Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1214

20 décembre 2016

Proposition du Conseil administratif du 20 décembre 2016 en vue de l'ouverture de quatre crédits pour un montant total de 5 717 600 francs, soit:

- **5 210 100 francs destinés à la rénovation et à l'aménagement de l'ancienne ferme Menut-Pellet en maison de quartier, sise avenue Henri-Golay 40, parcelle 3213 du cadastre de la commune de Vernier, propriété de la Ville de Genève;**
- **253 400 francs destinés à des travaux d'aménagements intérieurs complémentaires au projet de rénovation de la ferme Menut-Pellet;**
- **105 500 francs destinés à des travaux d'aménagements extérieurs complémentaires au projet de rénovation de la ferme Menut-Pellet;**
- **148 600 francs destinés à l'équipement en mobilier et matériel d'exploitation de la maison de quartier.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Le quartier des Ouches/la Concorde s'est fortement densifié ces dernières années. Cette densification va se poursuivre. Il est caractérisé par une population jeune: dans le sous-secteur de la Concorde, les moins de 25 ans représentent près de la moitié de la population. Une forte proportion de ces jeunes est au chômage. Les personnes de plus de 65 ans sont quant à elles moins présentes. Ce quartier se distingue également par un grand nombre de personnes dites «à bas revenus».

Pauvre en infrastructures publiques – pas de maisons de quartier, pas de salles polyvalentes, pas de bibliothèques ou de ludothèques –, ce périmètre est également pauvre en restaurants et cafés.

Dans ce contexte, sous l'impulsion d'un groupe d'habitants, l'Etat de Genève (Département des constructions et des technologies de l'information), en partenariat avec les communes de Genève et de Vernier, ainsi qu'avec la Fondation HBM Emile-Dupont, a lancé en 2009 une étude d'aménagement sur ce périmètre. Cette étude visait notamment à définir les conditions et les principes d'aménagement d'un quartier durable. Ces démarches ont donné lieu à l'élaboration d'un plan directeur de quartier (PDQ). Parmi les recommandations de cette étude, la nécessité de créer un équipement à vocation socioculturelle, pour les jeunes.

Afin de répondre au mieux aux nouveaux besoins exprimés par la population, le Service de la jeunesse soutient depuis 10 ans l'association des habitant-e-s de la Concorde (AHQC) en mettant à la disposition du quartier un petit local pour des réunions.

Mais ce local ne peut répondre à l'ensemble des besoins. C'est la raison pour laquelle, déjà en 2003, la PR-287 mentionnait la possibilité d'utiliser l'ancien corps de ferme de Menut-Pellet pour y réaliser une maison de quartier, en complément au groupe scolaire et à l'espace de vie enfantine des Ouches.

Acquise par la Municipalité en 2003, cette ferme présente le potentiel architectural nécessaire à une réhabilitation répondant à l'ensemble des besoins de l'association des habitants de la Concorde.

Cette dernière, fortement impliquée dans la réalisation de l'image du quartier et qui jusqu'ici ne bénéficiait que d'un petit local de réunion au chemin des Sports, verra mettre à la disposition de la population un équipement socioculturel dont le programme d'affectation aura été le résultat d'une démarche participative réussie.

Cette rénovation viendra compléter les infrastructures déjà mises en place par la Ville dans ce secteur, telles que groupe scolaire, espace de vie enfantine ou parc public, tout en revalorisant les qualités patrimoniales de cet édifice du XVIII^{e} siècle. La disposition des différents corps de bâtiment et les volumes intérieurs de cet ancien ensemble rural offrent de réelles possibilités de reconversion en espaces d'accueil intergénérationnels, aux fonctions diverses relativement indépendantes, qui permettront à l'association des habitants de développer pleinement ses activités.

La présente proposition de crédit a été élaborée conformément à la décision du Conseil administratif du 11 mai 2011 de chiffrer séparément le coût de construction d'une salle polyvalente, afin de décider ultérieurement si une telle salle doit être ou non réalisée. Le Conseil municipal avait en effet assorti le vote du crédit d'étude PR-893 d'une recommandation de diminuer les coûts en fonction du programme, réévalué conjointement avec les mandataires et les habitants.

Une étude de faisabilité pour la construction d'une annexe contemporaine destinée à abriter cette salle polyvalente a ainsi été menée parallèlement au projet de restauration de la ferme, contribuant à la révision du plan de site. Elle a permis de définir une aire d'implantation de constructions nouvelles sur la parcelle. Le potentiel constructible pour un éventuel agrandissement futur de la maison de quartier est ainsi garanti.

Dans un même souci de recherches d'économies, des travaux non indispensables à la réussite de l'opération, mais apportant un réel plus à la qualité du projet, sont décrits et chiffrés à part. Il s'agit:

– de compléments d'aménagements intérieurs faisant l'objet du projet de délibération II, comprenant la création d'un local de réunion dans les combles ainsi que la mise en place d'un contrôle d'accès par verrouillage électronique;
– de compléments d'aménagements extérieurs faisant l'objet du projet de délibération III, comprenant la construction de couverts (rangement de matériel, vélos), la pose d'un revêtement en pavé de pierre ainsi que la création d'un mur antibruit.

Enfin, la présente proposition de crédit comprend un projet de délibération IV pour l'acquisition du mobilier et du matériel nécessaires au fonctionnement du lieu.

Contexte et historique de l'opération

1788	Mention du bâtiment sur le cadastre Mayer. Agrandissements successifs.
1958	L'Etat de Genève adopte un PLQ, demande et obtient soit la vente, soit la cession gratuite de 51 298 m^2 de la propriété Menut.
1962-1971	Ventes successives de différents lots de terrain et démantèlement de la propriété.
Nov. 1971	Adoption du PLQ 26532 prévoyant la cession gratuite de terrain pour l'aménagement du carrefour du Pont-Butin, la démolition de la ferme et la reconstruction d'un immeuble de 9 étages.
1990-1997	L'hoirie Menut-Pellet dépose plusieurs requêtes en autorisation de démolir et reconstruire, qui furent refusées.
9 sept. 2003	Le Conseil municipal vote un crédit PR-287 de 1 410 000 francs pour l'acquisition de la ferme «Menut-Pellet» sise au 40, avenue Henri-Golay, parcelle 3213 de la commune de Vernier, d'une contenance de 2797 m^2.
Août 2005	Mise à l'enquête publique du plan de site «Cités-jardins d'Aïre» N° 29400. La ferme y est mentionnée en tant que «bâtiment maintenu».
Déc. 2011	Mise à l'enquête publique d'un plan directeur de quartier incluant le plan de site «Cités-jardins d'Aïre» 29400A.
26 juin 2012	Le Conseil municipal vote un crédit PR-893 de 952 000 francs destiné à l'étude de la rénovation de la ferme Menut-Pellet et à son affectation en espace de quartier, sise au 40, avenue Henri-Golay, parcelle 3213 de la commune de Vernier.

Avril 2013	Lancement de la procédure d'appel d'offres pour l'attribution d'un mandat d'architecte en vue de la rénovation et transformation du bâtiment en espace socioculturel.
Juillet 2013	La Ville de Genève, après appel d'offres, désigne le bureau Kunz architectes pour le mandat d'architecte.
Déc. 2014	Remise par les mandataires du projet accompagné de l'estimation des coûts de l'opération.
Fin 2015	Etude par les mandataires architectes et ingénieurs des pistes d'économies et négociations avec les instances cantonales (Office cantonal de l'énergie, Service des monuments et des sites, Police du feu).
Avril 2016	Une requête en autorisation de construire portant sur la rénovation-transformation du bâtiment en espace socioculturel est déposée au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.
Automne 2016	Mise à l'enquête publique du plan de site «Cités-jardins d'Aïre» N° 29400 A, avec révision de l'aire d'implantation de constructions nouvelles sur la parcelle (éventuel futur agrandissement de la maison de quartier).

Notice historique

La ferme appartient à un domaine agricole documenté à partir du XVIII^e^ siècle et situé jusqu'en 1798 sur le territoire français, l'ancien chemin dit «de Velours» – aujourd'hui avenue Henri-Golay – opérant la séparation entre Genève et la France. A l'époque, il s'agit du fonds Barbier, lequel restera dans cette même famille jusqu'en 1877. Il compte près de 36 000 m^2 et est occupé par une maison construite vers 1777, qui n'est autre que le corps principal de la ferme actuelle, marqué dans son axe par une grande porte cochère. Au cours de la première moitié du XIX^e^ siècle, le bâtiment est agrandi au nord-est et deux petites dépendances viennent fermer les côtés de la cour, lui dessinant la forme rectangulaire qu'on lui connaît. Ces travaux se font en deux étapes, l'une avant 1828, l'autre avant 1847. A partir de là, peu d'adjonctions ou transformations sont opérées. On signalera un appentis et un rucher avant 1900 et une campagne de rénovation en 1937.

La famille Menut, propriétaire depuis 1909, morcelle et vend son domaine dans les années 1960, la dernière parcelle contenant le bâtiment de ferme étant cédée à la Ville de Genève en 2003.

Cette ferme classique constitue aujourd'hui un bel exemple d'architecture rurale typique de la région genevoise, avec son imposante toiture en demi-croupe,

ses murs en boulet et sa distribution caractéristique en «fer à cheval» autour d'une cour pavée. Celle-ci, bien délimitée, est fermée par la maison paysanne de la fin du XVIII^e siècle, par les deux dépendances ajoutées dans la première moitié du XIX^e siècle, ainsi que par le mur de clôture percé d'un portail sur la rue.

Les transformations successives de ces édifices n'ont ainsi pas porté atteinte à leur valeur d'ensemble, qui constitue l'intérêt principal de la ferme, témoin isolé d'un paysage rural complètement urbanisé au cours du XX^e siècle.

Réponses aux demandes du Conseil municipal

Ce projet s'inscrit dans la poursuite de la PR-893 A «Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 11 mai 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 952 000 francs destiné à l'étude de la rénovation de la ferme Menut-Pellet et à son affectation en espace de quartier, sise au 40, avenue Henri-Golay, sur la parcelle 3213 du cadastre de la commune de Vernier» approuvée par le Conseil municipal le 26 juin 2012.

Il peut également offrir des éléments de réponse à la motion M-938 A du 15 septembre 2010 «Pour une villa La Concorde enfin ouverte sur le quartier», amendée et acceptée par le Conseil municipal lors de la séance du 6 avril 2016 et renvoyée au Conseil administratif.

Exposé des motifs

Conformément à la loi cantonale relative aux centres de loisirs et de rencontres et à la Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle (LCLFASe – J 6 11 du 11 juillet 1998), les communes se doivent d'encourager la création de nouveaux centres de loisirs et de rencontres ouverts aux jeunes et à la population du quartier. En outre, le règlement régissant les conditions d'octroi des subventions municipales aux centres de loisirs et de rencontres – maisons de quartier (LC 21 542 du 1^er janvier 2015) prévoit spécifiquement la mise à disposition de locaux équipés et de matériel (article 3).

Le présent programme fait donc partie du dispositif prévu par la LCLFASe et le règlement susmentionnés pour répondre aux besoins des habitant-e-s, et vise à répondre aux constats évoqués ci-dessus par les différents acteurs, dont les services municipaux. Ses objectifs sont de:

– renforcer la vie sociale du quartier et son animation;
– offrir un lieu d'accueil et d'encadrement aux jeunes du quartier (enfants, adolescents et jeunes adultes);
– promouvoir une dimension artistique et culturelle de proximité;

– valoriser les concepts de développement durable par une gestion participative de l'espace et la valorisation des espaces extérieurs, ainsi que promouvoir la mobilité.

Obligations légales et de sécurité

Les aménagements répondront aux exigences en ce qui concerne la sécurité des utilisateurs. Ils respecteront l'ensemble des prescriptions du Service sécurité-salubrité du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, en particulier ils se conformeront aux directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) à Berne qui régit les normes de protection incendie.

Description de l'ouvrage

La cour d'entrée, qui possède une fontaine de 1884 et un sol en galet de rivière, est close de toutes parts; un mur doté d'un grand portail l'isole de la rue, alors que dans l'angle ouest, une porte constituée de blocs monumentaux donne accès au jardin. L'ensemble a en effet conservé un jardin important à l'arrière, aujourd'hui laissé en friche et altéré par les nuisances sonores de l'avenue de l'Ain.

Les bâtiments qui abritaient à l'origine logement, grange, écurie, bûcher et remise sont des constructions traditionnelles de qualité: maison, dépendances, murs présentent des maçonneries constituées de boulets liés au mortier.

La façade principale, coiffée d'un magnifique toit en demi-croupe, est caractérisée par un mur coupe-vent et un escalier extérieur abrité sous un avant-toit saillant; elle conserve quelques encadrements anciens, comme ceux des deux portes de grange de la travée centrale.

L'intérieur des bâtiments, en particulier la maison principale dont l'organisation caractéristique est dictée par un plan à quatre travées, a fait l'objet d'interventions au XX^{e} siècle. Les locaux, en partie désaffectés, se répartissent aujourd'hui entre ateliers, carrosserie, garage, cave ou remise et entre quatre logements, dont un dans une des ailes, ayant chacun son accès indépendant.

Le plan conserve son organisation originelle tripartite, selon un modèle traditionnel: dans l'axe central, il y a la grange, laquelle est flanquée d'un logement de part et d'autre. Sous l'appartement sud-ouest, l'ancienne étable a été convertie en atelier/débarras. L'adjonction du XIX^{e} siècle, dotée d'une cave, accueille elle aussi un logement. Quant aux deux petites dépendances, l'une, autrefois affectée en écurie et soue, a été récemment transformée en local d'activité musicale et l'autre constituait une habitation avec resserre au rez-de-chaussée, aujourd'hui désaffectées.

La charpente de la maison paysanne est conservée dans son état d'origine. Le niveau des combles comprend deux rangées de poteaux de part et d'autre de la travée de la grange, qui supportent chacune une charpente constituée de deux cadres superposés. Une rangée prend appui depuis le rez-de-chaussée, l'autre sur le mur de refend ayant la même hauteur que les murs de façade.

Programme des travaux

Dans l'attente de sa réhabilitation, l'ensemble de la ferme est tombé dans un état de vétusté avancé. Il nécessite une restauration complète afin de l'adapter à sa nouvelle fonction d'espace socioculturel; il s'agit de le remettre aux normes constructives actuelles tout en garantissant le respect de sa substance patrimoniale. A l'intérieur, les nouveaux espaces devront s'intégrer dans la structure constructive existante de l'édifice.

L'espace d'accueil principal, lieu de rencontre équipé d'une buvette et de locaux sanitaires, se développera de plain-pied entre la cour d'entrée et le jardin à l'arrière de la maison. Il occupera l'ancienne écurie et la grange, qui conservera ses portes cintrées à double battant. La travée de la grange se développera en hauteur sur deux niveaux.

Le bureau de l'administration, équipé de deux postes de travail, sera situé dans la travée centrale, avec un accès indépendant direct depuis la cour. A l'arrière se trouveront des locaux sanitaires, séparés du bureau par la cage d'escalier disposée au centre du bâtiment. Un lift hydraulique sera installé permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux locaux de l'étage.

La travée nord accueillera une première salle destinée aux différentes activités prévues au programme, telles que réunions, cours, ateliers, activités créatrices diverses. Ce local communiquera à l'arrière avec un dépôt et un local technique.

A l'étage, depuis le palier, une passerelle enjambera le vide sur l'espace d'accueil pour desservir deux salles d'activités. Ces espaces seront distribués également par l'escalier extérieur existant. Dans la travée centrale prendront place une salle de cours au-dessus du bureau de l'administration et des locaux sanitaires superposés à ceux du rez-de-chaussée.

Dans la troisième travée, une autre salle d'activités côté cour et un dépôt à l'arrière. Un escalier en façade, nouvellement construit contre la dépendance nord, permettra là aussi un accès direct depuis l'extérieur.

L'aile nord abritera trois salles d'activités, deux au rez-de-chaussée et une à l'étage, avec des accès indépendants. L'aile sud quant à elle sera réservée à un local d'expression musicale et à un dépôt.

D'une manière générale, l'existence des différents escaliers contribuera à une souplesse d'utilisation des espaces, assurant un accès direct et indépendant à un local ou à un autre. Cela favorisera la cohabitation d'activités diverses et intergénérationnelles. On peut imaginer par exemple un espace pour les adolescents qui devra pouvoir fonctionner de manière indépendante.

Les combles quant à eux ne seront pas aménagés; leur important volume restera inutilisé et non chauffé, et ce autant pour des raisons de sécurité que patrimoniales (création de sorties de secours difficiles, voire impossibles sans grosses modifications du bâtiment, et conservation de la charpente d'origine dans des conditions climatiques stables).

Le fait de disposer d'un grand espace extérieur permettra à la maison de quartier de proposer des activités en plein air, en complément à celles organisées dans les différents ateliers. L'ancien jardin potager à l'angle sud de la propriété sera réhabilité, de même que le rucher. Les abords de la ferme seront aménagés en dur, des couverts de jardin seront construits, le reste de la parcelle défrichée et plantée. Une quinzaine d'arbres, principalement des érables formant des massifs trop denses, seront abattus.

Compléments d'aménagements intérieurs (crédit II)

Création d'un local de réunion dans les combles, la boîte ludique

La belle charpente du bâtiment principal, qui date du XVIII^{e} siècle, comprend deux rangées de poteaux sur lesquels reposent des cadres. Au milieu de la charpente, entre les deux tirants inférieurs, on peut apprécier un pont roulant pour le stockage de foin qui a été aménagé au début du XX^{e} siècle.

Considérant le bon état actuel de la charpente et le fait qu'elle soit un élément caractéristique de cette maison paysanne, le projet propose de maintenir une partie des combles visibles au travers d'un espace à triple hauteur surplombant l'espace d'accueil, permettant la lecture de toute la hauteur de l'édifice.

Le pont roulant se trouve ainsi mis en évidence et réinterprété sous forme d'une structure flottant dans l'espace, captant la lumière d'une lucarne de toiture: c'est la «boîte ludique».

L'accès à cette boîte ludique – un espace de 13 m^2 de surface et d'une hauteur de 2,30 m – se fait au travers d'un escalier qui se jette dans le vide depuis la passerelle reliant les pièces du premier étage, au-dessus de l'espace d'accueil. Cet espace mystérieux, ludique, aérien et léger est destiné aussi bien à la lecture ou à la tenue de réunions qu'au repos ou aux jeux. Il permet d'apprécier, en changeant de point de vue, la qualité de la charpente et la redécouverte des éléments constitutifs de l'ancienne grange, de l'écurie et du fenil.

Remarqué à la fois par les services de la protection du patrimoine et par les futurs usagers, ce pont roulant illustre le monde agricole d'hier, requalifié et mis en scène au travers d'une nouvelle fonction. En ce sens, il nous semble apporter une clé de lecture intéressante à la reconversion de ce bâtiment et à la mise en valeur de ses qualités spatiales. Le coût de la création de cette boîte ludique, incluant les adaptations nécessaires de l'enveloppe du bâtiment (couverture et murs), reviendrait à 224 500 francs TTC, tous frais secondaires compris.

Contrôle d'accès par verrouillage électronique

La mise en passe proposée dans le cadre de la demande de crédit consiste en un verrouillage mécanique classique, à clés. Une option propose une variante de gestion électronique du contrôle d'accès. Offrant beaucoup plus de souplesse dans la gestion des locaux – tranches horaires, accessibilité des locaux programmable, relevé des passages –, elle est également plus sûre en cas de perte de clés. De plus, les frais de remplacement de badges sont plus économiques (2 ou 3 francs) que les coûts de remplacement de clés (50 francs).

Cette option est chiffrée à 34 000 francs TTC.

Compléments d'aménagements extérieurs (crédit III)

Construction de couverts et revêtement en pavés de pierre

Une pergola métallique est prévue sur la face ouest du bâtiment, côté jardin, reliant la sortie depuis la cafétéria à l'ancien rucher. Ce couvert pourrait accueillir un local fermé destiné au rangement des outils et du mobilier de jardin. Le coût – optionnel – de ce local est chiffré à 12 500 francs TTC.

Du côté de l'entrée de service est prévu un local container en bois. Dans la continuité de ce local, nous proposons – en option – la création d'un couvert pour une vingtaine de vélos, pour un montant de 11 800 francs TTC.

Au-delà de leur utilité fonctionnelle, ces deux couverts métalliques, simples et rationnels, apportent une unité architecturale aux différents bâtiments annexes de rangement, aux pergolas et appentis qui, sinon, ne manqueraient pas d'être installés ultérieurement.

Revêtements extérieurs: actuellement panachés entre pavés ciment et gravier stabilisé, nous proposons de les uniformiser en un seul matériau, le pavé en pierre. De notre point de vue, ce matériau – plus coûteux – serait plus en adéquation avec le caractère historique du site. Cette option de pavés en pierre est chiffrée à 13 300 francs TTC.

Mur antibruit

La ferme Menut-Pellet bénéficie d'un beau jardin principalement orienté au nord-ouest, le long de l'avenue de l'Ain. Cet axe routier majeur et très fréquenté constitue une nuisance suffisamment importante pour empêcher l'usage du jardin si aucune protection n'est apportée. Nous proposons donc – en option – la création d'un mur antibruit en lieu et place de la clôture envisagée. La plus-value occasionnée serait de 68 000 francs TTC.

Ce mur antibruit participerait aussi au confort intérieur du bâtiment, apportant une première barrière acoustique aux nuisances sonores occasionnées par le trafic motorisé.

Equipement en mobilier et matériel d'exploitation de la maison de quartier (crédit IV)

Afin de permettre l'exploitation de la maison de quartier, le service de la jeunesse a prévu un mobilier et un équipement standard, équivalent à celui équipant les autres maisons de quartier situées sur le territoire de la Ville de Genève.

Descriptif des travaux

Structure et enveloppe

Travaux de démolition

Démontage et évacuation des installations techniques: citerne, conduits de chauffage, radiateurs, distributions sanitaires et électriques.

Démolition des bâtiments annexes de peu d'importance, dépôt citerne (bâtiment B94), bâtiment N° 3598, dépôt de l'ancien propriétaire, et le bâtiment N° 3599, cabane à outils pour le jardin potager.

Dépose et évacuation des toitures existantes: ferblanterie, tuiles, chevrons, plates-bandes, lattages, chevrons et isolations.

Démolition de cloisons intérieures, revêtements divers de sols et de murs.

Démolition des escaliers en bois, parois et portes en bois, armoires, cuisines et deux mezzanines en bois.

Dépose et évacuation des fenêtres et portes extérieures, y compris volets.

Démolition – partielle – et évacuation des murs porteurs en moellon.

Démolition du radier au sous-sol et au rez-de-chaussée (partiel), d'une partie de dalles au rez-de-chaussée et de la totalité des planchers aux étages et aux combles.

Démolition et évacuation de l'escalier en béton armé qui donne accès au sous-sol, y compris parois de séparation.

Dépose et évacuation de la toiture de l'ancien abeiller.

Travaux de gros œuvre

Installations de chantier. Montage d'un échafaudage pour les travaux de façade et de toiture, y compris toiture provisoire pour les trois bâtiments, protections des accès, sapine et treuil. Echafaudage intérieur avec escalier d'accès, y compris filet antichute.

Local technique existant : excavation et abaissement du niveau sous-sol de 45 cm. Construction du nouveau radier en béton armé.

Création d'un radier isolé (partiel) suite à démolition pour permettre le rattrapage des niveaux et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Fouilles pour réfection des canalisations, mise en place d'un drainage, introductions eau et électricité.

Restauration d'une ferme centrale. Exécution d'une semelle filante en béton armé. Remplacement et redimensionnement de quatre poteaux et cinq poutres en chêne massif.

Excavation et fondation ponctuelle pour le pilier métallique sous le balcon existant.

Construction d'un escalier de sortie de secours en acier-béton extérieur, y compris fondations, murs en béton, limons, marches et main courante en métal.

Creuse et remblayage pour mise en place du silo à pellets dans la cour.

Construction d'un escalier intérieur en béton armé coulé sur place, pour liaison entre le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1er étage, y compris main courante.

Cage du lift hydraulique en béton armé.

Exécution de nouveaux planchers mixtes en bois-béton à l'étage et aux combles.

Création d'un saut-de-loup.

Ouvertures diverses dans les murs en moellon et remplissage d'anciens percements.

Création d'une passerelle en structure métallique sur l'espace d'accueil.

Création d'un couvert à l'arrière de la ferme. Structure métallique et couverture en tôle.

Réfection de toitures en pente comprenant le remplacement des chevrons, la pose d'une sous-couverture en panneau de fibre de bois et la fourniture et pose de nouvelles tuiles plates à l'ancienne. Ferblanterie en cuivre pour reprises des eaux pluviales.

Pose de la nouvelle toiture du rucher en charpente bois et tuiles plates à l'ancienne.

Doublage des murs périphériques: constitution d'un châssis 12/12 en bois supportant les futurs planchers intérieurs mixtes afin de limiter les ponts thermiques; isolation entre châssis en laine minérale de 120 mm, isolation complémentaire sur châssis en laine minérale de 30 mm, pare-vapeur, vide technique et parement intérieur en panneau de fibre de bois.

Isolation thermique entre combles froids et espaces habités et chauffés, notamment planchers sur 1er étage et partie de murs de refend.

Réfection complète des installations techniques: chauffage (distribution et corps de chauffe) et ventilation, installations sanitaires, installations électriques avec mise en place d'installations de sécurité (détection incendie, alarme).

Travaux de second œuvre

Fourniture et pose de fenêtres et portes extérieures en chêne massif vernis. Triple vitrage.

Récupération et mise en état des volets qui sont récupérables, pose des nouveaux volets.

Crépissage à la chaux des murs de façades en moellon.

Travaux d'entretien et réparation sur pierres de taille. Fourniture et façonnage des pierres d'angle et des encadrements (couvertes, meneaux, montants) en molasse et en calcaire; seuils de portes et tablettes en calcaire. Entretien du moellonnage.

Aménagements intérieurs

Agencement cuisine, y compris pose et raccordement de tous les appareils électroménagers.

Livraison et montage d'un lift hydraulique.

Menuiseries intérieures: portes de communication, panneau en bois et huisserie aluminium. Trois portes vitrées coupe-feu en métal. Système de verrouillage mécanique. Deux vitrages métalliques coupe-feu fixes.

Armoires murales toute hauteur en panneau de bois aggloméré, faces et chants stratifiés, intérieurs mélaminés ou peints, couleur à choix.

Chapes flottantes en mortier de ciment sur isolation thermique.

Revêtements de sols sans joints en béton extra-dur coulé sans joints au rez-de-chaussée.

Carrelage en grès sur chape dans les locaux sanitaires.

Revêtements de sols en bois aux étages. Lames de chant collé en plein sur chape, y compris seuils de portes et plinthes en bois.

Enduits et peinture des murs (une couche de fond et deux couches de finition). Peinture lavable pour locaux sanitaires. Panneaux multiplis en bouleau dans les salles d'activités, pour affichage, fixations apparentes. Crépi synthétique dans l'espace d'accueil. Faïences en grès-cérame dans les locaux sanitaires.

Nettoyage du bâtiment en fin de travaux.

Aménagements extérieurs

Réfection des canalisations en système séparatif jusqu'aux collecteurs publics. Mise en place d'un drainage avec pipes de rinçage réparties pour le réseau et regards de contrôle.

Evacuation des matériaux stockés sur place. Arasées des murets et démolition des revêtements à l'arrière de la ferme.

Terrassement et mise en forme des jardins potagers. Mur de contention de terres en limite de la parcelle. Création des chemins de passage en gravier concassé.

Pose de supports à vélos contre la façade nord-est.

Construction d'un abri à containers, habillage par des tôles métalliques et couvert par une tôle translucide.

Réfection du revêtement de la cour principale. Dépose, lavage et repose de galets vieillis couleur travertin.

Revêtement à l'arrière de la ferme en pavé béton classique sur une couche de réglage après la couche de fondation en grave.

Revêtement dans la partie latérale de la ferme, côté nord-est, en gravier concassé compacté. Couleur à définir.

Création d'une dalle en béton côté escalier de secours.

Création d'une nouvelle entrée à la parcelle du côté sud. Exécution d'escaliers en béton armé.

Mise en place d'un mur antibruit en béton du côté de l'avenue de l'Ain. Mise en place d'une clôture simple torsion sur le reste de la parcelle.

Démontage, sablage, traitement antirouille et thermo-laquage ou peinture et repose des portail et portillon existants.

Abattage d'arbres. Gestion des souches et déchets. Elagage et nettoyage des arbres conservés.

Mise en état de la zone de prairie. Labourage, réglage fin et engazonnement, y compris première coupe de gazon.

Surfaces, volumes selon la norme SIA 416

Surface totale de plancher SP :		976,40 m²
B93 (bâtiment principal)		
	sous-sol	41,50 m²
	rez-de-chaussée	286,70 m²
	1er étage	250,00 m²
	combles	208,00 m²
B95 (local d'expression musicale)		
	rez-de-chaussée	41,00 m²
	1er étage	18,60 m²
B96 (salles d'activités)		
	rez-de-chaussée	64,00 m²
	combles	66,60 m²
Surface totale nette SN		720,70 m²
B93 (bâtiment principal)		
	sous-sol	27,00 m²
	rez-de-chaussée	215,60 m²
	1er étage	176,50 m²
	combles	175,00 m²
B95 (local d'expression musicale)		
	rez-de-chaussée	24,60 m²
	1er étage	14,00 m²
B96 (salles d'activités)		
	rez-de-chaussée	42,30 m²
	combles	45,70 m²
Volume total bâti VB		3 172,00 m³
B93 (bâtiment principal)		2 536,00 m³
B95 (local d'expression musicale)		203,70 m³
B96 (salles d'activités)		432,30 m³

Valeurs statistiques

Prix au mètre carré de plancher, SIA 416

CFC 2 + CFC 59, montants HT (3 759 621)

3 759 621 francs / 976 m^2 = 3852 francs le mètre carré.

Prix au mètre cube, SIA 416

CFC 2 + CFC 59, montants HT (3 759 621 francs)

3 759 621 francs / 3172 m^3 = 1185 francs le mètre cube.

Le prix au mètre cube pour le CFC 2 uniquement, sans les honoraires, est de 916 francs HT (2 905 549 francs / 2798 m^3).

Adéquation à l'Agenda 21

Le bâtiment respectera la stratégie «100% renouvelable en 2050» adoptée par la Ville de Genève en matière d'énergie.

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

Conception énergétique

Le projet atteindra une performance énergétique conforme à la norme SIA 380/1 (éd. 2009) avec un indice de dépense énergétique pour le chauffage de 182 MJ/m^2.an.

Les besoins en chauffage de la ferme seront ainsi divisés par quatre par rapport à l'enveloppe thermique existante.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire sera réalisée au moyen d'une chaudière à pellets permettant une couverture des besoins en chaleur par une énergie 100% renouvelable.

Les améliorations prévues pour les éléments de construction en contact avec l'air extérieur sont:

– isolation des façades dans la structure bois intérieure;
– isolation du plancher sur combles;

– isolation du radier;
– remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles avec vitrages isolants.

Description des installations techniques

Chauffage

Une chaudière à pellets avec silo de stockage couvrira la totalité des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Ventilation et aération

Le bâtiment sera ventilé naturellement, hormis une extraction d'air dans les sanitaires.

Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». Les chasses d'eau des WC auront une contenance de 6 litres avec double commande.

Electricité

L'ensemble du bâtiment sera équipé de luminaires à haut rendement maximisant l'éclairement 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 EN12464-1. La qualité photobiologique de la lumière sera conforme quant à elle à la norme EN 62471 et IEC 60598-1.

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 luminosité ainsi que par l'usage systématique de selfs électroniques de classe A2. Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances énergétiques requises en classe AAA++.

Estimation des coûts

Crédit I: rénovation et aménagement de la ferme en maison de quartier

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
0	Terrain		891 570
01	Acquisition du terrain. Solde à amortir		891 570
010	Parcelle 3213 cadastre commune de Vernier		
1	Travaux préparatoires		256 443
10	Relevés, études géotechniques		21 155
101	Relevés	8 900	
102	Etudes géotechniques	1 378	
104	Sondages	10 877	
11	Déblaiement, préparation du terrain		172 188
112	Démolitions	89 308	
113	Démontages	73 880	
118	Désamiantage	9 000	
13	Installations de chantier en commun		30 800
130	Installations de chantier en commun	12 650	
131	Clôtures	850	
135	Installations provisoires	2 300	
136	Frais d'énergie et d'eau, etc.	6 000	
138	Gestion des déchets	9 000	
17	Fondations spéciales		32 300
173	Etayages	32 300	
2	Bâtiment		2 905 549
21	Gros œuvre 1		1 273 048
211.0	Installations de chantier	80 000	
211.1	Echafaudages	119 200	
211.3	Terrassements	30 422	
211.5	Béton et béton armé	146 937	
211.6	Maçonnerie	43 550	
212.2	Construction préfabriquée en béton	300	
213.2	Construction métallique	122 000	
214.0	Installations de chantier	23 293	
214.1	Charpente	90 024	
214.2	Structure porteuse (calculée par ingénieur)	392 103	
214.6	Sous-toitures	137 142	
216	Travaux en pierre naturelle	88 077	
22	Gros œuvre 2		590 109
221.0	Fenêtres en bois	247 038	
221.4	Fenêtres en métal	14 800	

CFC		Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
	222	Ferblanterie	50 000	
	224	Couverture	104 578	
	225.2	Isolations spéciales	1 000	
	225.3	Etanchéités spéciales	16 743	
	226.1	Crépis et enduits de façade	125 502	
	226.2	Isolations thermiques extérieures crépies	1 400	
	228	Protection contre le soleil, volets	29 048	
23	Installations électriques			172 525
	231	Appareils à courant fort	9 500	
	232	Installations de courant fort	75 960	
	233	Lustrerie	42 100	
	235	Appareils à courant faible	13 915	
	236	Installations à courant faible	28 250	
	238	Installations provisoires	2 800	
24	Installations chauffage-ventilation			145 460
	242	Production de chaleur	65 000	
	243	Distribution de chaleur	64 000	
	244	Installations de ventilation	12 500	
	248	Isolation tuyauterie, gaines, appareils	3 960	
25	Installations sanitaires			212 690
	251	Appareils sanitaires courants	40 440	
	254	Tuyauterie sanitaire	68 970	
	255	Isolations d'installations sanitaires	6 710	
	256	Unités avec installations sanitaires incorporées	1 570	
	258	Agencements de cuisine	90 000	
	259	Divers	5 000	
26	Installations de transport			25 500
	261	Ascenseurs et monte-charge	25 500	
27	Aménagements intérieurs 1			243 300
	271.1	Plâtrerie: enduits et staff	18 493	
	272.0	Portes intérieures en métal	27 610	
	272.2	Ouvrages métalliques courants, serrurerie	25 360	
	272.3	Vitrages intérieurs en métal	33 080	
	273.0	Portes intérieures en bois	63 036	
	273.1	Armoires murales, rayonnages	50 000	
	275	Systèmes de verrouillage	16 241	
	277	Cloisons en éléments	9 480	

CFC			Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
	28	Aménagements intérieurs 2			242 917
		281.0	Chapes	29 586	
		281.1	Revêtements de sols sans joint	47 000	
		281.6	Carrelages	20 000	
		281.7	Revêtements de sol en bois	35 000	
		285.1	Peinture intérieure	101 331	
		287	Nettoyage du bâtiment	10 000	
4	Aménagements extérieurs				635 673
	41	Constructions			542 628
		411.3	Terrassements	19 608	
		411.4	Canalisations à l'extérieur du bâtiment	292 595	
		411.6	Maçonnerie	228 425	
		411.7	Travaux d'entretien	2 000	
	42	Jardins			71 475
		420	Jardins	37 725	
		422	Clôtures	33 750	
	44	Installations			16 420
		443	Installations électriques	16 420	
	45	Conduites de raccordement aux réseaux			5 150
		459	Raccordement aux réseaux	5 150	
5	Frais secondaires et comptes d'attente				1 406 226
	50	Frais de concours			1 300
		501	Rétribution jury	1 300	
	51	Autorisations, taxes			116 166
		511	Autorisations, gabarits, taxes	87 166	
		512.1	Taxe de raccordement électricité	24 000	
		512.4	Taxes de raccordement eau	5 000	
	52	Maquettes, reproductions, documents			45 921
		524	Reproduction de documents	42 421	
		525	Documents promotionnels, plaquettes	3 500	
	56	Autres frais secondaires			9 000
		566	Pose de la première pierre, bouquet de chantier	5 000	
		568	Panneaux publicitaires	4 000	
	58	Comptes d'attente provisions et réserves			379 767
		583	Réserves pour imprévus -10% du CFC 1, 2, 3, 4	379 767	
	59	Comptes d'attente pour honoraires			854 072

CFC	Libellé		Prix unitaire	Total arrondi
	591	Architecte	645 000	
	592	Ingénieur civil	113 023	
	593	Ingénieur électricien	18 639	
	594	Ingénieur en chauffage-ventilation	38 250	
	595	Ingénieur en installations sanitaires	23 500	
	596	Géomètre	10 000	
	596.9	Ingénieur désamiantage	5 660	
9	Ameublement et décoration			6 330
	90 Ameublement et décoration			3 500
	903	Equipement mobilier en général	3 500	
	93 Appareils, machines			1 830
	931	Extincteurs	1 830	
	94 Petit inventaire			1 000
	941	Containers poubelles	1 000	
I.	Coût total de la construction HT			6 101 800
	Calculs de la TVA et des frais financiers sur positions 1 à 9 hors terrain			
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%			
	8% de 5 210 200 francs			416 800
II.	Coût total de l'investissement TTC			6 518 600
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements			
	(5% × 5 627 000 francs), arrondi			281 400
III.	Sous-total			6 800 000
	+ Intérêts intercalaires			
	(2,25% × 5 908 400 francs × 24 mois) / (2 × 12), arrondi			132 900
IV.	Sous-total			6 932 900
	+ FMAC (2% × 6 041 300 francs), arrondi			120 800
V.	Coût total de l'opération TTC			7 053 700
	A déduire, parcelle 3213 du cadastre			
	de la commune de Vernier			891 570
	A déduire, crédit d'étude voté le 26 juin 2012 (PR-893)			952 000
VI.	Total du crédit I demandé TTC			5 210 100

Crédit II: compléments d'aménagements intérieurs

Aménagement d'un local dans les combles et système de verrouillage électronique

21	Gros œuvre			166 270
	213	Construction en acier	170 000	
	214.2	Structure porteuse	9 664	
	214.6	Isolation	15 480	
		MV (plancher bois-béton, échafaudage)	-28 868	

CFC	Libellé		Prix unitaire	Total arrondi
27	Aménagements intérieurs			25 190
	275	Système de verrouillage	25 190	
59	Compte d'attente pour honoraires			27 000
	591	Architecte	27 000	
Coût de la construction HT				218 500
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%				17 500
Coût de la construction TTC				236 000
Frais administratifs et financiers				
61	Prestations du personnel en faveur des investissements (5% × 236 000 francs) =		11 800	11 800
62	Intérêts intercalaires (2,25% × 247 800 francs × 24) (2 × 12) = 5 575 arrondi à		5 600	5 600
Total du crédit II demandé TTC				253 400

Crédit III: compléments d'aménagements extérieurs

Création d'un local fermé sous pergola métallique, couvert à vélos, local poubelle, mur antibruit et revêtements extérieurs

21	Gros œuvre			18 670
	211	Maçonnerie	10 220	
	213	Construction en acier	12 000	
	214.2	Structure porteuse	16 450	
		MV (local poubelles en métal)	-20 000	
41	Construction extérieure			62 770
	411	Maçonnerie	59 200	
		MV (clôture simple torsion)	-6 750	
	411.6	Maçonnerie	10 320	
59	Compte d'attente pour honoraires			11 500
	591	Architecte	11 500	
Coût de la construction HT				92 900
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%				7 400
Coût de la construction TTC				100 300
Frais administratifs et financiers				
61	Prestations du personnel en faveur des investissements (4% × 100 300 francs) = 4 012 arrondi à		4 000	4 000
62	Intérêts intercalaires (2,25% × 104 300 francs × 12) (2 × 12) = 1 173 arrondi à		1 200	1 200
Total du crédit III demandé TTC				105 500

Crédit IV: équipement en mobilier et matériel d'exploitation de la maison de quartier

CFC	Libellé		Prix unitaire	Total arrondi
9	Ameublement			137 600
	900	Mobilier rez (projecteurs, matériel sono, divers éléments d'exposition, tables et chaises, mobilier de bureau, matériel de nettoyage, mobilier extérieur)	110 500	
	900	Mobilier 1er étage (tables et chaises, étagères)	27 060	
Coût du mobilier HT				137 600
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%			11 008	11 000
Total du crédit IV demandé TTC				148 600

L'achat du mobilier et de l'équipement est intégré dans le planning de l'opération et sera subordonné à l'avancement du chantier.

Référence au 12e plan financier d'investissement 2017-2028 (p. 51)

Cet objet est prévu, en qualité de projet actif, sous le N° 046.055.06 du 12e plan financier d'investissement PFI 2017-2028 pour un montant de 7 055 000 francs (délibérations I, II et III).

L'objet acquisition de mobilier est prévu, en qualité de projet actif, sous le N° 046.055.10 du 12e plan financier d'investissement 2017-2028 pour un montant de 150 000 francs (délibération IV).

Fixation des loyers après travaux

Compte tenu de la finalité de ce projet, le bâtiment rénové sera attribué au patrimoine administratif en tant qu'instrument au bénéfice d'une politique publique.

Budget de fonctionnement

L'ancienne ferme Menut-Pellet sera mise à la disposition des habitants du quartier de la Concorde/les Ouches. Elle sera gérée comme une maison de quartier, conformément à la loi relative aux centres de loisirs et de rencontres et à la Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle (LCLFASe) J 6 11.

La loi prévoit que ces centres sont organisés sous la forme d'associations au sens des articles 60 à 79 du Code civil suisse. Ces associations, ouvertes à tous, définissent la politique d'animation en conformité avec la charte cantonale des centres et gèrent les ressources qui leur sont confiées. Elles sont membres de la Fédération des associations de centres de loisirs et de rencontres (FCLR).

En conformité à la loi, la FASe coordonne les ressources humaines, financières et techniques mises à la disposition des centres et les appuie dans leurs actions.

La Ville de Genève projette de confier cette maison de quartier à l'Association des habitants du quartier de la Concorde (AHQC), affiliée à la FCLR, signataire d'une convention tripartite avec la Ville de Genève et la FASe depuis le printemps 2016.

Conformément au règlement régissant les conditions d'octroi des subventions municipales aux centres de loisirs et de rencontres – maisons de quartier LC 21 542, l'association recevra une subvention de fonctionnement pour les frais d'animation ainsi que les frais généraux; elle bénéficiera également d'une mise à disposition gratuite de l'ancienne ferme Menut-Pellet par le biais d'un contrat de prêt.

La gestion de la ferme Menut-Pellet nécessitera une augmentation du personnel de l'association (cf. ci-dessous tableau de dotation en personnel). Il en résultera, pour la Ville de Genève, une augmentation de subventionnement pour les charges de personnel à hauteur de 154 900 francs.-.

En francs suisses	Budget de l'AHQC PB2017	Budget de la future MQ	Ecart
Frais de personnel	170 016	449 122	279 106
Frais de fonctionnement	60 000	100 000	40 000
Gratuités – Loyer au chemin des Sports	13 044	0	-13 044
Gratuité – Ferme Menut-Pellet	0	122 920	122 920
Gratuité – Frais de locaux (entretien et fluide)	0	20 300	20 300
Total des dépenses	243 060	692 342	449 282
Subvention monétaire de la Ville de Genève (frais de personnel et frais de fonctionnement)	168 709	363 613	194 904
Subvention non monétaire de la Ville de Genève	13 044	143 220	130 176

	Budget de l'AHQC PB2017	Budget de la future MQ	Ecart
Subvention de la commune de Vernier (frais de personnel)	0	124 202	124 202
Subvention du Canton (frais de personnel)	61 307	61 307	0
	243 060	692 342	449 282

Il convient de relever que les frais du local de l'AHQC sont actuellement compris dans les frais de fonctionnement – dans la mesure où ce local n'appartient pas à la Ville de Genève.

La dotation en personnel évoluera ainsi:

Postes (équivalent temps plein)	Dotation actuelle	Dotation future	Ecart
Animateur/trice	1,00	2,00	1,00
Moniteur/trice	0,40	1,00	0,60
Agent technique	–	0,30	0,30
Nettoyeur/euse	–	0,40	0,40
Comptable	0,15	0,15	–
Secrétaire social/e	–	0,50	0,50
Total	1,55	4,35	2,80
Coût total	170 016	449 122	279 106
Part Ville de Genève	108 709	263 613	154 904
Part Ville de Vernier	–	124 202	124 202
Part cantonale	61 307	61 307	–

En résumé et par rapport à la situation actuelle, l'exploitation de cette nouvelle structure engendrera des charges de fonctionnement annuelles supplémentaires à hauteur de 319 100 francs.

194 900 francs de frais supplémentaires seront à la charge de la Ville de Genève.

124 200 francs seront pris en charge par la Commune de Vernier.

Quant à la participation cantonale, elle ne varie pas.

Charges financières annuelles

Délibération I

La charge financière annuelle nette sur 6 162 100 francs, crédit d'étude compris, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement au moyen de 20 annuités, se montera à 367 820 francs.

Délibération II

La charge financière annuelle nette sur 253 400 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 27 800 francs.

Délibération III

La charge financière annuelle nette sur 105 500 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 11 600 francs.

Délibération IV

La charge financière annuelle nette sur 148 600 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement au moyen de 8 annuités, se montera à 20 070 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de janvier 2015 et ne comprennent aucune variation.

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» pour le mobilier sont ceux du mois de janvier 2015.

Autorisation de construire

Le projet de rénovation, comprenant toutes les options, fait l'objet d'une requête en autorisation de construire DD 108960 déposée le 19 avril 2016 auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

Délai de réalisation

Le chantier de rénovation pourra démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal, soit une fois le délai référendaire écoulé. La mise en exploitation prévisionnelle est prévue pour le printemps 2019, après environ dix-huit mois de travaux.

Les travaux concernant la délibération II étant liés à ceux de la délibération I, leur durée est estimée à une période identique de dix-huit mois.

La durée des travaux d'aménagements extérieurs (délibération III) est estimée à six mois.

Régime foncier

La ferme est implantée sur la parcelle 3213 du cadastre de la commune de Vernier, d'une surface de 2798 m^2. Cette parcelle, propriété de la Ville de Genève, est située en 3^e zone de développement, dans le périmètre du plan directeur de quartier Concorde N° 29816. Elle est au bénéfice de deux servitudes (de passage et de distance et vue droite) qui s'exercent sur la parcelle voisine 2768, sise en bordure nord de la propriété. De plus, elle figure en tant que bâtiment maintenu au plan de site «Cités-jardins d'Aïre» N° 29 400A.

Elle comporte le bâtiment principal B93 de 293 m^2, deux dépendances B95 de 44 m^2 et B96 de 67 m^2, une dépendance en bois B94 de 19 m^2, un garage N° 3598 de 83 m^2 et un ancien rucher désaffecté N° 3599 de 10 m^2.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire des crédits I, II et III est la Direction du patrimoine bâti.

Le bénéficiaire en est le Service de la jeunesse.

Le service gestionnaire et bénéficiaire du crédit IV est le Service de la jeunesse.

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

Objet: Avenue Henri-Golay 40. Rénovation et aménagement de l'ancienne ferme Menut-Pellet en maison de quartier

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS

	Montant	%
Terrain	891 570	12%
Honoraires	892 600	12%
Travaux préparatoires	256 450	3%
Gros œuvre	2 048 000	27%
Second œuvre	511 400	7%
Installations CVSE, équipements fixes	556 200	7%
Aménagements extérieurs	698 400	9%
Mobilier, matériel d'exploitation	143 950	2%
Frais secondaires et comptes d'attente	552 200	7%
Frais financiers (TVA, prestations personnel, intérêts, FMAC)	1 010 400	13%
Coût total du projet TTC	**7 561 170**	**100%**

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

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

Service bénéficiaire concerné: Service social

CHARGES

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel	0	
31 - Dépenses générales	0	
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	427 290	
36 - Subventions accordées	194 900	
Total des nouvelles charges induites	**622 190**	

REVENUS

40 - Impôts	0
42 - Revenu des biens	0
43 - Revenus divers	0
45 - Dédommagements de collectivités publiques	0
46 - Subventions et allocations	0
Total des nouveaux revenus induits	**0**
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	**-622 190**

C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le Conseil municipal: 2017	400 000		400 000
2018	3 500 000		3 500 000
2019	1 500 000		1 500 000
2020	317 700		317 700
Totaux	**5 717 700**	**0**	**5 717 700**

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, 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 5 210 100 francs, destiné à la rénovation et à l'aménagement de l'ancienne ferme Menut-Pellet en maison de quartier, sise avenue Henri-Golay 40, parcelle 3213 du cadastre de la commune de Vernier, 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 5 210 100 francs.

Art. 3. – Un montant de 120 800 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 prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude voté le 26 juin 2012 de 952 000 francs (PR-893, N° PFI 046.055.03) et le montant de 891 570 francs représentant la valeur actuelle de la parcelle au bilan, soit un total de 7 053 670 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 2019 à 2038.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, 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 253 400 francs, destiné à des travaux d'aménagements intérieurs complémentaires au projet de rénovation de la ferme Menut-Pellet, sise avenue Henri-Golay 40, parcelle 3213 du cadastre de la commune de Vernier, 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 253 400 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2019 à 2028.

Art. 4. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, 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 105 500 francs, destiné à des travaux d'aménagements extérieurs complémentaires au projet de rénovation de la ferme Menut-Pellet, sise avenue Henri-Golay

40, parcelle 3213 du cadastre de la commune de Vernier, 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 105 500 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2019 à 2028.

PROJET DE DÉLIBÉRATION IV

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

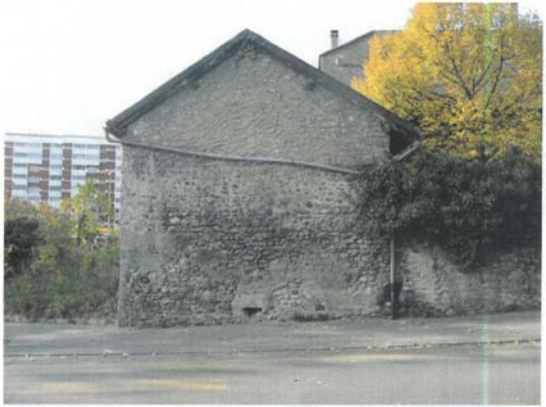
Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 148 600 francs destiné à l'équipement en mobilier et matériel d'exploitation de la maison de quartier sise avenue Henri-Golay 40, parcelle 3213 du cadastre de la commune de Vernier, propriété de la Ville de Genève.

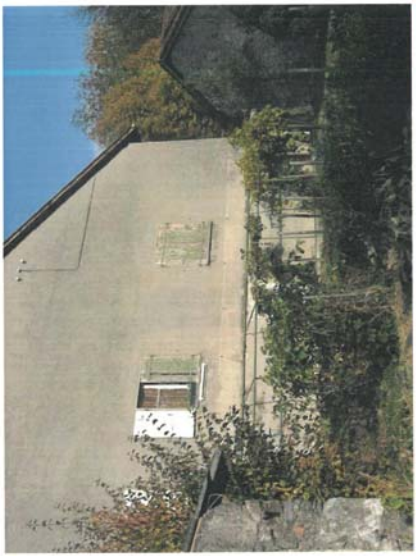
Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 148 600 francs.

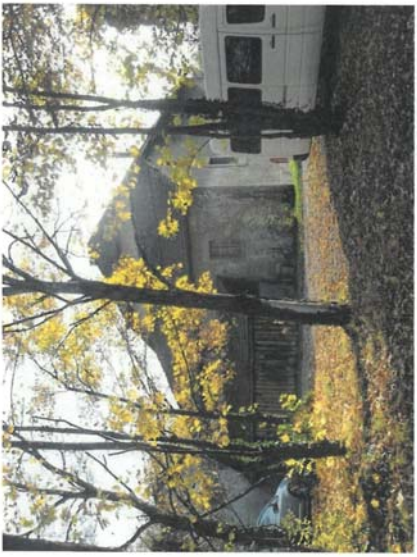
Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2019 à 2026.

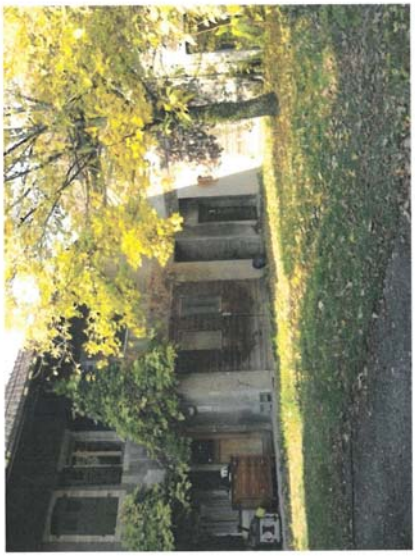
Annexes: – photos du bâtiment
– plan de situation
– plans du bâtiment

Avenue Henri-Golay 40 – Ferme Menut-Pellet – vues extérieures

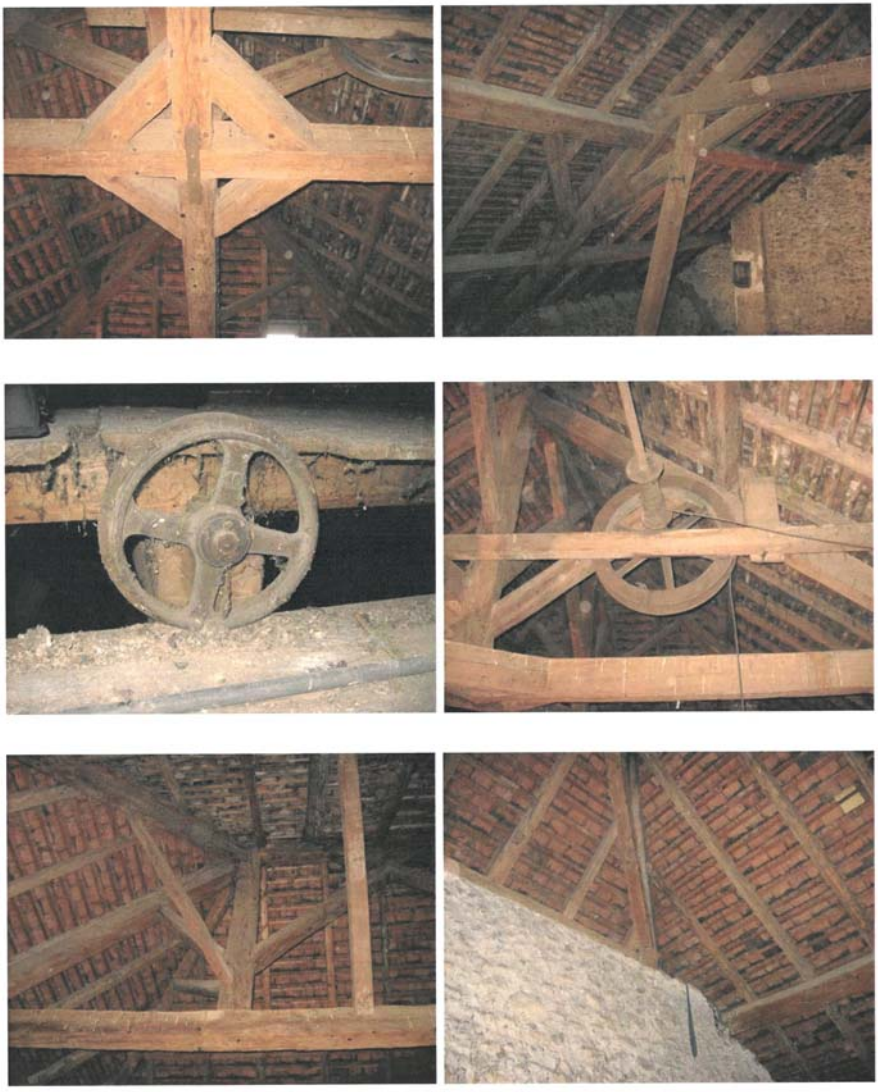


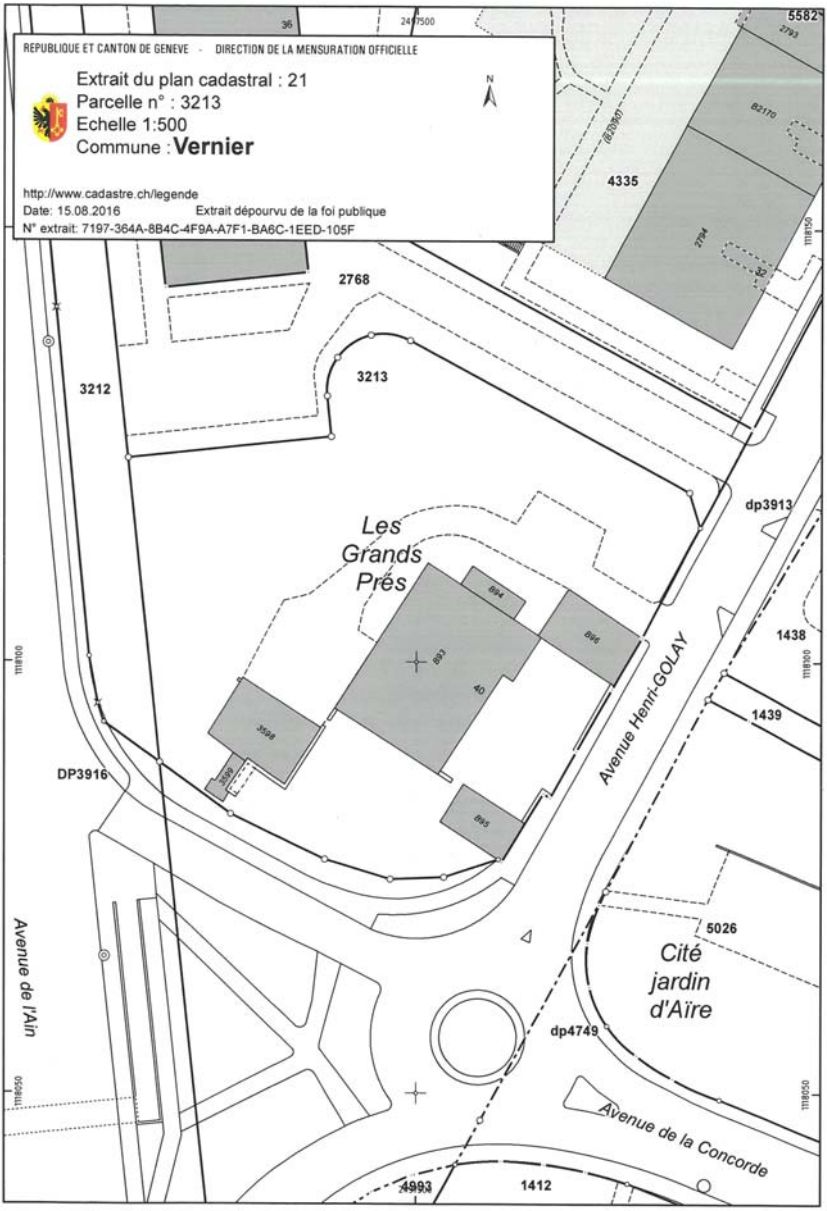


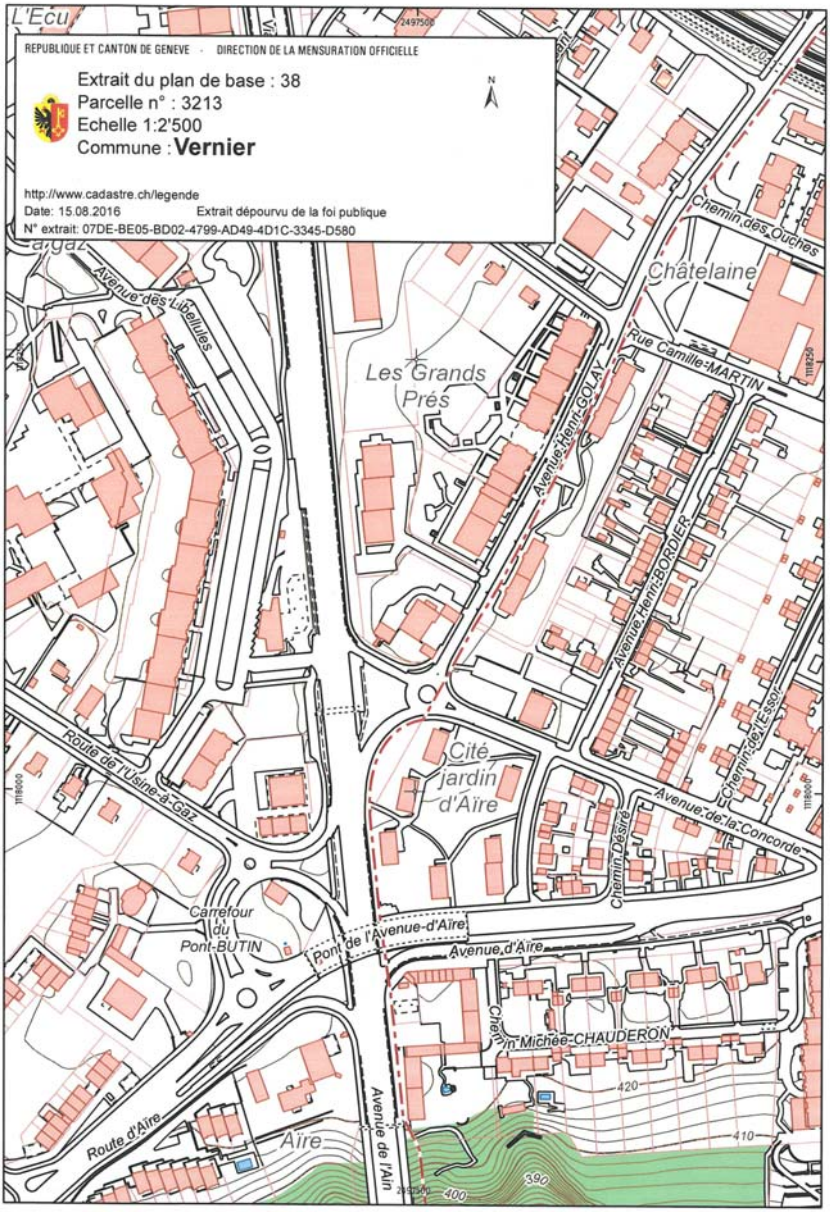


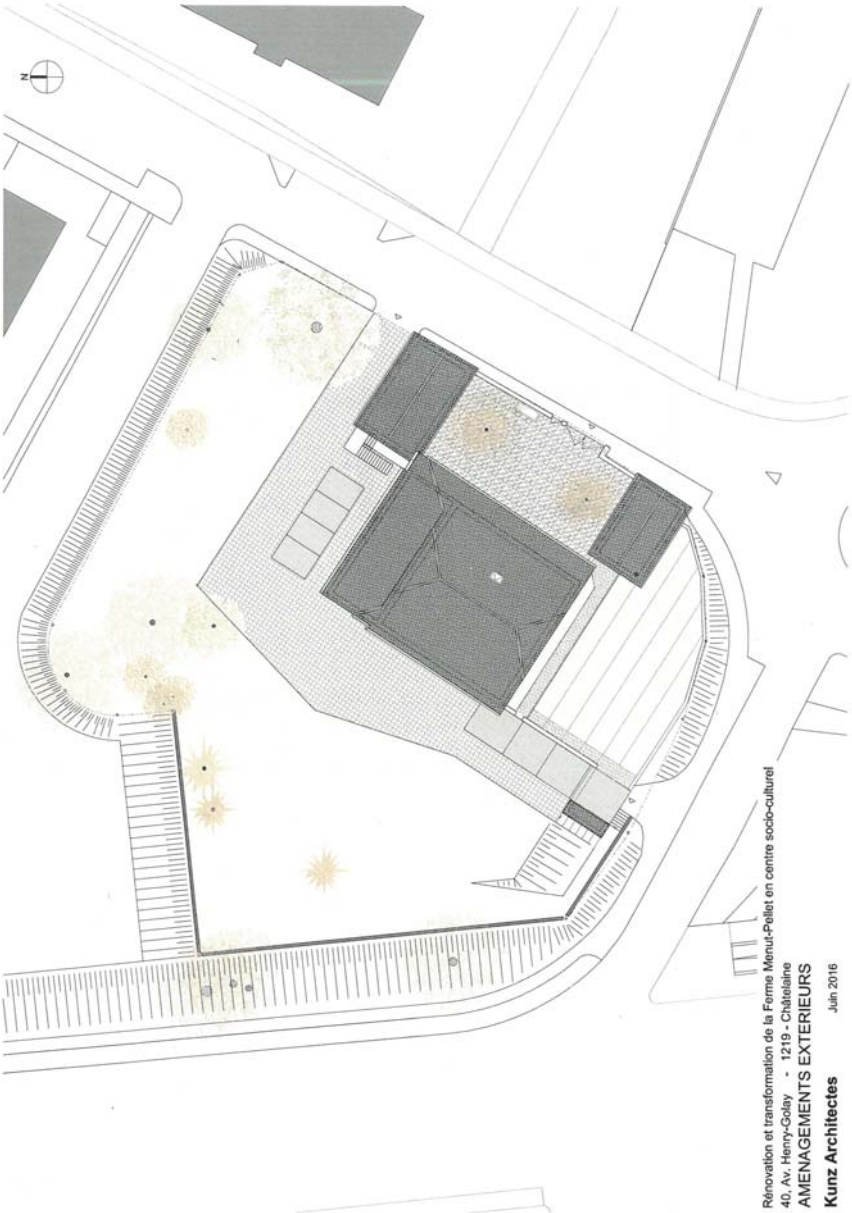


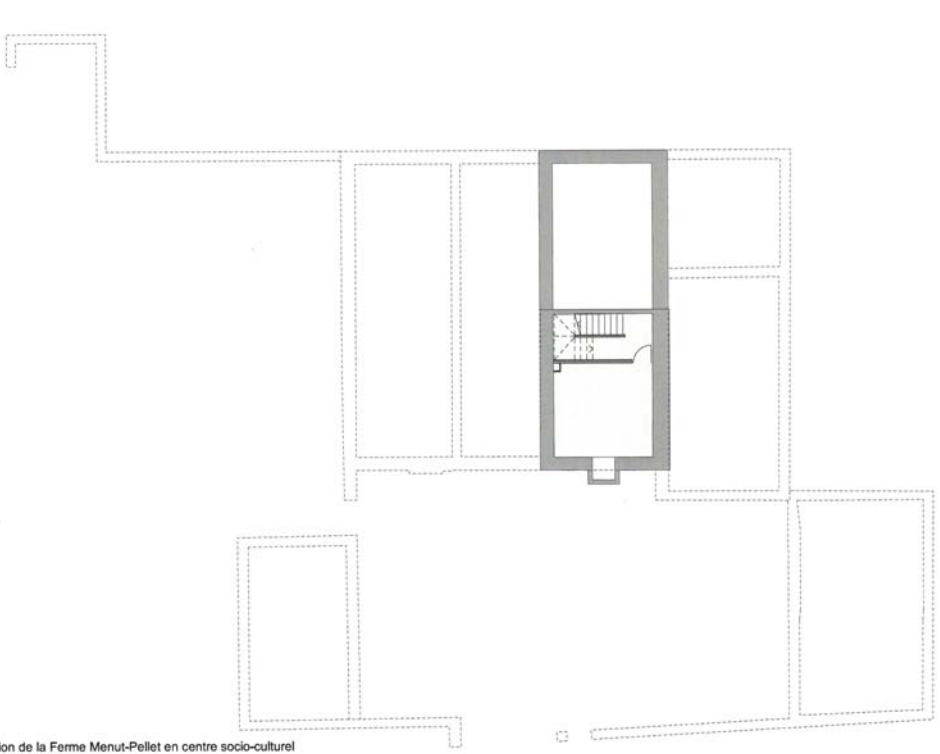
Vues intérieures des combles – details charpente



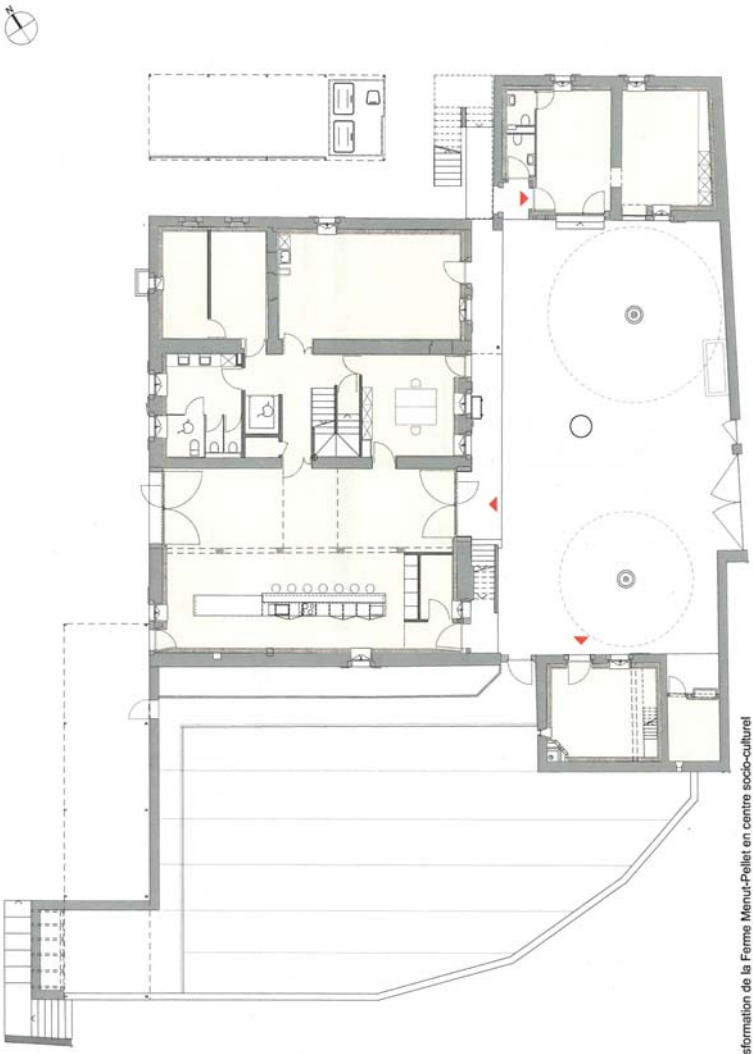

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE - DIRECTION DE LA MENSURATION OFFICIELLE
Extrait du plan cadastral : 21
Parcelle n° : 3213
Echelle 1:500
Commune : Vernier
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 15.08.2016 Extrait dépourvu de la foi publique
N° extrait: 7197-364A-8B4C-4F9A-A7F1-BA6C-1EED-105F
N
5582
4335
2768
3212
3213
dp3913
Les Grands Prés
1438
1439
DP3916
Avenue Henri-GOLAY
Avenue de l'Ain
5026
Cité jardin d'Aïre
dp4749
Avenue de la Concorde
1412
4993


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE · DIRECTION DE LA MENSURATION OFFICIELLE
Extrait du plan de base : 38
Parcelle n° : 3213
Echelle 1:2'500
Commune : Vernier
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 15.08.2016
Extrait dépourvu de la foi publique
N° extrait: 07DE-BE05-BD02-4799-AD49-4D1C-3345-D580
N
L'Écu
Avenue des Libellules
Les Grands Prés
Avenue Henri-GOLAY
Rue Camille-MARTIN
Châtelaine
Chemin des Ouches
Avenue Henri-BORDIER
Chemin de l'Essor
Cité jardin d'Aïre
Route de l'Usine-à-Gaz
Avenue de la Concorde
Chemin Désiré
Carrefour du Pont-BUTIN
Pont de l'Avenue-d'Aïre
Avenue d'Aire
Chemin Michée-CHAUDERON
Route d'Aire
Aïre
Avenue de l'Ain
420
410
400
390

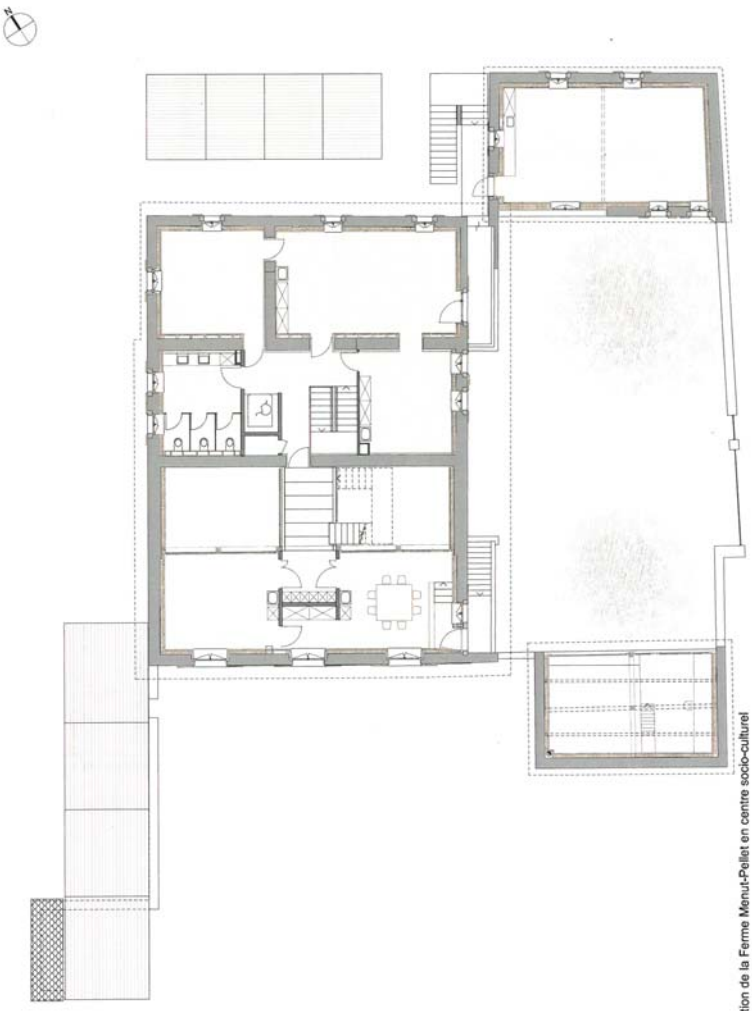

N
Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay - 1219 - Châtelaine
AMENAGEMENTS EXTERIEURS
Kunz Architectes
Juin 2016



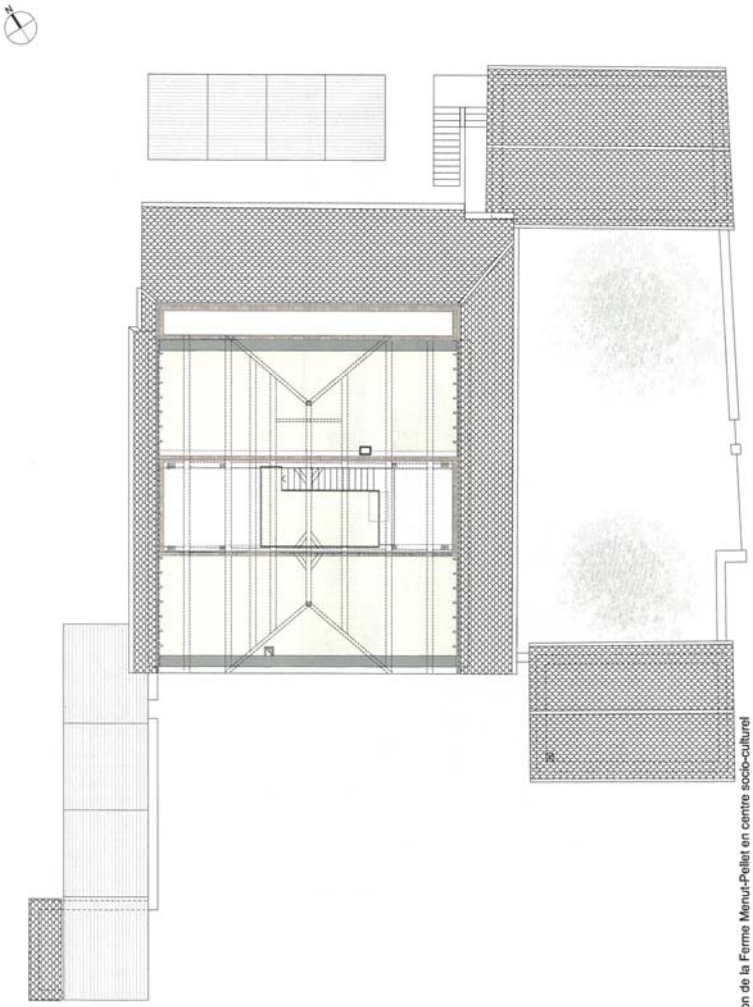
Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay -1219-Châtelaine
Plan SOUS-SOL
Kunz Architectes Juin 2016



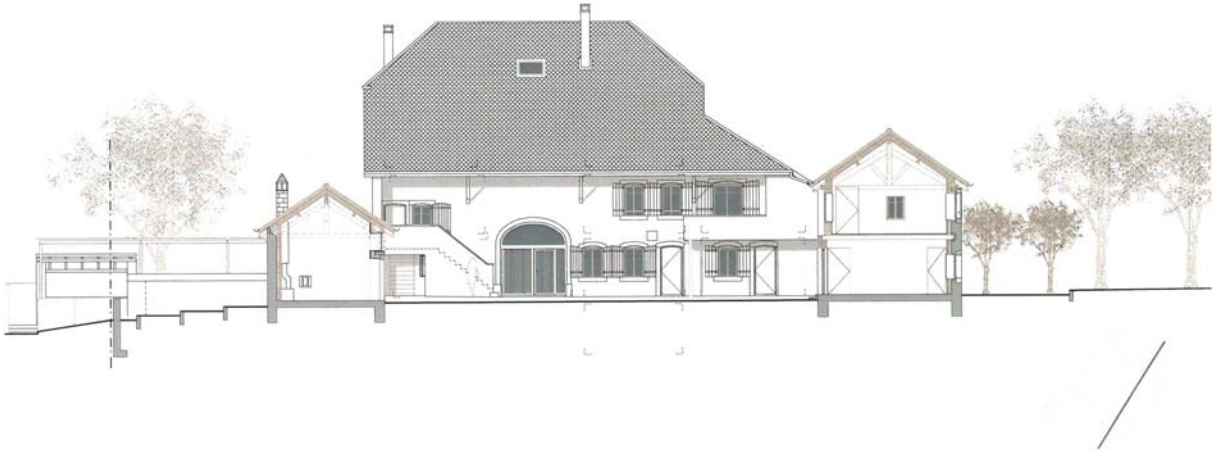
Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay - 1219-Châtelaine
Plan REZ-DE-CHAUSSEE
Kunz Architectes Juin 2016



Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay - 1219-Châtelaine
Plan ETAGE
Kunz Architectes Juin 2016

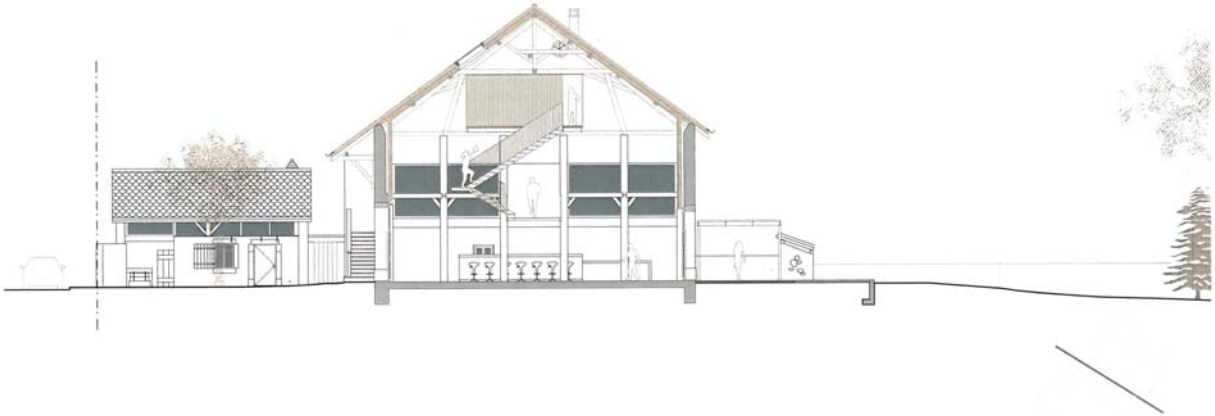


Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay -1219-Châtelaine
Plan COMBLES
Kunz Architectes Juin 2016



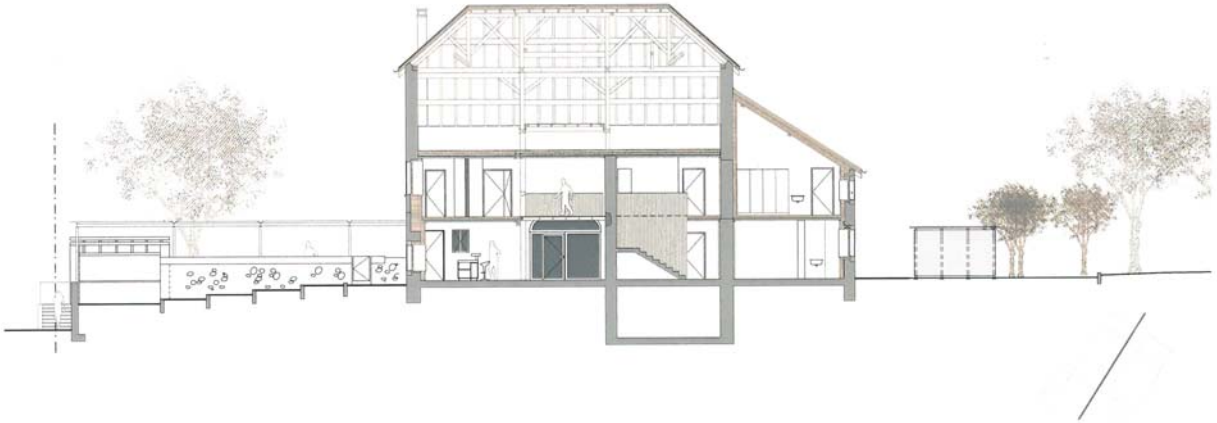
Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay -1219-Châtelaine
Coupe AA
Kunz Architectes Juin 2016

Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay -1219-Châtelaine
Coupe BB
Kunz Architectes Juin 2016



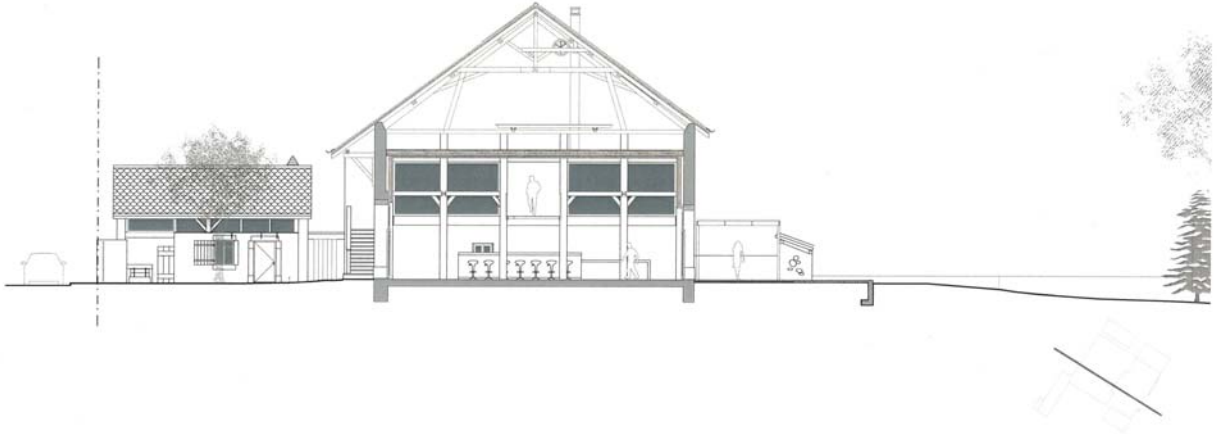
Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay -1219-Châtelaine
Coupe DD
Kunz Architectes Juin 2016

1 - Boîte ludique
2 - Local fermé sous pergola métallique
3 - Couvert vélo et local poubelle
4 - Revêtements extérieurs
5 - Mur antibruit
Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay - 1219 - Châtelaine
AMENAGEMENTS EXTERIEURS - avec mesures d'économie
selon Demande de Crédit
Kunz Architectes
Juin 2016



Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay - 1219 - Châtelaine
Coupe BB - avec mesures d'économie
selon Demande de Crédit

Kunz Architectes Juin 2016



Rénovation et transformation de la Ferme Menut-Pellet en centre socio-culturel
40, Av. Henry-Golay - 1219 - Châtelaine
Coupe DD - avec mesures d'économie
selon Demande de Crédit

Kunz Architectes Juin 2016