

Proposition du Conseil administratif du 8 avril 2009 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total de 3 722 600 francs, soit:

- un crédit de 3 161 000 francs destiné aux travaux de rénovation et de transformation de la villa Freundler, située à la place Saint-François 4, et des aménagements extérieurs aux abords immédiats du bâtiment, situés sur les parcelles N^{os} 3173, 3176 et 3568, feuille 41 du cadastre de la commune Genève-Plainpalais;**
- un crédit de 540 000 francs destiné à la remise en état du mur d'enceinte et aux travaux de réaménagement du parc et des cheminements, situés à la place Saint-François 4, sur les parcelles N^{os} 3173, 3176, 3568 et 2176, feuille 41 du cadastre de la commune Genève-Plainpalais;**
- un crédit de 21 600 francs destiné au mobilier et aux équipements pour les locaux abritant des activités pour la jeunesse (espace de quartier), situés à la place Saint-François 4, sur la parcelle N^o 3173, feuille 41 du cadastre de la commune Genève-Plainpalais.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Habitée jusqu'au début du XX^e siècle par ses propriétaires, puis léguée à la paroisse de Plainpalais, la villa Freundler est acquise avec son jardin par la Ville de Genève en 1985. Il s'agissait ainsi d'assurer la présence d'un espace vert dans un quartier dense et d'affecter le bâtiment à une activité d'intérêt public, une crèche en l'occurrence.

Le 13 novembre de la même année, le Conseil d'Etat adoptait le plan localisé de quartier N^o 27739 qui qualifiait la villa Freundler de «bâtiment à conserver».

Plus de vingt ans se sont maintenant écoulés, sans qu'un projet d'affectation ne puisse réunir les conditions de sa réalisation. Depuis 1992, la maison est occupée par le collectif «Habitants de la villa Freundler».

Le projet pour la réalisation duquel le présent crédit est demandé a vu le jour après un accord trouvé entre le Conseil administratif et le collectif d'habitants en 2005. Il s'agit d'un projet établi sur la base d'un programme mixte à usage public au rez-de-chaussée et à destination de logement associatif aux étages.

Historique de l'opération

- Avril 1985 Achat par la Ville de Genève de la propriété (maison et jardin) pour un montant de 2 000 000 de francs.
- Janvier 1986 Adoption du plan localisé de quartier N° 27739 par le Conseil d'Etat précisant que la villa Freundler est à conserver et définissant la végétation à sauvegarder dans le parc.
- Mars 1987 Attribution du mandat d'architecte pour la rénovation et la transformation en crèche de la villa.
- Février 1992 Refus du Conseil municipal d'accorder un crédit de 2 532 000 francs destiné à la rénovation et à la transformation de la villa Freundler en crèche.
- Vote d'un crédit d'étude de 100 000 francs pour la démolition de la villa et la construction d'une crèche à son emplacement.
- Lettre de M. Christian Grobet, conseiller d'Etat chargé du Département des travaux publics à M^{me} Jacqueline Burnand, maire de la Ville de Genève, considérant la démolition de la villa Freundler comme inenvisageable.
- Lettre de la Société d'art public protestant contre la décision du Conseil municipal de prévoir la démolition de la villa, dont elle a demandé la mise à l'inventaire en 1983.
- Avril 1992 Décision du Conseil administratif de mettre provisoirement le jardin à la disposition des habitants du quartier.
- Mai 1992 Occupation de la maison par le collectif «Habitants de la villa Freundler».
- Dépôt par le Conseil administratif d'une plainte pénale pour «violation de domicile à la place Saint-François 4 relativement à l'immeuble dénommé maison Freundler».
- Décembre 1992 Vote du Conseil municipal pour le transfert du montant de 100 000 francs prévu pour l'opération de démolition-reconstruction à l'étude de construction d'une crèche dans le quartier de Plainpalais.
- Février 1994 Vote par le Conseil municipal d'un crédit de 15 000 francs amendé sur proposition du Conseil administratif pour l'installation de l'alimentation en eau et en électricité de la maison Freundler *dont l'attribution sera faite à l'association La Coulovrenière.*

- Juin 1995 Retrait de la plainte pénale déposée par le Conseil administratif en mai 1992, suite à une rencontre entre des représentants du Conseil administratif et les habitants de la villa.
- Décision du Conseil administratif de soumettre à nouveau au Conseil municipal une demande de crédit de construction pour la restructuration de la villa et son aménagement en crèche.
- La prise en considération par le Conseil municipal de la proposition de crédit du Conseil administratif de 2 799 383 francs pour la restructuration et la rénovation de la villa Freundler à destination d'une crèche est refusée.
- Février 1996 Approbation par le Conseil municipal de la motion M-104 invitant le Conseil administratif à proposer aux habitants de la villa Freundler un bail associatif, un contrat de prêt à usage ou toute autre forme de contrat incluant le montant d'un loyer jusqu'à l'acceptation d'un projet d'affectation.
- 1996-2001 Diverses études de faisabilité abandonnées.
- Février 2001 Demande du Conseil administratif au département de l'aménagement, des constructions et de la voirie de lui présenter un projet prévoyant une crèche au rez-de-chaussée, des logements aux étages supérieurs et un jardin réservé à la crèche et au public.
- Juin 2003 Décision du Conseil administratif de répondre à la motion M-104 après une entrevue avec les représentants des habitants de la villa Freundler.
- Juillet 2003 Rencontre entre une délégation du Conseil administratif et les représentant des habitants.
- Octobre 2003 Courrier du Conseil administratif aux habitants de la villa Freundler précisant qu'il n'existe aucun lien contractuel entre la Ville de Genève et les personnes qui y résident et fixant les bases de poursuite du dialogue aux trois exigences suivantes:
- le parc est affecté au public;
 - le rez-de-chaussée est affecté à une halte-garderie;
 - les étages sont affectés au logement locatif selon des modalités à discuter avec les habitants de la villa.
- Novembre 2003 Le Conseil administratif désigne une délégation de l'administration municipale pour mener les discussions avec les habitants de la villa.

Avril 2004	Le collectif «Habitants de la villa Freundler» repousse en définitive les propositions faites par la municipalité. Décision du Conseil administratif de signifier aux habitants sa volonté d'affecter la totalité de la villa à des équipements publics et de leur demander de libérer les locaux pour le 30 septembre 2004.
Mars 2005	Décision du Conseil administratif de saisir le Tribunal de première instance en vue d'obtenir un jugement d'évacuation.
Avril 2005	Décision du Conseil administratif de prélever de la proposition PR-117, votée le 15 janvier 2002, un montant de 100 000 francs dans la rubrique PFI 060.001.03 «préétudes diverses d'équipements sociaux» et un montant de 85 000 francs dans la rubrique PFI 012.050.03 «préétudes pour la rénovation d'immeubles locatifs» et de les affecter à l'étude de la rénovation de la villa Freundler pour des locaux abritant des activités pour la jeunesse au rez-de-chaussée et des logements associatifs aux étages supérieurs.
Juin 2005	Procès-verbal de conciliation du Tribunal de première instance où ont comparu les représentants de la Ville de Genève et des habitants de la villa. Accord entre la Ville de Genève et le collectif «Habitants de la villa Freundler» de libérer la maison de leurs personnes et biens dans le délai de soixante jours dès la date à laquelle une autorisation définitive de construire concernant la rénovation entrera en force.
Juin 2006	Mandat d'architecte attribué.
Avril 2007	Réponse du Conseil administratif à la motion M-104 qui cite l'accord entre la Ville de Genève et le collectif «Habitants de la villa Freundler».

Notice historique

Territoire de cultures maraîchères avant tout, Plainpalais s'est lentement densifié au cours des siècles, principalement le long du *grand chemin tendant de Genève à la rivière d'Arve*, soit la rue de Carouge. Au XVIII^e siècle, on y trouve des propriétés de dimensions plutôt modestes, certes, mais essentiellement en mains de familles patriciennes ou bourgeoises.

C'est vraisemblablement à la toute fin du XVII^e siècle que fut érigée la villa Freundler. Le propriétaire-constructeur en serait François Chauvin, un riche mar-

chand de la place, ayant pignon sur le Molard, associé et allié à Jean-Jacques Bonnet.

Dotée d'un jardin et de dépendances, la construction se présente alors comme un rez-de-jardin, soit un élégant pavillon d'un seul niveau, en molasse du lac, percé de hautes fenêtres et couvert d'une vaste toiture. Les deux trumeaux de cheminée à la «Jean Jaquet», conservés au rez-de-chaussée témoignent d'une intervention à situer dans le dernier quart du XVIII^e siècle.

Quant à l'aspect actuel de la maison, il remonte aux travaux de Jean-Baptiste Saudino, un entrepreneur ayant acquis la propriété en 1839, lequel procéda à l'agrandissement du bâtiment, lui ajoutant un étage et une aile, et au réaménagement de tout l'intérieur, y distribuant quatre appartements dont «toutes les chambres et cuisines sont plafonnées, garnies d'armoires, bien finies et tapissées». Avant 1876, la véranda est en place.

A partir de 1891, la propriété appartient à Emma et Julia Freundler qui en ont hérité de leur père. C'est Emma, décédée en 1919, qui légua la maison à la paroisse protestante de Plainpalais, laquelle engagera de gros travaux en 1931, créant une grande salle de paroisse accolée au mur nord de la villa. L'emprise de cette salle, démolie en 1986, reste bien visible en façade principale où un pan de mur aveugle remplace la première travée de la maison.

Exposé des motifs

Une enquête réalisée par la Maison de quartier de Plainpalais a révélé l'utilité de créer dans la villa Freundler un certain nombre d'espaces polyvalents complémentaires au développement de ses activités.

Ces espaces permettront aux habitants du quartier d'organiser leurs activités en relation étroite avec le jardin pour accueillir des réunions d'associations, des fêtes de famille, des anniversaires, ou encore des ateliers de bricolage. Ils permettront également le déroulement d'activités parascolaires. Une cuisine sera mise à disposition des différents utilisateurs.

La gestion de ces espaces sera assumée par la Délégation à la jeunesse, en collaboration avec la Maison de quartier de Plainpalais, les unités d'action communautaires du Service social et l'unité périscolaire du Service des écoles et institutions pour l'enfance.

Quant à la décision d'affecter les étages de la maison au logement associatif, elle contribue au développement de cette forme particulière d'habitation et à répondre à la pénurie toujours plus aiguë de logements à des prix abordables.

L'aménagement du parc public dans le jardin de la villa Freundler entre, lui, dans le cadre de la réalisation des différentes composantes des mandats d'études parallèles lancés en 2004 visant à revaloriser des cheminements piétons et des espaces publics du secteur de Saint-François. Il s'agissait également de mettre en valeur les éléments historiques en présence et d'harmoniser les différents aménagements en tenant compte des spécificités de chaque lieu.

Dès lors, l'arborisation du site sera partiellement conservée, notamment le hêtre et les deux ifs centenaires. Le bassin circulaire et le mur d'enceinte – éléments caractéristiques du lieu – seront restaurés. Du mobilier urbain (bancs, poubelles et éclairage public) viendra compléter cet aménagement.

Le projet propose également la création d'un passage piétonnier afin de faciliter l'accessibilité depuis la place Saint-François.

Obligations légales et de sécurité

La réalisation de ces travaux répond à l'obligation légale incombant au Conseil administratif d'entretenir et de conserver les biens communaux (loi sur l'administration des communes, B 6 05, art. 48).

Cette opération s'inscrit en outre dans la volonté manifestée par le Conseil administratif d'accentuer ses efforts en matière de rénovation du patrimoine immobilier de la Ville de Genève.

Etant donné l'affectation à usage public d'une partie des locaux, les mesures de sécurité à prendre en compte concernent les aspects de résistance au feu des différentes parties de la construction, les contraintes d'évacuation du bâtiment en cas d'incendie, les accès de secours par les véhicules des pompiers et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Crédit I: villa Freundler

La villa Freundler se trouve aujourd'hui dans un état de dégradation avancé. Les réparations de fortune exécutées par les habitants ne suffisent pas à en garantir la pérennité, des interventions d'envergure sur l'enveloppe sont nécessaires.

Il s'agit également de doter le bâtiment d'un chauffage central, d'en renforcer l'isolation thermique et de mettre aux normes ses installations techniques, afin d'en assurer la sécurité.

Le programme des travaux se décompose ainsi:

- rénovation complète de la villa Freundler;
- réfection des aménagements extérieurs aux abords immédiats de la maison.

Enveloppe

- Assainissement des murs extérieurs (drainage)
- Réfection complète des pierres de taille, des corniches, des embrasures, des chaînes d'angles et des soubassements
- Réfection du crépi de façade et des colombages apparents
- Traitement de la charpente et reprise des éléments endommagés
- Remplacement de la couverture et isolation en toiture
- Pose d'une nouvelle ferblanterie en cuivre
- Remplacement des volets
- Restauration des fenêtres à guillotine au rez-de-chaussée qui seront doublées par des fenêtres isolantes
- Remplacement des fenêtres du 1^{er} étage
- Rénovation complète de la véranda

Intérieur du bâtiment

- Création d'un nouvel escalier du sous-sol aux combles
- Création d'un dallage en béton avec isolation thermique au rez-de-chaussée
- Réfection et renforcement ponctuels des solivages aux étages
- Pose d'une isolation intérieure en laine minérale contre les murs périphériques des chambres à l'étage
- Pose de nouvelles cloisons et remise en état des murs intérieurs y compris peinture
- Rénovation des éléments de décors tels que cheminées, plafonds, corniches, boiseries
- Rénovation et remplacement de revêtements de sol
- Fourniture et pose de portes intérieures et remise en état des portes des chambres
- Aménagement d'une cuisine semi-professionnelle avec cuisinière, frigo et évier intégrés pour les habitants
- Aménagement d'une cuisine avec armoires et évier pour les logements
- Pose de protections en serrurerie (main courante et garde-corps)
- Mise en passe

Electricité

- Installation de protection contre la foudre
- Renforcement de l'alimentation générale
- Remise à neuf de toute la distribution, compteurs, tableaux selon nouvel aménagement
- Pose de nouveaux luminaires
- Pose d'éclairage de secours

Chauffage

- Nouvelle production de chaleur: chaudière au gaz
- Nouvelle distribution de chaleur: tuyauterie en acier
- Pose de radiateurs équipés de vannes thermostatiques

Ventilation

- Installation d'un réseau de ventilation double flux dans les chambres
- Installation d'un réseau de ventilation mécanique pour les salles d'eau
- Installation d'une conduite pour la hotte de la cuisine semi-professionnelle

Sanitaire

- Nouvelle distribution et nouveaux appareils sanitaires

Abords immédiats

- Création d'un accès principal au rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite
- Aménagement de places pour les vélos et d'une zone de conteneurs clôturée
- Pose de boîtes aux lettres
- Exécution d'un système séparatif d'eaux claires et usées (depuis la maison jusqu'en limite de parcelle)

Crédit II: Parcs, cheminements, mur d'enceinte

Le programme des travaux se décompose ainsi:

- réaménagement du parc et des cheminements;
- remise en état du mur d'enceinte.

Aménagement du parc et des cheminements

- Renouvellement partiel du patrimoine arboré du parc
- Plantation d'arbustes et de plantes vivaces
- Cheminements en béton et en enrobé bitumineux
- Revêtement de type argilo-calcaire dans le jardin
- Aménagement d'une rampe d'accès
- Restauration du bassin central et installation d'une fontaine en fonte
- Mise en place d'un éclairage public, pose de bancs et de poubelles
- Installation d'un réseau d'arrosage

Mur d'enceinte

- Restauration sur tout le périmètre
- Piquage des crépis et des joints dégradés
- Reconstruction d'une partie du mur et jointoyage des moellons
- Crépissage du mur en plusieurs couches et finitions à l'ancienne
- Création d'un accès au parc

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève

Restauration et mise en valeur d'une villa du XIX^e siècle imprimant une identité forte au lieu.

Mise à disposition du public et revalorisation d'une parcelle de verdure arborisée.

Affectation de la villa à un programme social ouvert aux habitants du quartier favorisant rencontres, intégration et concertation.

Dans une large mesure, stockage et réutilisation in situ de matériaux comme la terre végétale.

Conception énergétique

Les critères de conservation du patrimoine et la situation du bâtiment très encaissée ne permettent qu'une optimisation partielle du bâtiment du point de vue des performances énergétiques futures. Ainsi, la stratégie générale «100% renouvelable en 2050» avec une réduction minimale de 50% des besoins en chaleur ne sera pas atteinte sur cet objet.

Les améliorations décrites ci-dessous permettront toutefois un gain d'environ 40%. L'énergie primaire, le gaz naturel, restera d'origine fossile.

Amélioration de la qualité thermique de l'enveloppe du bâtiment

Le bâtiment est construit en pierre de taille, avec des façades crépies, des colombages apparents, des fenêtres à simple vitrage et une toiture non isolée.

Les améliorations prévues sont:

- la pose d'une isolation intérieure en laine minérale contre les murs périphériques à l'étage;
- le remplacement et le doublage des vitrages existants par des vitrages isolants;
- la pose d'une isolation en toiture.

Chauffage et ventilation

Actuellement, il n'existe aucune installation centralisée dans le bâtiment. La ventilation-aération des locaux est assurée par l'ouverture manuelle des fenêtres.

Chauffage

Le projet prévoit la mise en place des installations suivantes:

- une production de chaleur pour le chauffage des locaux, ainsi que la production d'eau chaude sanitaire, au moyen d'une chaudière à gaz, modulante à condensation située dans les combles;
- une distribution de chaleur pour le chauffage des locaux sera réalisée avec des radiateurs à basse température.

Pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire et de l'appoint chauffage, l'installation solaire thermique n'a pas été retenue compte tenu du faible ensoleillement de la toiture très ombragée par les bâtiments environnants.

L'utilisation d'une chaudière à bois a dû également être écartée compte tenu de la localisation de la villa, située en zone à émissions excessives.

De même, une solution de chauffage par pompe à chaleur n'a pas été retenue pour des raisons phoniques et économiques.

Ventilation-aération

Le projet prévoit la mise en place des installations suivantes:

- une ventilation-aération des locaux par une installation à double flux avec récupération de chaleur à haut rendement sur l'air vicié via un appareil de traitement d'air;
- une extraction de l'air vicié dans les locaux sanitaires;
- une amenée de l'air neuf de compensation dans les pièces de séjour.

Sanitaire

Les équipements de robinetterie de la cuisine seront économiques en matière de consommation d'eau.

Les chasses d'eau des W.-C. sont prévues à double commande.

Electricité

Les appareils et installations seront conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4 du standard Minergie.

Il est prévu de réduire la consommation par un dispositif de régulation au moyen de détecteurs de présence et l'usage systématique de selfs électroniques de classe A2.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances requises en classe AAA+.

Programme et surfaces

<u>Locaux abritant des activités pour la jeunesse:</u>		<i>m²</i>	<i>m²</i>
Sous-sol:	cave	28,80	
Rez-de-chaussée:	sas d'entrée	3,90	
	hall principal	21,20	
	salle principale	69,50	
	véranda	22,90	
	salle activités	19,90	
	cuisine	14,40	
	W.-C. handicapé	3,30	
	W.-C. avec lavabo réduit	1,50	
		<u>1,60</u>	
			187,00
<u>Logement associatif:</u>			
Rez-de-chaussée:	hall entrée	2,00	
	cuisine commune	14,80	
	salle à manger	16,20	
Premier étage:	dégagement	15,10	
	buanderie	1,70	
	groupe sanitaire 1	3,40	
	groupe sanitaire 2	3,40	
	chambre 1	15,30	

Deuxième étage:	dégagement	18,70	
	couloir	14,60	
	groupe sanitaire 3	3,70	
	chambre 2	16,30	
	chambre 3	17,70	
	chambre 4	11,40	
	chambre 5	18,60	
	chambre 6	23,80	
	chambre 7	16,20	
	chambre 8	23,60	
Combles:	séjour	47,60	
	greniers	41,70	
	local technique	22,20	
			348,00
<u>Aménagements extérieurs:</u>			
Parcelle N° 3173:	parc	795	
Parcelle N° 3176:	accès	182	
Parcelle N° 3568 (dp):	cheminements	135	
	place pour vélos et conteneurs clôturés	19	
Parcelle N° 2176 (dp):	fosse compteur	10	
			1 141,00

Estimation des coûts selon code CFE

Crédit I: rénovation de la villa Freundler et aménagements extérieurs aux abords immédiats du bâtiment

CFE	Libellé	Unité	Quantité	Prix unitaire	Total arrondi
A	<u>Terrain</u>				0
A0	Parcelles N° 3173, feuille 41, Commune de Genève-Plainpalais, Coût déjà amorti				
B	<u>Travaux préparatoires</u>				215 190
B0	Installations communes de chantier	%	2 014 490	1,77	35 660
B1	Défrichages, démolitions, démontages	gl	1		116 720
B2	Adaptations définitives d'ouvrages existants	gl	1		23 480
B3	Adaptations définitives de conduites et de voies circulation	gl	1		29 130
B4	Ouvrages provisoires	gl	1		8 260

B6	Adaptations provisoires de conduites et de voies circulation	gl	1		1 940
C	<u>Installations de chantier, échafaudages</u>				35 500
C0	Installations générales de chantier	%	0,95	909 770,00	8 640
C1	Echafaudages de façade	m ²	806	21,74	17 520
C2	Autres échafaudages	m ²	1466	6,37	9 340
D	<u>Fondations</u>				33 570
D0	Excavations	m ³	11	164,55	1 810
D1	Remblayages	m ³	5	82,00	410
D2	Fondations, dalles de fond	m ²	46	520,87	23 960
D3	Canalisations	m	50	147,80	7 390
E	<u>Gros œuvre</u>				876 200
E0	Dalles, escaliers, balcons	m ²	231	206,71	47 750
E1	Toitures	m ²	292	606,40	177 070
E1	Toitures véranda	m	24	1 125,00	27 000
E3	Parois extérieures des sous-sols	m ²	48	195,83	9 400
E4	Parois extérieures des rez et étages	m ²	404	706,56	285 450
E5	Fenêtres, portes extérieures	m ²	139	1 854,32	257 750
E5	Fenêtres, portes extérieures: véranda	m ²	50	838,20	41 910
E6	Parois intérieures	m ²	200	108,15	21 630
E7	Prestations complémentaires	%	2,35	350 880,00	8 240
I	<u>Installations</u>				350 880
I0	Courant fort	m ²	806	114,33	92 150
I1	Télécommunication, sécurité	m ²	806	25,17	20 290
I2	Chauffage	m ²	459	199,76	91 690
I3	Ventilation, conditionnement d'air	m ³	1 200	56,75	68 100
I4	Sanitaires	p	14	5 206,43	72 890
I5	Installations spéciales	gl	1	5 760,00	5 760
M	<u>Aménagements intérieurs</u>				508 050
M0	Travaux complémentaires généraux	%	0,88	503 610,00	4 440
M1	Cloisons, portes intérieures	m ²	200	642,60	128 520
M2	Eléments de protection	gl	1		8 390
M3	Revêtements de sols	m ²	556	127,70	71 000
M4	Revêtements de parois	m ²	1200	53,92	64 700
M5	Plafonds	m ²	556	209,32	116 380
M6	Equipements fixes	gl	1	27 610,00	27 610
M7	Cuisines domestiques	p	2	43 505,00	87 010
R	<u>Ameublement, décoration</u>				560
R0	Mobilier d'exploitation				
	Conteneurs	pce	4	140,00	560

T	<u>Aménagements extérieurs</u>				27 810
T2	Ouvrages extérieurs				
	Supports pour vélos et clôture pour conteneurs	bl	1	21 020,00	21 020
	Boîtes aux lettres	bl	1	6 790,00	6 790
B–T	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)				2 047 760
V	<u>Frais secondaires</u>	%	2 047 760	4,39	89 820
V0	Frais secondaires généraux	%	2 047 760	2,93	60 000
V2	Autorisations, taxes	%	2 047 760	1,46	29 820
W	<u>Honoraires</u>				
W0	Honoraires terrain	%	2 047 760	21,72	444 700
W1	Honoraires travaux préparatoires	%	215 190	11,39	24 500
	<i>Honoraires architecte</i>	gl	1		17 500
	<i>Honoraires expertise matériaux</i>	gl	1		7 000
W2	Honoraires ouvrage	%	1 804 200	23,29	420 200
	<i>Honoraires architecte</i>	%	1 804 200	19,79	357 000
	<i>Honoraires ingénieur civil</i>	gl			25 000
	<i>Honoraires ingénieur électricité</i>	gl			10 000
	<i>Honoraires ingénieur chauffage / ventilation et sanitaire</i>	gl			18 000
	<i>Honoraires ingénieur sécurité</i>	gl			4 000
	<i>Honoraires économiste de la construction</i>	gl			6 200
B–W	Sous-total 2 (avant compte d'attente)				2 582 280
X	<u>Comptes d'attente, imprévus</u>	%	2 582 280	8,11	209 320
X2	Imprévus	%	2 582 280	8,11	209 320
B–X	Coût total de la rénovation de la villa Freundler et des aménagements aux abords immédiats du bâtiment (HT)				2 791 600
Z	<u>Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)</u>				212 200
Z0	Appliquée sur positions B–X, soit	%	7,60	212 162	
	admis à				212 200
B–Z	Coût total de la rénovation de la villa Freundler et des aménagements extérieurs aux abords immédiats du bâtiment (TTC)				3 003 800
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>				342 200
ZZ1	Prestations des services pour les investissements				
	5% de (B–Z) 3 003 800		soit 150 190	admis à	150 300
ZZ2	Intérêts intercalaires				
	[Taux DSF (3,5% + 0,5%) x ((B–Z) + ZZ1)/2 x 24 mois /12]		4% 3 154 100	2.0000	
			soit 126 164	admis à	126 300

ZZ3	Fonds d'art contemporain 2% de (B-Z) + ZZ0 + ZZ1 + ZZ2)	3 280 400 soit 65 608	admis à	<u>65 600</u>
B-ZZ	Coût général de la rénovation de la villa Freundler et des aménagements extérieurs aux abords immédiats du bâtiment (TTC)			3 346 000
A déduire:	Parts des lignes budgétaires N ^{os} 060.001.03 et 012.050.03 du crédit d'étude PR-117 voté le 15 janvier 2002, attribuées par le Conseil administratif le 13 avril 2005			<u>185 000</u>
Total du crédit I demandé				<u>3 161 000</u>

*Crédit II: réaménagement du parc et des cheminements ainsi que remise en état
du mur d'enceinte*

CFE	Libellé	Unité	Quantité	Prix unitaire	Total arrondi
T	<u>Aménagements extérieurs</u>				444 420
T0	Installations générales de chantier, échafaudages	%	422 640	5,15	21 780
T1	Mise en forme du terrain	m ³	348	100,78	35 070
T2	Ouvrages extérieurs	gl	1	76 050	76 050
T3	Canalisations, conduites	m	144	216,25	31 140
T4	Espaces verts	m ²	225	250,13	56 280
T5	Chemins, routes, places	m ²	800	131,00	104 800
T6	Clôtures	m	25	332,00	8 300
T7	Installations	gl	1	80 000	80 000
T8	Equipements	gl	1	31 000	<u>31 000</u>
T	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)				444 420
V	<u>Frais secondaires</u>				2 000
V0	Frais secondaires généraux	%	444 420	0,45	2 000
W	<u>Honoraires</u>				62 300
W6	Honoraires architectes aménagements extérieurs	%	444 420	14,02	<u>62 300</u>
T-W	Sous-total 2 (avant compte d'attente)				508 720
X	<u>Comptes d'attente, imprévus</u>				22 350
X2	Imprévus	%	508 720	4,39	<u>22 350</u>
T-X	Coût total du réaménagement du parc, des cheminements et remise en état du mur d'enceinte (HT)				531 070

Z	<u>Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)</u>			40 360
Z0	Appliquée sur positions T-X, soit	7,60	40 361	
		admis à		<u>40 360</u>
T-Z	Coût total du réaménagement du parc, des cheminements et remise en état du mur d'enceinte (TTC)			571 430
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>			38 570
ZZ1	Prestations des services pour les investissements			
	5% de (T-Z) 571 430	soit 28 571,50	admis à	28 570
ZZ2	Intérêts intercalaires			
	[Taux DFL (3,5% + 0,5%) x ((T-Z) + ZZ1)/2 x 10 mois/12]	4% 300 000	0,8333	
		soit 10 000	admis à	<u>10 000</u>
T-ZZ	Coût total du réaménagement du parc, des cheminements et remise en état du mur d'enceinte (TTC)			610 000
A déduire:				
	Ligne budgétaire N° 091.009.00 du crédit d'étude attribuée par le Conseil administratif le 9 mars 2005			
	PR-117 voté par le Conseil municipal le 9 mars 2005			<u>70 000</u>
Total du crédit II demandé				<u>540 000</u>

Crédit III: mobilier et équipements pour les locaux abritant des activités pour la jeunesse (espace de quartier)

CFE	Libellé	Unité	Quantité	Prix unitaire	Total arrondi
R	<u>Ameublement, décoration</u>				20 000
R1	Mobilier et équipements d'exploitations	gl	1	20 000	<u>20 000</u>
R	Coût total du mobilier et équipements (HT)				20 000
Z	<u>Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)</u>				1 600
Z0	Appliquée sur positions T-X, soit	7,60		1 520	
				admis à	<u>1 600</u>
R-Z	Coût total du mobilier et équipements (TTC)				21 600
Total du crédit III demandé					<u>21 600</u>

Validité des coûts

Crédit I

Les prix indiqués dans le chapitre «estimation du coût» sont ceux du mois d'octobre 2008.

Crédit II

Les prix indiqués dans le chapitre «estimation du coût» sont ceux du mois d'octobre 2008.

Crédit III

Les prix indiqués dans le chapitre «estimation du coût» sont ceux du mois d'octobre 2008.

Valeurs statistique

Selon CFE, norme SIA 416

Villa Freundler:

Surface de plancher (SP)	806 m ²
Surface nette (SN)	618 m ²
Volume bâti (VB)	2 754 m ³
Prix au m ² de SP (CFE: C+D+E+I+M+W2)	2 224 400/ 806 2 759 francs/m ²

Le bâtiment a été évalué selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Il a reçu la valeur de 0.38 sur 1 en 2008, ce qui signifie que l'immeuble est considéré comme en très mauvais état.

Subvention et partenariat

Crédit II

Une participation de 26 722 francs TTC a été demandée à la Paroisse de l'Arve pour les travaux à effectuer sur la parcelle N° 3176 dont elle est copropriétaire avec la Ville de Genève à raison de deux tiers.

Par sa lettre du 17 novembre 2008 jointe en annexe, la paroisse nous informe qu'elle n'est pas en mesure de participer aux travaux.

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de rénovation et de réaménagement du parc et des cheminements fait l'objet d'une requête en autorisation de construire déposée le 18 décembre 2008, DD 102605.

Une requête d'abattage d'arbres a été également déposée par le Service des espaces verts et de l'environnement.

Délais

Crédit I

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer huit mois après le vote du Conseil municipal et dureront dix-huit mois.

La mise en exploitation est prévue dans le courant de l'année 2013.

Crédit II

Les travaux démarreront après la rénovation de la villa et dureront environ six mois.

La mise en exploitation est prévue dans le courant de l'année 2013.

Régime foncier

La villa Freundler est sise à la place Saint-François 4, sur la parcelle N° 3173, propriété de la Ville de Genève, feuille 41 du cadastre de la commune de Genève-Plainpalais, dont la surface totale est de 1026 m².

La parcelle N° 3176 est constituée comme dépendance de trois parcelles (N°s 3173, 3174 et 3175). La Ville de Genève est propriétaire d'un tiers de cette parcelle pour une surface totale de 182 m². Les deux tiers sont propriété de la Paroisse protestante de l'Arve.

La parcelle N° 3568 dont la surface totale est de 547 m² fait partie du domaine public. Elle est traversée par le mur d'enceinte.

La parcelle N° 2176 dont la surface totale est de 399 m² fait partie du domaine public.

Référence au 4^e plan financier d'investissement 2009-2020

Crédit I

Cet objet est prévu sous le numéro 012.034.02 du 4^e plan financier d'investissement PFI 2009-2020 pour un montant de 2 840 000 francs.

Cet objet est déjà au bénéfice d'un crédit d'étude sous le numéro 012.034.01 du 2^e plan financier d'investissement PFI 2007-2018 pour un montant de 185 000 francs, attribué par le Conseil administratif le 13 avril 2005 sur le crédit d'étude PR-117, voté par le Conseil municipal le 13 avril 2005.

Crédit II

Cet objet est prévu sous le numéro 091.009.02 du 4^e plan financier d'investissement PFI 2009-2020 pour un montant de 570 000 francs.

De plus, cet objet est déjà au bénéfice d'une:

- part de la ligne budgétaire numéro 091.009.00 «étude d'aménagement des parcs Prévost-Martin et Freundler» pour un montant de 70 000 francs du 2^e plan financier d'investissement PFI 2007-2018

attribuée par le Conseil administratif le 9 mars 2005 sur le crédit d'étude PR-117, voté par le Conseil municipal le 9 mars 2005.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Il n'est pas prévu de frais de fonctionnement, hormis les frais d'entretien immobilier.

Les charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.) sont à la charge du locataire.

Crédit I

Charge financière annuelle sur 3 346 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3,5% et l'amortissement au moyen de 30 annuités: 181 930 francs.

Crédit II

Charge financière annuelle sur 610 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3,5% et l'amortissement au moyen de 20 annuités: 42 920 francs.

Crédit III

Charge financière annuelle sur 21 600 francs comprenant les intérêts au taux de 3,5% et l'amortissement au moyen de 8 annuités: 3140 francs.

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit I est le Service d'architecture. Les services bénéficiaires sont la Délégation à la jeunesse, le Service des écoles et institutions pour l'enfance et la Gérance immobilière municipale.

Le service gestionnaire et bénéficiaire du crédit II est le Service des espaces verts et de l'environnement.

Le service gestionnaire et bénéficiaire du crédit III est la Délégation à la jeunesse.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d'arrêtés suivants:

PROJET D'ARRETÉ I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 161 000 francs destiné aux travaux de rénovation de la villa Freundler et des aménagements extérieurs aux abords immédiats du bâtiment, situés à la place Saint-François 4, sur les parcelles N^{os} 3173, 3176 et 3568, feuille 41 du cadastre de la commune Genève-Plainpalais.

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 3 161 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 65 600 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 montant de 185 000 francs – ligne budgétaire 012.034.01 – du crédit d'étude PR-117 voté le 13 avril 2005, soit un montant total de 3 346 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2014 à 2043.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

PROJET D'ARRETÉ II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 540 000 francs destiné au réaménagement du parc et des cheminements situés à la place Saint-François 4 sur les parcelles N^{os} 3173, 3176, 3568 et 2176, feuille 41 du cadastre de la commune Genève-Plainpalais.

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 540 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 70 000 francs – ligne budgétaire 091.009.00 – du crédit d'étude PR-117 voté le 9 mars 2005, soit un montant total de 610 000 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 2014 à 2033.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

PROJET D'ARRETÉ III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 21 600 francs destiné au mobilier et aux équipements pour les locaux abritant des activités pour la jeunesse situés à la place Saint-François 4 sur la parcelle N^o 3173, feuille 41 du cadastre de la commune Genève-Plainpalais.

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 21 600 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 2014 à 2021.

Annexes: lettre du 17 novembre 2008 de la Paroisse de l'Arve
plans et façades
plan des aménagements extérieurs
photographies



Paroisse de l'Arve

VILLE DE GENÈVE
SERVICE D'ARCHITECTURE

REÇU LE: 05 DEC. 2008

Service des Espaces verts et
de l'Environnement
Monsieur Daniel OERTLI
Case postale 2761
1211 Genève 2

Genève, le 17 novembre 2008

Concerne : Villa Freundler – répartition des coûts de la parcelle 3176

Monsieur,

Pour faire suite à notre entretien du 29 septembre 2008, et en réponse à votre demande, nous vous informons que, nous n'avons pas d'opposition de principe, sur le projet présenté de rénovation de la maison Freundler et du jardin attenant.

Par contre, nous vous prions de noter que, vu le coût des travaux en regard de notre budget, nous ne sommes pas en mesure de participer financièrement à l'aménagement de la parcelle 3176 dont nous sommes propriétaire des 2/3.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Paroisse protestante de l'Arve :

Alain Chautems, Trésorier

HEIMBERG & Cie

Pierre-Yves HEIMBERG
Ingénieur Géomètre Officiel

Rue St-Léger 18 / 1204 Genève
Tél 022 311 33 02 Fax 022 311 32 53
mail: geometres@heimberg-cie.ch

D.4885

Genève, le 5 décembre 2008

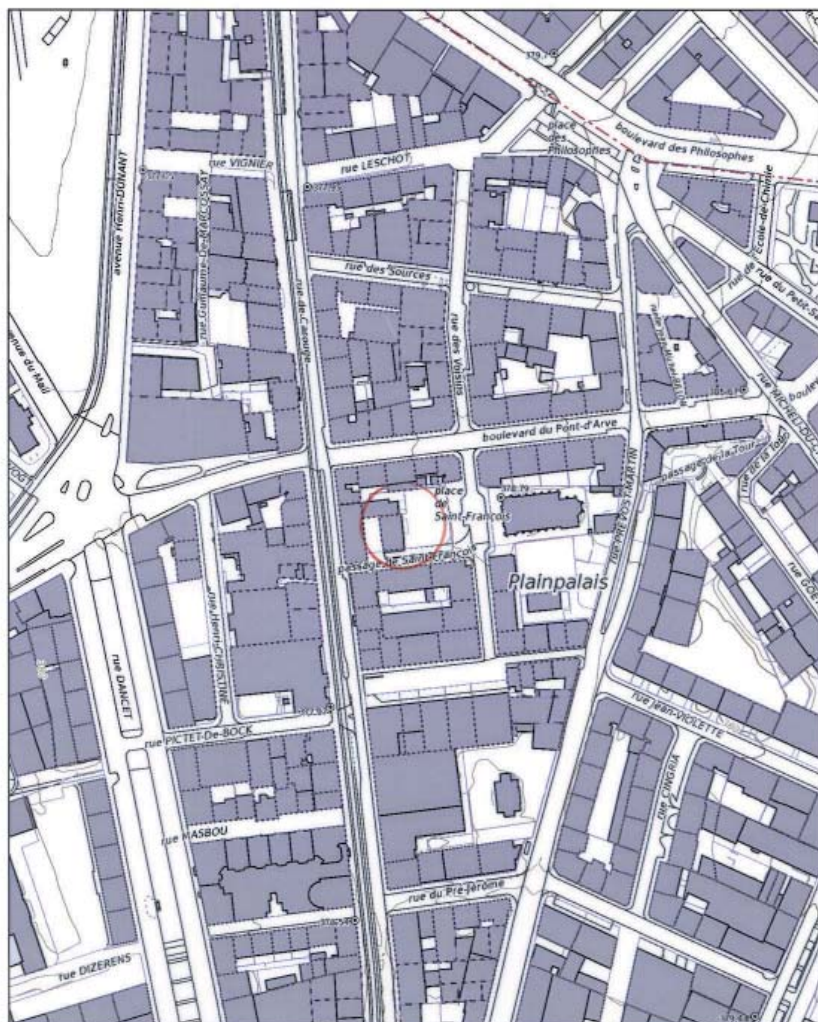
Extrait du(des) plan(s) d'ensemble: **52**

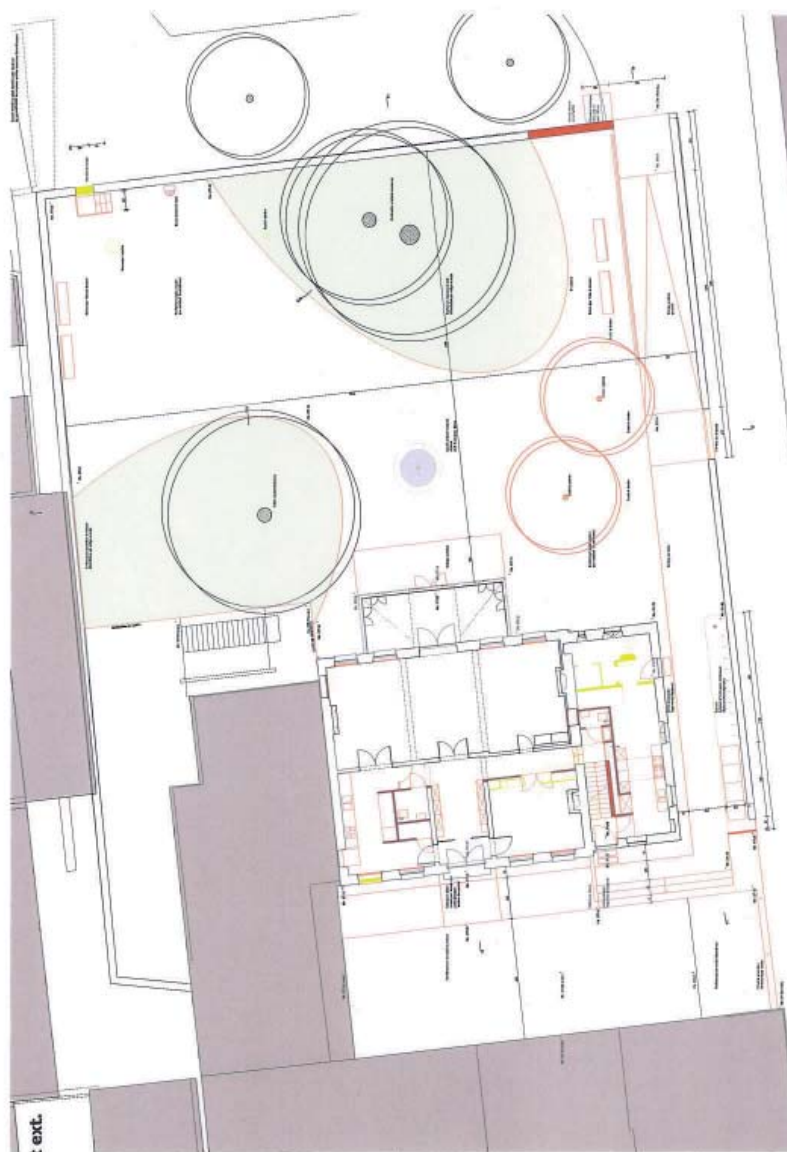
Echelle: **1:2500**

Canton: **GENEVE**

Commune: **GENEVE - Plainpalais**

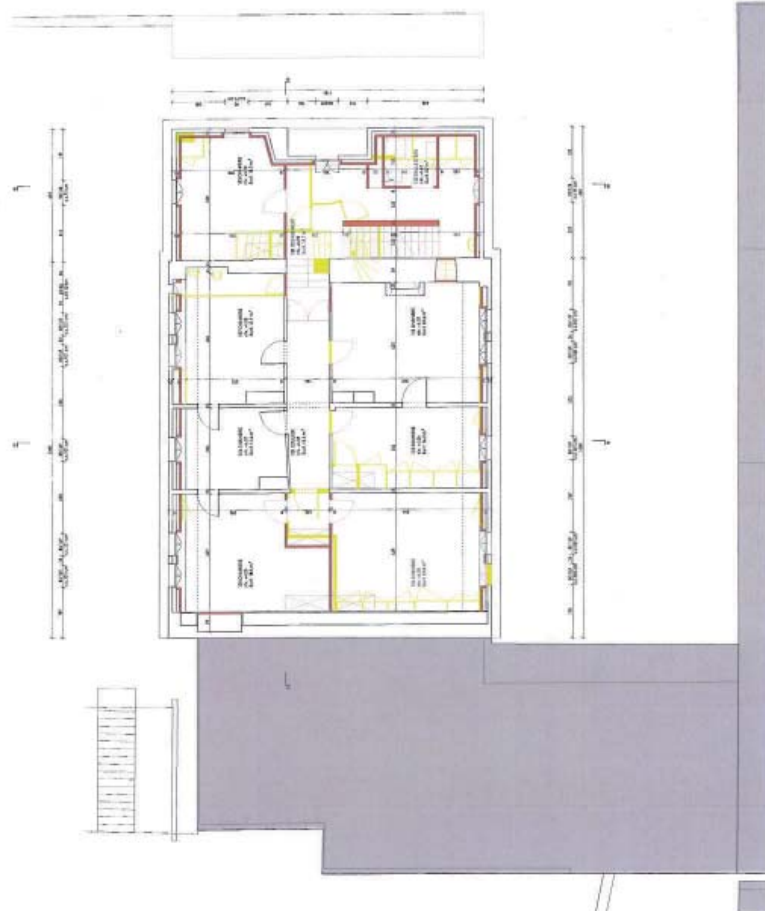
Parcelle(s) n°: **3173 - 3176 - dp 2176 - dp 3568**

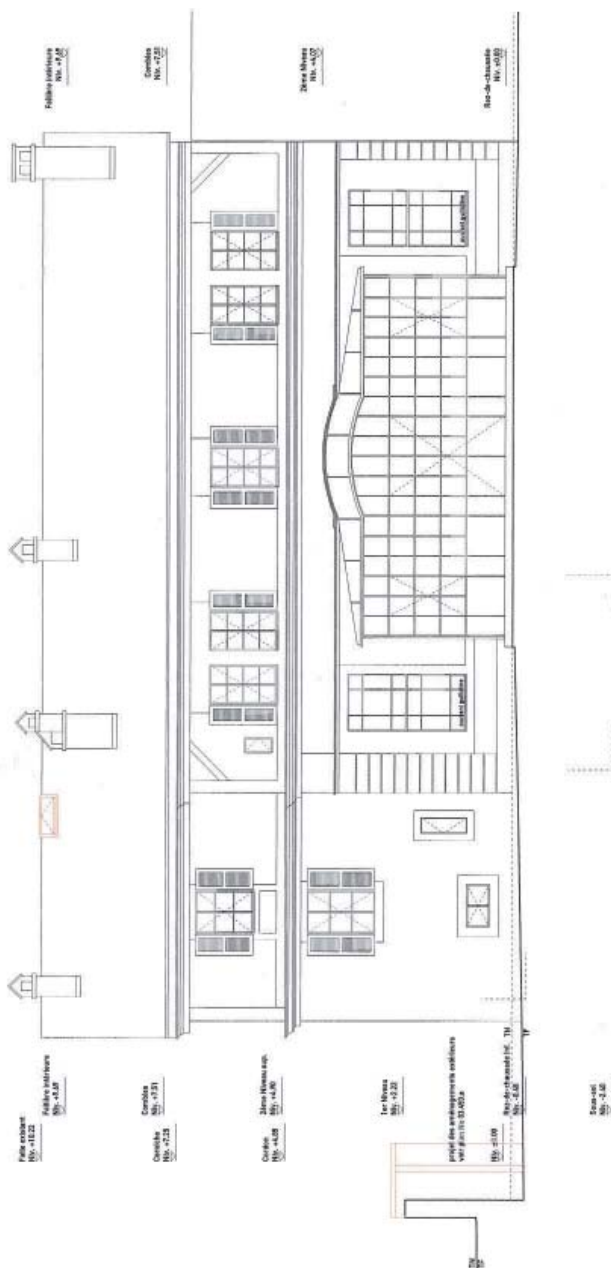




villa freundler - rénovation et transformation

**plan 2ème
étage**







villa freundler - rénovation et transformation

photos

-18-



jean-marc comte sa & ateliertraces>architectures

11 ch. du faubourg-de-cruiselles 1227 carouge

tel: 022 343 77 93 fax: 022 300 17 15

e-mail: info@jmsa.ch

