

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 m², 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 exiguës 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 m², 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 m², 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^e 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 m², 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:

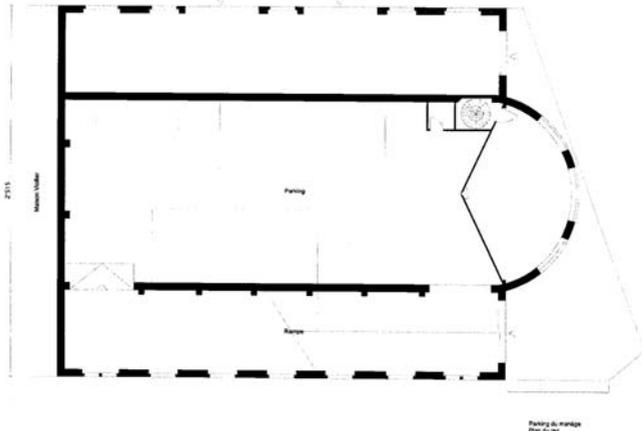
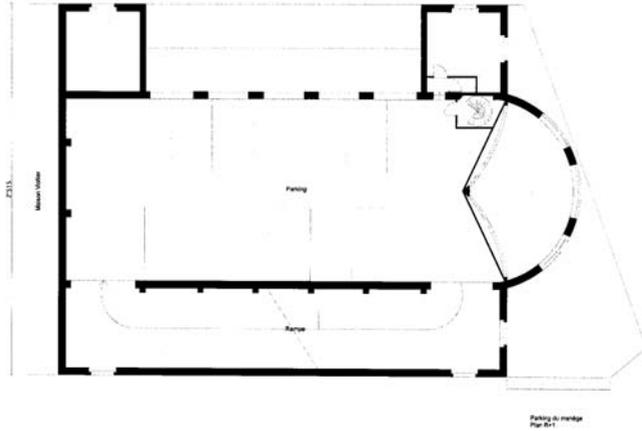
Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 700 000 francs destiné au concours et aux études pour la transformation de l'ancien manège en espace de quartier, situé rue René-Louis-Piachaud 4, sur la parcelle N° 4398, feuille 19 du cadastre de la commune de Genève, section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

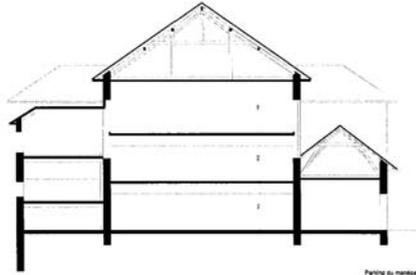
Annexes: plan de situation
plans, élévations et coupes de l'existant
photos de l'existant



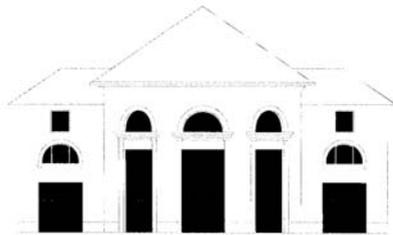


137 Ancien ménage 4 rue R.L. Pischaud 1204 Genève parcelle 4388
105 plans du parking (J. Camoletti 1950) projet actuel

Echelle 1:200 Dessiné : s.a. Dimensions: 23,7 x 4,42 m Date : 23.02.06
Mise : M.C. No. 105
B o u r s e I t a architectes Sas sas Au Boulevard 6 CH-1208 Genève T 022 700 81 81 F 022 700 81 82 info@bourseita.ch



Parking du manège
Coupe Transversale

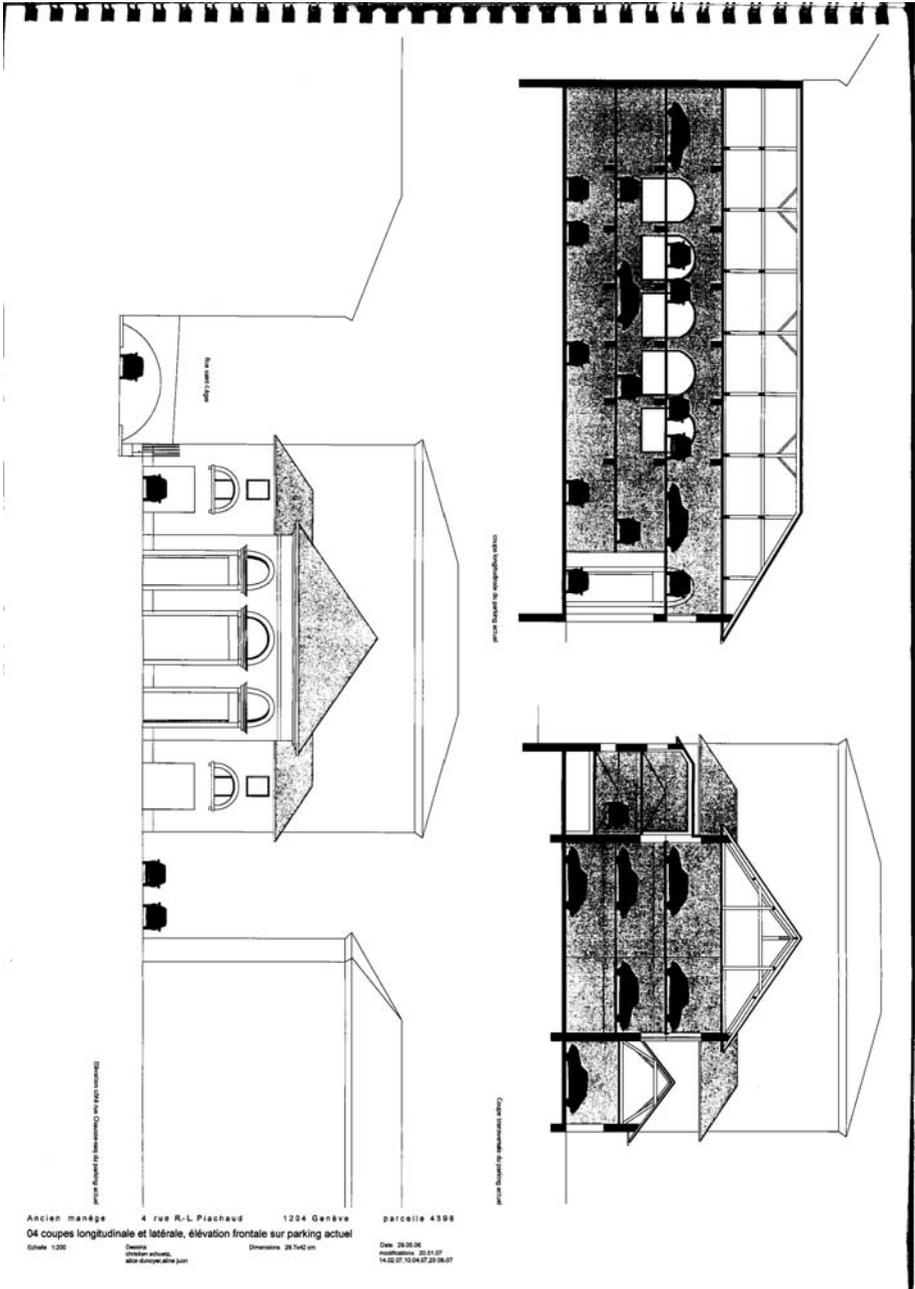


Parking du manège
Elevation 108 sur du manège

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

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

D4 coupes longitudinale et latérale, élévation frontale sur parking actuel

Echelle 1/200

Dezema
Olivier Schuster,
Architecte associé

Dimension: 28'x42 cm

Date: 29.05.06
Modifications: 03.11.07
14.02.07 / 05.04.07, 20.08.07

