petits et grands auront plaisir à fréquenter et à partager durant la semaine et le week-end afin de se divertir, se restaurer, se ressourcer ou participer à des activités variées.

Chaque association résidente disposera des locaux nécessaires à la réalisation de sa mission, et de nombreux espaces collectifs ou mutualisés permettront de créer des synergies.

### *Eléments de programme*

#### Hall d'accueil et d'information

Tous les usagers passeront par ce hall qui sera convivial et ouvert sur l'atrium. Les différentes associations seront représentées et le bureau de coordination et d'accueil pourra renseigner et orienter les visiteurs. Des panneaux d'affichage ainsi que des présentoirs permettront la diffusion d'informations.

#### Atrium: espace polyvalent et de restauration

Très chaleureux, cet espace sera le «cœur» du «Manège», sorte de préau couvert ou de place publique, lieu de rencontre et de détente pour le quartier et pour tous les usagers du bâtiment. Il comprendra une cuisine, un office et un large espace polyvalent servant tant de salle à manger que de «lounge», de café, d'espace de rencontre, de salle de spectacle, de salle de jeu, de lieu de réunions informelles, avec accès internet et bornes wi-fi.

Afin de favoriser l'utilisation de cet espace de rencontre, la consommation ne sera pas obligatoire au sein de l'atrium.

L'espace de restauration sera exploité par un gestionnaire indépendant qui proposera de la restauration à des prix très abordables pour une consommation sur place ou à l'emporter. Du lundi au samedi, l'offre de restauration sera simple et financièrement accessible au plus grand nombre. Le dimanche, un brunch pourra être proposé.

L'espace de quartier, dans le cadre de ses activités courantes, sera ouvert en journée pour satisfaire, notamment, la demande de la clientèle cible suivante:

- personnes accompagnant ou récupérant des enfants à l'EVE ou à la maison de quartier;
- aînés ou retraités du quartier;

- personnes actives habitant le quartier ou travaillant dans le quartier;
- étudiants ou collégiens;
- usagers de la maison de quartier;
- enfants et accompagnants des institutions de la petite enfance de la ville pour expositions et spectacles;
- familles et enfants fréquentant la ludothèque.

Lors d’animations organisées en soirée dans l’atrium, une offre simple de restauration sur place sera proposée en début de soirée.

### Un espace de vie enfantine (EVE) de l’ordre de 40 à 45 places

La Délégation à la petite enfance propose d’ouvrir un espace de vie enfantine supplémentaire pouvant accueillir un total de 40 à 45 enfants à temps plein ou partiel.

L’EVE comprendra:

- quatre dortoirs;
- quatre salles de vie;
- des vestiaires et sanitaires;
- un office de remise en température et une salle à manger.

Certains locaux non privés peuvent être partagés dans le cadre d’une mutualisation des espaces: salle du personnel, salle d’entretien, salle à manger, etc.

### Eveil culturel

L’éveil culturel et artistique invite les enfants de moins de 6 ans à découvrir les arts, la culture et l’environnement. Il accueille ponctuellement des jeunes enfants, au gré d’expositions, d’animations ou de spectacles. Les activités proposées sont toujours interactives. Elles sont ouvertes à toutes les institutions de la petite enfance de la ville ainsi qu’au public. Cette activité serait transférée de la Madeleine des enfants au «Manège» et permettrait ainsi la création de places de crèche supplémentaires à la Madeleine.

L’éveil culturel exploitera une grande salle d’exposition et de spectacle ainsi que des salles d’atelier qui pourront être partagées, sous réserve de disponibilité, avec les autres associations résidentes.

### Ludothèque

La ludothèque du centre et de la Vieille-Ville, située actuellement dans les locaux de l’école Ferdinand-Hodler, transférera ses activités au sein de l’ancien

manège afin de bénéficier d'un espace plus grand. Cette intégration au «Manège» permettra de développer une offre de jeux pour enfants du quartier et de renforcer la collaboration existant d'ores et déjà avec les différents partenaires (crèche et maison de quartier). La ludothèque pourra ainsi développer l'accueil intergénérationnel des familles dans de meilleures conditions.

Les espaces publics de la ludothèque peuvent être accessibles aux autres associations résidentes dans le cadre de la mutualisation des espaces et sous réserve de disponibilité.

La ludothèque proposera:

- un bureau d'accueil;
- deux salles d'animation d'environ 40 places chacune;
- une salle partagée avec la maison de quartier, proposant des jeux géants, jeux électroniques, babyfoot, billard, etc.

#### Maison de quartier

La maison de quartier offre une large palette d'activités destinées à tous les habitants du quartier, toutes générations confondues. L'intégration de cette maison de quartier dans l'ancien manège permettrait d'avoir une meilleure accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées et donc de développer des activités pour les aînés. Hormis des bureaux, les salles de la maison de quartier peuvent être partagées avec les différents partenaires du lieu dans le cadre de la mutualisation des espaces et sous réserve de disponibilité.

Elle aura à disposition:

- une salle enfant;
- une cuisine et salle à manger (salle polyvalente);
- une salle des fêtes (utilisable pour les discos des adolescents);
- une ou deux salles de réunion;
- une ou deux locaux de répétition de musique.

#### *Pilotage, partenariat et gestion*

La mise en œuvre du projet est menée par la Ville de Genève et l'association «Un manège pour tous».

L'espace de quartier sera géré par la Ville de Genève sous la responsabilité du Service social. Un poste d'administrateur/coordonateur sera créé pour gérer l'intendance du bâtiment et faciliter les relations entre les différentes institutions présentes en son sein.

Un conseil de maison, instance de coordination, de gestion et de concertation de l'espace de quartier, sera garant du fonctionnement du lieu et de la poursuite de ses objectifs. Les associations partenaires restent instigatrices des activités d'animation et des activités culturelles.

Le règlement d'usage et de fonctionnement sera discuté avec les partenaires; la Ville de Genève sera responsable de l'entretien et de la gestion générale de l'équipement.

### **Conditions de mise à disposition de la parcelle et de l'édifice**

#### *Droit de superficie*

Par décision du 9 février 2011, le Conseil administratif s'est déclaré favorable à la conclusion, avec l'Etat de Genève, d'un contrat portant sur un droit de superficie distinct et permanent, relatif à la parcelle 4398 de Genève, section Cité, dite du «Manège», située à la rue René-Louis-Piachaud N° 4, pour une rente annuelle d'environ 140 000 francs, cela sous réserve de votre approbation, en vue de la réalisation d'un espace de quartier.

#### *Conditions du droit de superficie*

Les conditions essentielles de ce droit de superficie sont les suivantes:

- durée: soixante ans;
- la rente foncière annuelle a été fixée, d'entente entre les parties, à 140 000 francs;
- la rente sera réactualisée tous les ans proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation;
- l'assiette du droit de superficie couvre la surface totale de la parcelle, soit environ 849 m<sup>2</sup>, le bâtiment existant est compris dans le droit de superficie;
- but du droit de superficie: équipements de quartier;
- à l'échéance du droit de superficie, en cas de non-renouvellement de celui-ci, les constructions et installations fixes redeviendront propriété de l'Etat de Genève. Dans le cas où l'Etat de Genève refuse sa prolongation ou son renouvellement, une indemnité est prévue au bénéfice du superficiaire.

#### *Situation foncière*

La parcelle N° 4398 de la commune de Genève, section Cité, sise 4, rue René-Louis-Piachaud, est propriété de l'Etat de Genève. Elle contient un bâtiment cadastré sous numéro K65 de 815 m<sup>2</sup>, garage privé.

La parcelle est grevée d'une servitude «de sûreté et conservation des stipulations relatives aux constructions existantes et l'aménagement desdits immeubles», inscrite au Registre foncier sous DI 18/245 du 20 août 1827, au profit de la parcelle 4397 de la commune de Genève, section Cité. Cette servitude n'a, en l'état, pas d'incidence particulière sur le projet de rénovation du bâtiment.

### **Mise en œuvre du projet**

Le bâtiment étant actuellement un parking, il devra connaître d'importants travaux de rénovation et de restructuration en vue de sa réaffectation. Une optimisation des espaces disponibles sera au cœur des réflexions des architectes.

La mise en œuvre du projet nécessitera un concours d'architecture.

### *Estimation sommaire du coût de l'opération*

Le montant total de l'opération de transformation de l'ancien manège en espace de quartier est estimé à 17 200 000 francs.

### *Coût de l'étude*

Le coût total inclut les phases de l'avant-projet, du projet, du devis général, y compris le dépôt de la requête en autorisation de construire, ainsi qu'une partie de la phase d'appels d'offres selon la répartition suivante:

<i>CFC</i>	Fr.	Fr.
2 <u>Bâtiment</u>		1 274 000
29 Honoraires	1 274 000	
architectes	820 000	
ingénieurs civils	215 000	
ingénieurs CVSE	204 000	
ingénieurs spécialisés	35 000	
5 <u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		300 000
50 Frais de concours	250 000	
52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents	50 000	
Coût total du crédit d'étude HT		1 574 000
Taxe sur la valeur ajoutée (8%) appliquée sur les CFC 2 à 5	125 920	
admis à		126 000
Total TTC du crédit d'étude demandé		<u>1 700 000</u>

### *Référence au plan financier d'investissement*

Cet objet est prévu sous le numéro 060.011.01 du 6<sup>e</sup> plan financier d'investissement PFI 2011-2022, pour un montant de 1 000 000 de francs.

### *Charge financière*

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

En l'absence de réalisation, la charge financière annuelle sur 1 700 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 2,75% et l'amortissement au moyen de 3 annuités, sera de 598 115 francs.

### **Référence à une motion**

Motion M-956, «Prévoir des lieux de vie pour nos aîné-e-s».

### **Maîtrise**

Le service gestionnaire du crédit d'études pour la transformation du bâtiment est le Service d'architecture.

Le service bénéficiaire de ce crédit d'études est le Service social.

Le service gestionnaire du DDP (droit de superficie distinct et permanent) est l'unité des opérations foncières.

Le service bénéficiaire du DDP est le Service social.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les deux projets d'arrêtés ci-après:

### *PROJET D'ARRÊTÉ I*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et l'Etat de Genève quant à l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent, en faveur de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 4398 de Genève, section Cité, d'une surface de 849 m<sup>2</sup>, sise rue René-Louis-Piachaud 4, propriété de l'Etat de Genève, en vue de la création d'équipements de quartier,

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article premier.* – Le Conseil administratif est autorisé à signer un acte de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent, en faveur de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 4398, feuille 19 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de l'Etat de Genève, sise rue René-Louis-Piachaud 4, en vue de la réalisation d'un espace de quartier.

*Art. 2.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier, épurer toute servitude à charge et au profit de la parcelle concernée.

## PROJET D'ARRÊTÉ II

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,

*arrête:*

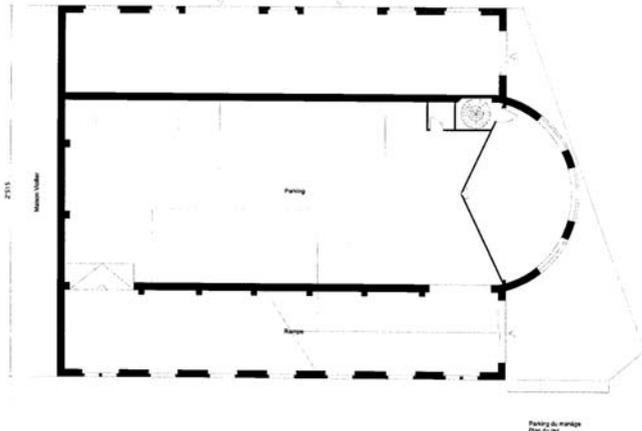
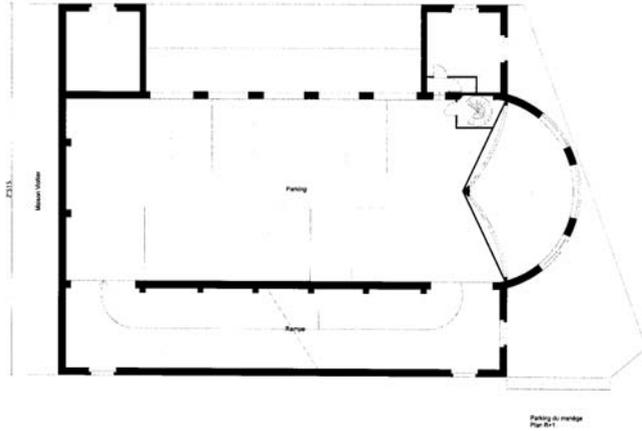
*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 700 000 francs destiné au concours et aux études pour la transformation de l'ancien manège en espace de quartier, situé rue René-Louis-Piachaud 4, sur la parcelle N° 4398, feuille 19 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

*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 1 700 000 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 ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 3 annuités.

*Annexes:* plan de situation  
plans, élévations et coupes de l'existant  
photos de l'existant

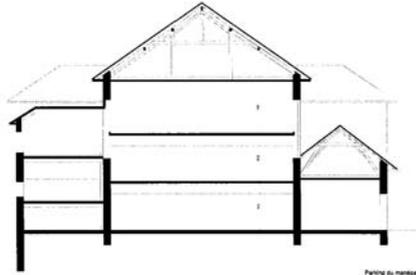




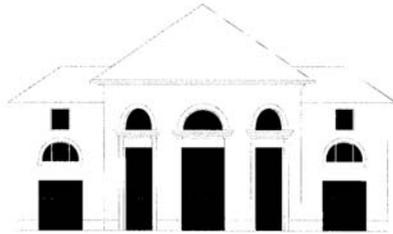
137 Ancien menège 4 rue R.L. Pischaud 1204 Genève parcelle 4388  
105 plans du parking (J. Camoletti 1950) projet actuel

Echelle 1:200 Dessiné : s.a. Dimensions: 23,7 x 4,42 m Date : 28.02.06  
Mise : M.C. No. 105  
B o u r s e I n f o r m a t i o n s a r c h i t e c t u r a l e s S a s A r R o s e n t h u r n 6 C H - 1204 G e n e v e T 022 700 81 81 F 022 700 81 82 info@rosenthaus.ch





Parking du manège  
Coupe transversale

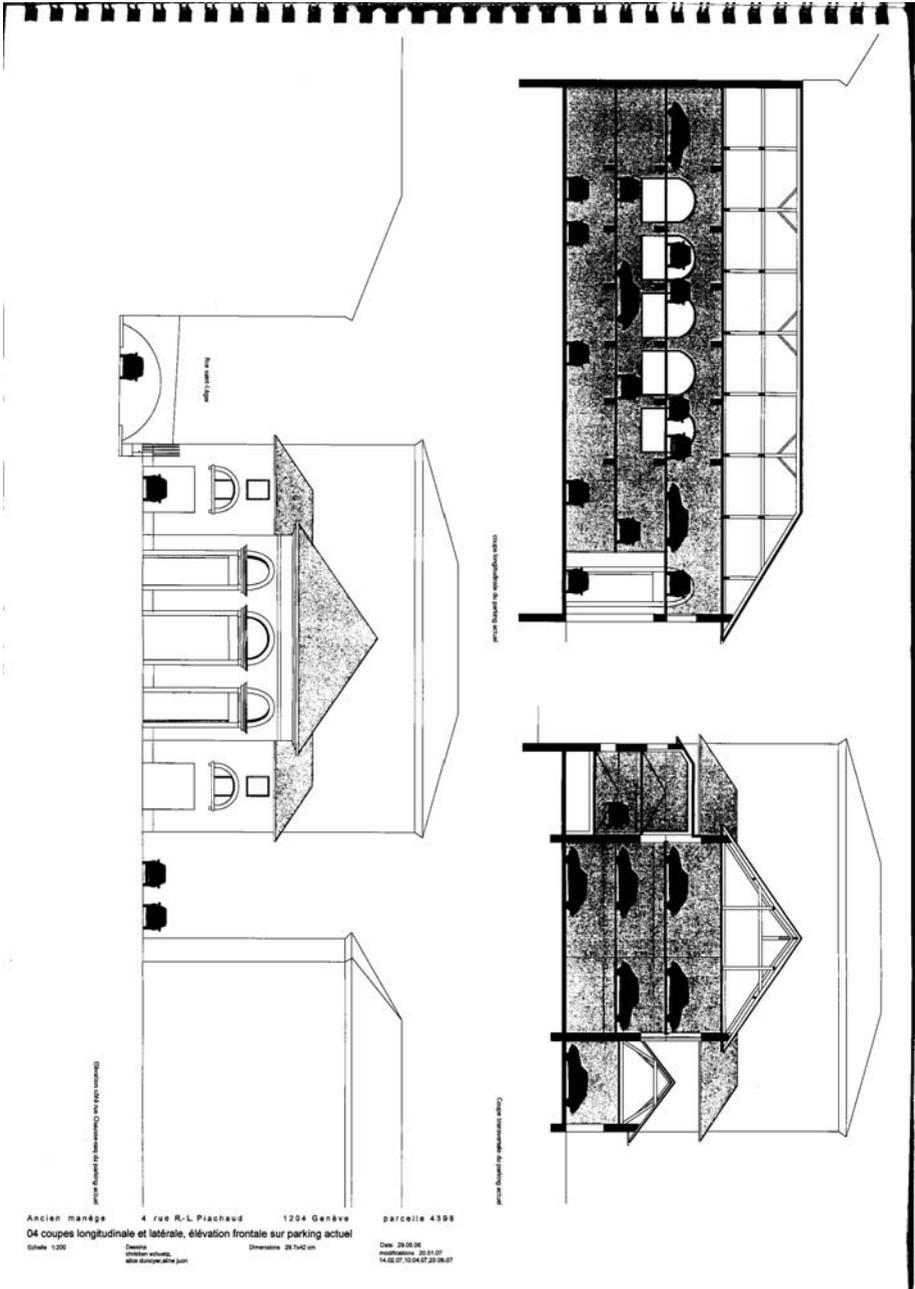


Parking du manège  
Élévation 100 sur du manège

137 Ancien manège 4 rue R.C. Placheud 1204 Genève parcelle 4398

107 coupe et élévation transversales du parking (J. Camoletti 1950) projet actuel

Echelle 1:200 Dessin par M&C Dimension 25,7 x 42 cm Date : 23.01.04  
Mod. Mod. Mod. Mod. Mod. Mod. Mod. Mod.  
Benoît Carrelle architecte 701 av. Rosemond 6 CH-1208 Genève 1.022.700.81.81 1.022.700.81.82 info@benoitcarrelle.ch



Dimension côté rue, Chaux-de-Fonds, 4 rue R.L. Piacheud

projet d'ajout de sous-sol pour parking

Coupe transversale de projet actuel

Ancien magasin 4 rue R.L. Piacheud 1204 Genève parcelle 4398

D4 coupes longitudinale et latérale, élévation frontale sur parking actuel

Echelle 1/200

Dessein  
Olivier Schwab,  
Alexis Schenker, atelier

Dimension: 28'x42 cm

Date: 29.05.06  
Modélisation: 20.11.07  
14.02.07 / 10.04.07, 20.05.07

