

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 N° 3213, du cadastre de la commune de Vernier.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

1. Préambule

Cette ferme classique est un bel exemple d'architecture rurale typique de la région genevoise, avec son imposante toiture en demi-croupe, ses murs en boulets et sa distribution caractéristique en « fer à cheval » autour d'une cour pavée.

Votre Conseil en avait accepté l'acquisition par la Ville de Genève lors de sa séance du 9 septembre 2003 (PR-287) mais avait refusé le crédit d'étude de 315 000 francs en vue de la rénovation des bâtiments et de l'aménagement des espaces extérieurs, en demandant à l'exécutif de négocier une participation avec la commune de Vernier.

La Ville de Vernier et la Ville de Genève ont conclu un accord de principe de collaboration dont le détail figure au point 5 de la présente proposition.

Quant au programme d'affectation de cet ensemble en espace de quartier, il répond à la fois aux objectifs définis par les habitants du quartier et aux possibilités qu'offrent les bâtiments existants et le potentiel de droits à bâtir de la parcelle.

2. Exposé des motifs

Rappel du contexte

Le quartier des Ouches/La Concorde est un quartier qui s'est fortement densifié ces dernières années. Soucieux que son développement se fasse de manière harmonieuse, sous l'impulsion d'un groupe d'habitants, l'Etat de Genève (DCTI), en partenariat avec les Communes de Genève et de Vernier, ainsi que la Fondation HBM Emile-Dupont a lancé en janvier 2009 une étude d'aménagement sur ce périmètre.

Cette dernière avait pour objectif de donner une vision d'ensemble aux différentes opérations de renouvellement urbain des logements de la Fondation HBM Emile Dupont et d'identifier leur potentiel de développement. Elle visait également à définir les conditions et les principes d'aménagement d'un quartier durable.

Pour faire suite aux constats établis dans cette étude d'aménagement, un plan directeur de quartier (PDQ) vient d'être initié et le pilotage confié à la Direction générale de l'aménagement du territoire.

La délégation à la jeunesse n'a pas attendu cette étude pour répondre aux nouveaux besoins de ce quartier. Depuis plus de 6 ans, elle soutient l'association d'habitants de La Concorde en mettant à disposition du quartier un petit local pour des réunions et se tient à leur écoute pour trouver des solutions à même de répondre aux besoins de ce quartier. Toutefois, les solutions proposées jusqu'alors sont provisoires et ne répondent pas à l'ensemble des besoins. Pour rappel, dans la PR-287 du 16 avril 2003, il était déjà question d'utiliser cet ancien corps de ferme pour y réaliser une maison de quartier qui devait compléter les infrastructures déjà mises en place, soit un groupe scolaire et un espace de vie infantine.

Dans ce contexte, la direction du Département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports a décidé de définir un nouveau programme de réhabilitation de la Ferme Menut-Pellet se rapprochant plus d'un espace de quartier et ce en étroite collaboration avec les habitants et la commune de Vernier.

La méthode participative

Soucieux de développer et formaliser les démarches participatives avec les habitants et les différents services de l'administration, le Département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports a constitué un groupe de travail composé de représentants :

- d'habitants de La Concorde (les associations d'habitants suivantes : Les Zabouches, Les Assouches et Voisinons ensemble) et de la Fondation Emile Dupont,
- du Forum St-Jean,
- de la commune de Vernier (Madame Katia Metayer, responsable du service de la jeunesse et de l'emploi),
- des services de l'administration (service d'architecture, service social, délégation à la jeunesse et direction du Département de la cohésion sociale de la jeunesse et des sports).

Ce groupe est piloté par la directrice adjointe du Département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports. De janvier à juin 2010, il s'est réuni six fois.

Pour mener à bien cette démarche participative, une méthodologie pilote a été proposée aux membres du groupe de travail qui l'a validée. Cette démarche est constituée des quatre étapes suivantes :

1. Réalisation d'un diagnostic urbanistique et socio-culturel par les services de la Ville, validé par le groupe de travail ;
2. Proposition par les habitant-e-s d'objectifs et d'éléments du programme en regard des constats du diagnostic, validés par le groupe de travail ;
3. Réalisation d'une étude de faisabilité ;
4. Proposition d'un modèle d'usage et de fonctionnement de la future structure par les services de la Ville, validé par les habitants.

Cette réflexion a été menée dans un esprit de collaboration respectueux et constructif entre les habitants et les différents services de la Ville de Genève et de la commune de Vernier.

Diagnostic du quartier et analyse des besoins

Afin de définir au mieux les objectifs du programme de réhabilitation de la Ferme Menut-Pellet, un diagnostic urbanistique et socio-culturel (cf annexe) a été réalisé sur le périmètre des sous-secteurs statistiques de La Concorde/Camille-Martin/Campagne Masset/ Simonet-Châtelaine/ Libellules. Il faut relever son caractère novateur, car il s'agit d'un diagnostic intercommunal (intégration des Libellules).

Quatre axes ont structuré ce diagnostic :

- Géographique avec les conditions spatiales du périmètre étudié et son environnement paysager ;
- Démographique avec les composantes principales de la population ;
- Socio-économique avec le profil des habitants, la description du parc de logements et les équipements de quartier ;
- Socioculturel avec la description du tissu associatif du quartier.

Les principaux constats de ce diagnostic sont les suivants :

- Bien que ce quartier soit verdoyant, une grande majorité des espaces verts est privatisée et il n'existe que peu d'espaces publics, d'équipements collectifs ou zones sportives. Ceux se situant sur la commune de Vernier ne sont pas très loin en termes de distance mais la route de l'Ain constitue une barrière géographique et psychologique importante.
- C'est un quartier très éclaté en pleine mutation et sur lequel sont prévus de nombreux projets de densification avec une augmentation de plus de 1000 habitants dans les années à venir.
- Ce quartier est caractérisé par une population jeune, spécifiquement le sous-secteur de La Concorde, où la part des moins de 25 ans représente 41% de la population. A noter qu'une forte proportion des jeunes de ce secteur est au chômage.
- Ce quartier se distingue également par une surreprésentation de personnes à « bas revenu », 30% de la population du secteur contre 25% pour le canton.
- La part des plus de 65 ans vivant dans le quartier est relativement faible, surtout dans le sous-secteur de La Concorde (2% de l'ensemble des habitants).
- Ce quartier comporte peu d'infrastructures publiques : pas de maison de quartier, les plus proches sont celles de St-Jean et des Franchises, pas de salle polyvalente, pas de bibliothèque ni de ludothèque.
- Par rapport à d'autres quartiers populaires de Genève, ce secteur est très pauvre en bistrotts ou restaurants.
- Il n'y a aucun lieu pour les adolescents et les jeunes adultes, contrairement à ce qui existe de l'autre côté de l'avenue de l'Ain.
- La commune de Vernier a développé un projet de maison de quartier sur le secteur des Libellules dévolu en priorité aux activités pour les enfants qui vient d'ouvrir ses portes en septembre.
- Le tissu associatif de ces sous-secteurs est relativement faible mais très dynamique. Notons à ce propos l'implication du collectif « La Concorde-Les-Ouches » qui réunit quatre associations de quartier fortement impliquées dans la réalisation de l'image du quartier.

Ce diagnostic montre clairement la nécessité d'implanter dans le secteur un équipement de type espace de quartier ainsi que de revitaliser les espaces verts pour les rendre aux habitants. Au vu des caractéristiques des habitants, notamment la forte proportion de jeunes désœuvrés, il est primordial de leur dédier des espaces ainsi que de leur proposer des projets d'insertion tant sociale que professionnelle.

Pour terminer, la proximité du quartier des Libellules ainsi que la population qui le caractérise nécessitent une collaboration importante entre la Ville de Genève et la commune de Vernier afin de développer des structures complémentaires et atténuer, dans la mesure du possible, les barrières psychologiques que représente la route de l'Ain. Il est d'ailleurs prévu qu'un représentant de la Ville de Genève fasse partie du comité de la maison de quartier des Libellules et qu'un représentant de la commune de Vernier siège au sein de celui de la Ferme Menut-Pellet. Ceci permettra la maximisation des synergies pour mener à bien des projets communs au sein de ces quartiers.

3. Programme

En fonction de ce diagnostic partagé entre les services de l'administration et les habitants du quartier, le projet de réhabilitation de la Ferme Menut-Pellet s'est construit autour des objectifs suivants :

- 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) avec un axe d'insertion socioprofessionnelle ;
- Promouvoir une dimension artistique et culturelle de proximité ;
- Mettre à disposition des habitants du quartier une salle pour organiser des fêtes familiales ;
- Valoriser les concepts de développement durable par une gestion participative de l'espace et la valorisation des espaces extérieurs (jardins potagers) ainsi que promouvoir la mobilité.

A partir de ces objectifs, une étude de faisabilité a été réalisée, qui a permis de définir le programme suivant :

- un espace d'accueil et de rencontre équipé d'une buvette et de locaux sanitaires ;
- un espace commun équipé d'une cuisine et d'un vestiaire, destiné à l'organisation de réunions, fêtes ou petits spectacles ;
- quatre salles de cours ;
- un espace pour les adolescents qui devra pouvoir fonctionner de manière indépendante ;
- un atelier d'activités créatrices avec un lieu de stockage ;
- un atelier vélos ;
- un bureau pour l'administration (2 postes de travail) ;
- deux espaces dans les annexes de la cour de la Ferme, réservés à des locataires réguliers ;
- des aménagements extérieurs en relation avec les activités de la Ferme (couvert à vélos, terrasse, mobilier, plantation, etc.).

Le tout représente environ 650 m² de surface utile.

Un des objectifs de ce projet étant l'insertion des jeunes dans le quartier, il est prévu de les intégrer dans certaines phases de la rénovation par le biais d'ateliers, comme le pratique déjà la commune de Vernier dans ses chantiers d'utilité collective.

4. Le règlement d'usage et de fonctionnement de la structure

La réalisation du programme et les usages des locaux étant étroitement liés, un projet de fonctionnement et de gestion de l'espace a été réalisé au sein du groupe de travail.

Dans les grandes lignes, le fonctionnement général de cet équipement peut se résumer ainsi :

La Ville de Genève est responsable de l'entretien et de la gestion générale de l'équipement (administration, gestion financière, logistique). Le Conseil de Maison qui est l'instance de coordination, de gestion et de concertation de la Ferme, est garant du fonctionnement de la maison et de la poursuite de ses objectifs. Les associations partenaires sont instigatrices des activités d'animation ou culturelles, la Ville est un support à la réalisation de ces activités.

Un COPIL, constitué des bailleurs de Fonds, valide les grandes orientations stratégiques de la Ferme à savoir : le règlement d'usage et de fonctionnement, le projet de budget de fonctionnement sur proposition du Conseil de Maison, les perspectives de développement de la Ferme dans ses évolutions matérielles. Il est également l'instance d'arbitrage entre les différents intervenants au sein de la structure.

Le Conseil de Maison est formé de 7 à 10 personnes : 3 à 5 représentant-e-s des associations, l'équipe pluridisciplinaire et les locataires réguliers¹.

Le bon fonctionnement d'une telle structure nécessite une équipe pluridisciplinaire de permanents. En fonction des objectifs poursuivis et des locaux prévus dans le programme, il est souhaitable d'engager :

- un administrateur/coordonateur qui assurera la gestion administrative et budgétaire de la Ferme, veillera à l'application du règlement et à l'utilisation des locaux et sera l'interlocuteur privilégié des partenaires et des locataires de la Ferme. Il sera le répondant de l'équipe de permanents ;
- un travailleur social qui aura comme mission principale de monter des projets avec les adolescents et les jeunes adultes, en étroite collaboration avec les autres partenaires (associations ou services communaux de Vernier et de la Ville de Genève) et gèrera l'utilisation des espaces réservés uniquement aux adolescents ou jeunes adultes ;
- un intendant qui assurera le nettoyage et l'entretien des espaces intérieurs et extérieurs de la Ferme et apportera un soutien technique aux différents partenaires.

Le taux d'activité de ces permanents n'est pas encore fixé et dépendra fortement de la validation du programme définitif.

5. Participation de la commune de Vernier

Dès le départ du lancement du projet, des représentants de la commune de Vernier ont été associés au processus afin de favoriser les synergies et la complémentarité des infrastructures entre la Ville de Genève et cette commune. Cette volonté de collaboration va se poursuivre puisque la commune de Vernier prévoit de participer aux frais de fonctionnement de la Ferme en mettant à disposition un poste d'animateur ou d'intendant. En contre partie, elle sera également représentée au sein du Comité de pilotage de ce projet.

6. Estimation sommaire du coût de l'opération

Le montant total de l'opération est estimé à 8 000 000 de francs.

Le coût de l'espace commun destiné à l'organisation de réunions, de fêtes et de spectacles fera l'objet d'une estimation séparée dans le devis général, afin de pouvoir décider ultérieurement de sa réalisation ou de l'abandon de cet élément du programme.

7. Coût de l'étude

Le coût total inclut les frais d'appel d'offres mandataire, 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 travaux selon la répartition suivante :

¹ Locataire régulier : personne ayant signé un contrat de location spécifique avec la Ville de Genève pour l'utilisation « privative » d'un espace de La Ferme mais dont les activités s'inscrivent dans les objectifs d'usage de la structure.

CFC		Francs
1	Travaux préparatoires	
19	Honoraires	6 000
	<i>expertises</i>	6 000
2	Bâtiment	
29	Honoraires	800 000
	<i>architectes</i>	495 000
	<i>ingénieurs civils</i>	108 000
	<i>ingénieurs CVSE</i>	152 000
	<i>ingénieurs spécialisés</i>	45 000
5	Frais secondaires et comptes d'attente	
50	Frais de concours (appel d'offres à 2 tours)	50 000
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	25 000
<hr/>		
Coût total du crédit d'étude HT		881 000
<hr/>		
	Taxe sur la valeur ajoutée (8%) appliquée sur les CFC 2 à 5 70 480 admis à	71 000
<hr/>		
Total TTC du crédit d'étude demandé		952 000
<hr/>		

8. Référence au sixième Plan Financier d'Investissement 2011 - 2022

Cet objet est prévu sous le n° 046.055.03 du 6^e plan financier d'investissement PFI 2011 - 2022, pour un montant de 900 000 francs.

9. 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 952 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 2,75 % et l'amortissement au moyen de 3 annuités, sera de 334 940 francs.

10. Maîtrise de l'ouvrage et maîtrise d'oeuvre

Le service gestionnaire du crédit d'étude est le service d'architecture.

Le bénéficiaire est la direction du Département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports.

11. Régime foncier

La Ferme Menut-Pellet est située sur la parcelle n° 3213 du cadastre de la commune de Vernier, d'une surface de 2 798m². Cette parcelle est propriété de la Ville de Genève. Elle est au bénéfice de deux servitudes (de passage et de distance et vue droite) qui s'exercent sur la parcelle voisine n° 2768, sise en bordure nord de la propriété.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après :

PROJET D'ARRETE

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 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 N° 3213, feuille 21, du cadastre de la commune de Vernier.

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 952 000 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
diagnostic de quartier La Concorde / Les Ouches: à consulter sur le site officiel
du Conseil municipal/Objets et interventions/Propositions du Conseil
administratif

