

**Proposition du Conseil administratif du 8 décembre 2004 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 4 378 900 francs, soit:**

- un crédit de 4 280 200 francs destiné à la rénovation des dépendances de la villa La Grange, situées au parc La Grange, route de Frontenex 71, sur la parcelle N° 3166, feuille 2, commune de Genève, section Eaux-Vives, cadastrées sous N°s H4, H5, H6, H97 et H98, d'une surface totale de 802 m<sup>2</sup> au sol;
- un crédit de 98 700 francs destiné à l'équipement et au mobilier pour les vestiaires du Service des espaces verts et de l'environnement (SEVE).

Mesdames et Messieurs les conseillers,

## **Préambule**

Situées au cœur du parc La Grange, les dépendances de la villa La Grange sont composées de trois bâtiments construits vers 1768 et encadrant de manière symétrique une cour centrale où se trouve une magnifique fontaine en forme de trèfle.

Cet ensemble, d'une architecture remarquable, montre, sur le plan général, un très grand souci de composition. Les bâtiments sont les suivants:

- *Dépendance «côté Avenue» – bâtiment cadastré sous N° H4*

Elle est composée d'un corps de bâtiment haut (rez + 1<sup>er</sup> + combles) et d'une annexe basse. Elle abrite, au rez-de-chaussée, des vestiaires et des dépôts pour le SEVE ainsi que des sanitaires publics. Au 1<sup>er</sup> étage, on trouve un appartement de fonction de 5 pièces avec accès à une surface libre et froide aux combles.

- *Dépendance «côté Orangerie» – bâtiments cadastrés sous N°s H6, H97, H98*

Elle est également composée d'un corps de bâtiment haut (rez + 1<sup>er</sup> + combles) et d'une annexe basse. Elle abrite des vestiaires, des dépôts et un atelier de serrurerie pour le SEVE. A l'étage se situe un appartement de fonction de 5 pièces avec accès à une surface aux combles qui a été isolée et aménagée par l'actuel locataire.

- *Ferme centrale – bâtiment cadastré sous N° H5*

Elle est composée d'un bâtiment à plan pratiquement carré sur deux niveaux accessibles et d'un immense volume sous la toiture. Elle est utilisée comme lieu

d'entreposage pour le matériel du SEVE (équipements agricoles, grands et petits, matériel de peinture et produits phyto-sanitaires). Actuellement, des anciens décors de théâtre sont également entreposés à l'étage.

Les travaux prévoient la rénovation de l'enveloppe (toitures et façades) des trois bâtiments. A l'intérieur, il est envisagé à la fois l'agrandissement des vestiaires existants dans la dépendance «côté Avenue» pour abriter les collaborateurs qui doivent quitter le bâtiment du Théâtre de l'Orangerie, et la création de nouveaux vestiaires qui permettront le regroupement de tout le personnel féminin et masculin du SEVE travaillant dans les parcs des Eaux-Vives et La Grange ainsi qu'au quai Gustave-Ador. Ce personnel occupe actuellement des locaux vétustes et éparpillés dans les parcs.

Il convient de relever que cette opération doit précéder le projet de restauration du Théâtre de l'Orangerie, qui prévoit la réhabilitation de la scène d'origine obturée vers les années 1960 et utilisée comme locaux pour le personnel du SEVE. La proposition de crédit y relative vous sera soumise ultérieurement.

### **Historique de l'opération**

Dans sa séance du 8 septembre 1999, le Conseil administratif décide de charger le Service d'architecture de la préparation d'un programme intentionnel pour la restauration du Théâtre de l'Orangerie et des dépendances de la villa La Grange.

De novembre 1999 à mai 2000, le Service d'architecture, en collaboration avec les services concernés de la Ville de Genève, élabore un programme intentionnel accompagné d'une étude de faisabilité. Au courant de l'été 2000, un architecte indépendant est chargé de préparer un estimatif sommaire des coûts des travaux pour créer de nouveaux vestiaires dans le cadre des deux opérations de rénovation des bâtiments du parc La Grange: la ferme centrale et ses dépendances, et la loge du gardien située à l'entrée du parc La Grange.

Le récapitulatif de ces travaux, accompagné de l'estimation des coûts (3 419 000 francs) pour les dépendances et la loge du gardien, est présenté au Conseil administratif lors de la séance du 29 novembre 2000.

Les décisions prises par le Conseil administratif durant cette séance amènent une modification du programme initial, à savoir le regroupement des vestiaires dans les dépendances, libérant ainsi la loge du gardien.

Pendant l'année 2001, l'aménagement des deux groupes de vestiaires (pour environ 12 personnes chacun), permettant d'abriter le personnel de l'établissement horticole de l'Orangerie et celui du parc La Grange, fait l'objet d'une nouvelle étude de faisabilité.

En date du 10 décembre 2001, le Service d'architecture a préparé une note à l'attention du Conseil administratif présentant un nouvel aménagement intérieur des dépendances. Lors de la séance du 19 décembre 2001, le Conseil administratif a accepté le nouveau programme et a chargé le Service d'architecture de poursuivre les études en vue de la préparation d'un crédit de construction pour la rénovation et le réaménagement intérieur des dépendances de la villa La Grange.

Le 27 février 2002, le Service d'architecture lance la procédure d'appel d'offres pour le mandat d'architecte et, le 14 août 2002, le bureau d'architectes Ganz et Muller est mandaté pour cette rénovation.

Pendant l'automne 2002, le bureau d'architectes prépare, en collaboration avec les services concernés de la Ville de Genève, un projet d'architecture pour les dépendances de la villa La Grange, qui est ensuite présenté et accepté par les services utilisateurs le 17 janvier 2003.

Le 28 février 2003, ce dossier est soumis au Service des monuments et des sites du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), puis déposé, le 7 mai 2003, auprès du DAEL, en vue de l'obtention d'une autorisation de construire. Celle-ci est délivrée le 5 avril 2004.

Au courant de l'été/automne 2003, les architectes, accompagnés d'une équipe d'ingénieurs (civils et techniques), travaillent à la mise au point du projet définitif et du devis général.

En décembre 2003, l'idée de regrouper tout le personnel du SEVE travaillant dans le secteur des Eaux-Vives dans des locaux neufs et conformes aux exigences de l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT) prend forme. L'étude de faisabilité révèle qu'il est possible d'aménager des vestiaires de 46 places ainsi qu'une cafétéria commune. Cette proposition est présentée aux directeurs de la Division de l'aménagement et des constructions et du département des affaires sociales, des écoles et de l'environnement, lors d'une séance sur place le 26 avril 2004, et est unanimement acceptée.

Dans sa séance du 16 juin 2004, le Conseil administratif entérine la décision de regrouper les vestiaires pour le personnel féminin et masculin du SEVE travaillant dans les parcs des Eaux-Vives et La Grange dans la dépendance «côté Orangerie», et de réserver entièrement à l'usage du SEVE le bâtiment de la ferme pour l'entreposage des outils et véhicules de service. Le projet architectural et le devis général ont été adaptés pour répondre à ce nouveau programme. Par conséquent, le projet qui vous est soumis dans cette proposition tient compte de tous les paramètres exigés par une intervention dans les règles de l'art et répond aux besoins des utilisateurs.

Bien que la mesure de classement MS-C15 du parc La Grange, par arrêté du Conseil d'Etat du 30 décembre 1921, concerne le parc et les vestiges archéologiques, la valeur patrimoniale des bâtiments ne fait pas de doute.

### **Notice historique**

Le parc La Grange, devenu propriété privée de la Ville de Genève par le biais d'un acte de donation du 17 août 1917 de M. William Favre et classé en 1921, est un des plus prestigieux domaines appartenant à la Ville. Les remarquables aménagements dont il a bénéficié sont le fait des deux riches familles genevoises, les Lullin et les Favre.

Le groupe central, formé par la maison de maître et les communs, a été édifié pour les frères Lullin, peu après 1768; la conception harmonieuse et le souci d'extrême unité exprimés par ces bâtiments ne peuvent se comparer qu'à deux ensembles contemporains: Varembe et le château de Crans.

Depuis quelques années, l'attention des autorités s'est tournée vers la restauration des dépendances du domaine; la première campagne a permis de restaurer l'enveloppe extérieure de la loge de Frontenex et le hangar à chars (restaurés entre 1996 et 1999). L'étape suivante – celle qui fait l'objet de cette demande de crédit – comprend les trois dépendances principales, indissociables de la maison de maître. Ce trio, dont l'implantation et le volume n'ont pas changé depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle, s'ordonne en fer à cheval autour de la cour et présente des façades à distribution claire et modénature soignée; la recherche d'élégance trouve sa plus forte expression dans le motif des grandes arcades rythmant le rez-de-chaussée.

La substance originelle demeure importante, et cela malgré le nombre non négligeable des transformations opérées à l'époque des Favre ou après 1918, date à laquelle la Ville prend possession du domaine. Parmi ces interventions, on retiendra surtout la création de l'écurie vers 1860 (dans le bâtiment central), de la sellerie (actuelle serrurerie) en 1889 et des W.-C. publics en 1920. La savonnière a remplacé la molasse lors de cette intervention et l'analyse dendrochronologique des bois des charpentes signale également des campagnes de travaux plus récentes. Si certaines opérations n'ont pas à proprement parler enrichi le bâti et son histoire, ce n'est pas le cas de l'écurie, qui est l'illustration par excellence du soin et de l'intérêt que les Favre portaient aux chevaux.

### **Exposé des motifs**

La mise en place de ce projet permettrait au SEVE de répondre aux exigences légales de l'OCIRT en matière de locaux à mettre à disposition pour son personnel féminin et masculin travaillant dans les parcs La Grange, des Eaux-Vives, ainsi que ceux du quai Gustave-Ador.

Le regroupement des vestiaires permettrait en outre de faciliter les relations humaines (rapports entre collaborateurs) et une meilleure gestion des outils de travail, sans oublier la rationalisation du coût d'investissement pour des installations en un seul lieu.

Enfin, ce regroupement permettrait de libérer divers locaux occupés à ce jour par le SEVE dans les parcs La Grange et des Eaux-Vives, dont l'ancienne gare et le mazot, pour l'aménagement d'une surface destinée aux activités de contes et de poésie du département des affaires culturelles. Il rendrait également possible la démolition de vieux hangars en bois en vue du projet de réhabilitation des abords du Restaurant du Parc des Eaux-Vives

### **Description et caractéristiques de l'ouvrage**

La ferme centrale et la dépendance «côté Avenue» sont des bâtiments porteurs d'une forte qualité historique. Ils ont été relativement peu altérés lors des différentes campagnes de travaux. Ils seront donc rénovés en opérant un minimum de modifications par rapport à leurs états initiaux et en respectant leur architecture d'origine.

La dépendance «côté Orangerie» a subi des modifications intérieures importantes au rez-de-chaussée. Au début des années 1980, un vestiaire a été aménagé dans l'espace en terre battue qui servait à l'époque d'orangerie.

De plus, sur les deux annexes basses des dépendances, le projet minore les nombreuses interventions réalisées postérieurement à la construction initiale. En effet, au XVIII<sup>e</sup> siècle lors de la construction des bâtiments, les annexes arrière avaient fonction de couverts à chariots et leurs façades côté cour étaient totalement ouvertes. A la fin du XIX<sup>e</sup> et durant le XX<sup>e</sup> siècle, plusieurs campagnes de travaux ont été menées: W.-C. publics, atelier de serrurerie, chambre, etc., ces modifications altérant l'image de ces bâtiments en obturant les façades.

Le projet préserve donc totalement les principes de structure et révélera la substance historique des trois bâtiments en redonnant une unité à l'ensemble. L'expression des façades des deux volumes mineurs des dépendances permettra une unification visuelle des volumes arrière, dans un registre historique différent des façades maçonnées de la cour principale. Cette intervention (sur ces volumes mineurs) créera un effet de rupture, la transition étant marquée par le type de matériaux utilisés et par les retraits. La trame verticale du bardage soulignera la trame porteuse originelle du bâtiment.

L'intervention pose ainsi quelques bases claires comme point de départ à l'intégration d'un programme très pragmatique qui évoluera vraisemblablement au cours des prochaines décennies. Le nouveau programme permettra d'accueillir dans les volumes existants les fonctions suivantes:

- La dépendance «côté Avenue» accueillera au rez-de-chaussée des W.-C. publics (hommes, femmes, handicapés), proches des zones de jeux enfants et du Théâtre de l’Orangerie, un atelier de peinture ainsi qu’un atelier de serrurerie. De même, l’appartement de fonction de l’étage est conservé en l’état.
- La dépendance «côté Orangerie» s’organisera autour de deux vestiaires (l’un pour l’établissement horticole, l’autre pour les équipes de jardiniers travaillant dans les parcs et alentours). Ces vestiaires, pourvus chacun de cafétéria et de bureaux, sont prévus pour des équipes mixtes. A l’étage, l’appartement de fonction existant est conservé en l’état.
- La ferme centrale, dédiée au SEVE, servira de garage et atelier au rez-de-chaussée, de dépôt à l’étage. L’entreposage des palettes sera plus fonctionnel à l’aide d’un engin type «trans-palettes» qui permettra l’accès aux surfaces du 1<sup>er</sup> étage.

Concernant la matérialisation du projet, les éléments d’origine (au sens historique) des bâtiments seront conservés et réparés; les éléments altérés seront remplacés par des éléments neufs construits à l’identique de ceux de l’époque. Seule l’intervention contemporaine sur les façades en bois des dépendances exprimera sans équivoque, mais discrètement, une nouvelle matérialité.

### **Descriptif des travaux**

Dans les grandes lignes, le projet prévoit la remise en état totale de l’enveloppe extérieure des trois bâtiments. Actuellement, les façades sont fortement dégradées: nombreuses pierres de molasse délitées, crépis faïencés, menuiseries non étanches et «cuites» par l’action du soleil.

A l’intérieur des bâtiments, les vestiaires sont remaniés et centralisés et respectent les normes et règlements en vigueur (vestiaires hommes et femmes séparés, douches et W.-C. en nombre suffisant, cafétéria) et les zones de dépôt sont aménagées avec un minimum de frais. Les deux appartements de fonction existants sont conservés en l’état, avec remise aux normes de l’introduction électrique et pose d’un nouveau chauffage au gaz naturel.

La dépendance «côté Avenue» est rénovée en maintenant extérieurement le corps central maçonné en l’état. La partie basse arrière en bois est modifiée de façon à mettre en valeur la composition d’origine des bâtiments; un bardage en bois uniforme, s’ouvrant graduellement vers la lumière, formera la peau extérieure.

- *Façades maçonnées.* Rénovation des crépis avec dégarnissage, repochage, couche d’accrochage et crépi de finition à la chaux. Peinture à la chaux tradi-

tionnelle. Remplacement de toutes molasses désagrégées y compris escropage, mouluration et rejointoyage. Ravalement des molasses conservées avec sablage.

- *Façades bois.* Démolition du revêtement de bois et maçonnerie datant des années 1930. Création d'éléments de façade en bois indigène sur ossature en bois lamellé collé avec isolation en laine de papier recyclé. Revêtement extérieur en lames de bois (mélèze ou pin Douglas) avec traitement coloré à base de lasure glacis à l'eau.
- *Menuiseries extérieures.* Les menuiseries existantes sont soit rénovées, soit changées en respectant leur état d'origine (imposte, croisillon et renvois d'eau). Les portes d'entrée d'époque sont rénovées. De même, les portes de grange du rez-de-chaussée sont rénovées et adaptées. Toutes les fenêtres des deux nouvelles façades en bois sont prévues en bois avec verres isolants. Les volets en bois existants sont refaits à neuf, à l'identique (listes embrevées, arrêts de volets en bouchons de frêne et découpes décoratives d'origine).
- *Charpente, toiture.* Nettoyage et traitement de la charpente d'origine. Remplacement des éléments défectueux, dépose complète et remplacement partiel de la couverture en tuiles plates après nettoyage; pose partielle de nouvelle ferblanterie à l'identique de la ferblanterie existante. Pose partielle et remplacement de l'avant-toit.
- *Revêtements intérieurs de sols et murs.* Les sols des ateliers et W.-C. publics seront carrelés sur chape. Les murs sont, suivant les fonctions, prévus nettoyés, plâtrés ou carrelés.
- *Menuiseries intérieures.* Les portes des W.-C. publics sont prévues en stratifié avec huisseries métalliques. Les escaliers sont en bois indigène vernis. Les armoires pour les produits phytosanitaires et les carburants sont prévues en stratifié avec ventilation intégrée.

De même, la dépendance «côté Orangerie» est rénovée en respectant la substance historique. Le corps central maçonné est aussi maintenu extérieurement en l'état, seules deux fenêtres sont désobstruées afin de retrouver l'état originel du bâtiment. La partie basse arrière en bois est modifiée de façon à mettre en valeur la composition d'origine des bâtiments; cette intervention sera identique à celle de la dépendance «côté Avenue».

- *Façades maçonnées.* Rénovation des crépis avec dégarnissage, rempochage, couche d'accrochage et crépi de finition à la chaux. Peinture à la chaux traditionnelle. Remplacement de toutes molasses désagrégées y compris escropage, mouluration et rejointoyage. Ravalement des molasses conservées avec sablage.
- *Façades bois.* Démolition du revêtement de bois et maçonnerie datant des années 1930. Création d'éléments de façade en bois indigène sur ossature en

bois lamellé collé avec isolation en laine de papier recyclé. Revêtement extérieur en lames de bois (mélèze ou pin Douglas) avec traitement coloré à base de lasure/glacis à l'eau.

- *Menuiseries extérieures.* Certaines menuiseries existantes sont rénovées; d'autres changées en respectant les détails de l'existant. Les portes d'époque sont rénovées. Les fenêtres de l'orangerie du rez-de-chaussée sont refaites en s'inspirant d'une photo datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Toutes les fenêtres des deux nouvelles façades en bois sont prévues en bois avec verres isolants. Les volets existants en bois sont refaits à neuf, y compris listes embrevées, arrêts de volets avec bouchons en frêne et découpes décoratives d'origine.
- *Charpente, toiture.* Nettoyage et traitement de la charpente d'origine après démolition des doublages intérieurs effectués au coup par coup ces vingt dernières années. Remplacement des éléments défectueux, dépose et remplacement partiel de la couverture en tuiles plates après nettoyage; pose partielle de nouvelle ferblanterie à l'identique de la ferblanterie existante.
- *Revêtements intérieurs de sols et murs.* Les sols des vestiaires seront carrelés sur chape, le sol du bureau indépendant est rénové selon son état d'origine. Les murs sont, suivant les fonctions, prévus nettoyés, plâtrés ou carrelés.
- *Menuiseries intérieures.* Les portes des vestiaires, douches et W.-C. sont prévues en stratifié avec huisserie métallique. Les escaliers sont en bois indigène vernis. Les deux cuisines des cafétérias sont en stratifié avec plans de travail en inox.

La ferme centrale est rénovée en respectant ses espaces d'antan, et particulièrement l'écurie. Les façades sont laissées à l'identique, seules six fenêtres sont désobstruées pour retrouver leurs états de jadis.

- *Façades.* Rénovation des crépis avec dégarnissage, repochage, couche d'accrochage et crépi de finition à la chaux. Peinture à la chaux traditionnelle. Remplacement de toutes molasses désagrégées y compris escrochage, mouluration et rejointoyage. Ravalement des molasses conservées avec sablage.
- *Menuiseries.* Les menuiseries existantes sont totalement rénovées; les fenêtres recréées sont fabriquées à l'ancienne en respectant les détails de l'existant. Les portes d'époque sont rénovées, tandis que les portes de garage créées au XX<sup>e</sup> siècle sont changées. Les volets en bois sont refaits à neuf, y compris listes embrevées et découpes décoratives d'origine.
- *Charpente, toiture.* Nettoyage et traitement de la charpente d'origine, remplacement des éléments défectueux, dépose et remplacement partiel du berceau existant, révision totale de la couverture et de la ferblanterie.
- *Revêtements intérieurs de sols et murs.* Les sols sont laissés dans leur état d'origine, après rénovation légère (plancher et chape). Les murs sont, suivant les cas, nettoyés, sablés, plâtrés ou recrépis, au plus près de leur état d'origine.

Les aménagements extérieurs ne seront pas modifiés. Le bitume sera reflaché sur toute la surface. Afin de résoudre le problème de la circulation anarchique des voitures privées et de fonction, il s'agira dans un premier temps de définir les espaces (accès, place, zone de circulation) afin de matérialiser les interdictions de passage ou roulement par des bacs à plantes judicieusement disposés. Bien évidemment, une bande de roulement renforcée à l'arrière de la cour centrale permettra aux divers engins agricoles de circuler vers le lieu de production horticole.

### **Conception énergétique**

#### *Enveloppe du bâtiment*

La protection et l'entretien du patrimoine est l'objectif principal de l'intervention sur l'enveloppe du bâtiment et sa conservation.

Aucune mesure significative d'amélioration thermique des enveloppes n'est prévue sur ce projet.

#### *Aération contrôlée*

Il s'agit d'installer des réseaux d'extraction avec ventilateur sous toiture et sortie par chapeau biconique en cuivre, pour les locaux sanitaires et vestiaires.

Une ventilation séparée est prévue pour l'atelier de peinture et soudure.

#### *Besoins en chaleur*

Les besoins en chaleur seront assurés par deux nouvelles chaudières à gaz à condensation, installées en lieu et place des chaudières actuelles au mazout.

Nouvelle distribution et raccords sur les tuyauteries existantes.

Mise en place de nouveaux radiateurs selon configuration des locaux et équipement de vannes thermostatiques à tous les corps de chauffe.

#### *Sanitaire*

Dans l'ensemble des bâtiments, la production d'eau chaude sanitaire est assurée par des bouilleurs couplés aux chaudières.

Afin de réduire la consommation d'eau, la robinetterie sera équipée d'un système de limitation de débit et les chasses d'eau des W.-C. auront une contenance de six litres, avec double commande.

#### *Electricité*

Les appareils et installations sont conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4 et à tendre vers le stan-

dard Minergie. Il est notamment prévu d'optimiser l'éclairage par un dispositif d'automatisation gérant l'extinction de la lumière des locaux en fonction de la non-présence.

De plus, les appareils électriques fournis par la Ville de Genève seront choisis en fonction de leurs qualités énergétiques mentionnées sur les étiquettes énergétiques. En principe, seuls les appareils de classe AA seront retenus.

#### *Informatique*

L'installation et le câblage des prises téléphoniques et informatiques reliés au réseau Ville de Genève sont prévus dans les futurs bureaux et ateliers de travail.

<b>Programme et surfaces</b>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>
<b><u>Dépendance "côté Avenue"</u></b>		369,80
<i>Cave</i>		38,90
<i>Rez-de-chaussée</i>		177,00
– Serrurerie/Atelier	57,60	
– Garage 2	12,50	
– Entrée appartement	16,50	
– Chambre	11,60	
– Salle de jeu	24,20	
– Rangement/Chaufferie	8,50	
– W.-C. publics	20,40	
– Atelier peinture	25,70	
<i>Etage</i>		153,90
– Appartement	106,30	
– Mezzanine dépôt atelier peinture	47,60	
<b><u>Dépendance «côté Orangerie»</u></b>		401,10
<i>Rez-de-chaussée</i>		190,20
– Réfectoire + bureau	38,60	
– Vestiaires hommes	21,10	
– Vestiaires femmes	15,30	
– Entrée appartement	9,60	
– Buanderie - chaufferie	14,70	
– Bureau chef	7,60	
– Dépôts 1+2	11,30	
– Vestiaires hommes	72,00	

<i>Etage</i>		210,90
- Appartement	108,60	
- Réfectoire	80,70	
- Vestiaires femmes	21,60	
<b><u>Ferme centrale</u></b>		427,10
<i>Rez-de-chaussée</i>		229,10
- Ancienne écurie - espace exposition	85,70	
- Stockage	143,40	
<i>Etage</i>		198,00
- Chambre cocher	10,50	
- Grenier côté Nord	87,50	
- Grenier côté Sud	83,00	
- Dégagement central	8,00	
- Plateau mobile	9,00	
Surface totale (bâtiments)		1 198,00
Aménagements extérieurs	1 320,00	1 320,00

**Estimation des coûts selon code CFE**

**Crédit I: Rénovation des trois dépendances de la villa La Grange**

*Position*

<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Fr. HT</i>	<i>Fr. HT</i>
A	<u>Terrain</u>		
	Parcelle N° 3166, feuille 2, commune de Genève, section Eaux-Vives; coût déjà amorti	p.m.	p.m.
B	<u>Travaux préparatoires</u>		303 490
B0	Installations communes de chantier	23 700	
B1	Défrichages, démolitions, démontages	116 310	
B2	Adaptations définitives d'ouvrages existants	28 500	
B3	Raccordements réseaux	133 480	
B6	Adaptation provisoire des conduites	1 500	
C	<u>Installations de chantier, échafaudages</u>		145 390
C0	Installations générales de chantier	14 000	
C1	Echafaudages de façades	109 490	

C2	Echafaudages intérieurs	21 900	
D	<u>Fondations</u>		17 670
D0	Excavations	1 940	
D1	Remblayages	2 730	
D3	Canalisations	13 000	
E	<u>Gros œuvre</u>		1 800 680
E0	Dalles, piliers, escaliers, balcons	25 090	
E1	Toitures	368 530	
	Charpente	113 580	
	Ferblanterie	138 280	
	Couverture	112 040	
	Peinture	4 630	
E2	Piliers	14 350	
E4	Parois extérieures rez-de-chaussée et étages	947 520	
	Crépissage	202 350	
	Menuiserie façades	143 330	
	Pierre naturelle	551 060	
	Peinture	50 780	
E5	Fenêtres, portes extérieures	304 680	
	Fenêtres et portes	206 650	
	Peinture	18 300	
	Volets	79 730	
E6	Parois intérieures	84 040	
E7	Divers travaux de maçonnerie	56 470	
I	<u>Installations techniques</u>		471 270
I1	Electricité	146 950	
I2	Chauffage, ventilation	154 200	
I4	Installations sanitaires	170 120	
M	<u>Aménagements intérieurs</u>		363 810
M1	Menuiseries intérieures en bois	89 720	
M3	Revêtements de sol	86 010	
M4	Peintures intérieures	72 090	
M5	Plafonds	73 980	
M7	Cuisines vestiaires	25 100	
M8	Nettoyage	16 910	

Q	<u>Equipements d'exploitation</u>		3 000
Q5	Signalisation sécurité	3 000	
T	<u>Aménagements extérieurs</u>		95 530
T3	Canalisations, conduites	22 400	
T4	Espaces verts	3 350	
T5	Chemin, route, place	69 780	
A - T	Sous-total 1		3 200 840
V	<u>Frais secondaires</u>		117 930
V0	Frais secondaires généraux	99 080	
V2	Autorisations, taxes	18 850	
W	<u>Honoraires</u>		353 030
W1	Honoraires préparatoires	17 520	
W2	Honoraires ouvrage	335 510	
	Honoraires architecte	255 000	
	Honoraires ingénieur civil	19 000	
	Honoraires ingénieur électricien	16 100	
	Honoraires ingénieur chauffage / ventilation	19 850	
	Honoraires ingénieur sanitaire	15 560	
	Honoraires expert crépis / peinture	8 000	
	Honoraires géomètre	2 000	
A - W	Sous-total 2		3 671 800
X	<u>Comptes d'attente et imprévus</u>		172 770
X2	Divers & imprévus		
	5% du sous-total 1 (B-M + W): 3 455 340,		
	soit 172 767 admis à	172 770	
A - X	Coût total de la construction (HT)		3 844 570
Z	<u>Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)</u>		
	7,6% appliqué sur les positions B-X: 3 844 570,		
	soit 292 187 admis à		292 190
A - Z	Coût total de la construction (TTC)		4 136 760
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>		
ZZ0	Information, concertation		
	0,5% de B-W: 3 671 800, soit 18 359, admis à		18 360
ZZ1	Honoraires de promotion		
	5% de ((B-Z) + ZZ0): 4 155 120, soit 207 756, admis à		207 760

<b>ZZ2 Intérêts intercalaires</b>	
[Taux DSF (3,25% + 0,5%) x ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1) / 2 x durée en mois/12]	
$\frac{3,75}{100} \times \frac{4\,362\,880}{2} \times \frac{18}{12}$ , soit 122 706, admis à	122 700
<b>ZZ3 Fonds d'art contemporain</b>	
1% de ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1 + ZZ2): 4 485 580, soit 44 855, admis à <u>44 879</u>	
A-ZZ Coût général de l'opération	4 530 459
A déduire:	
- Crédit de préétude N° 138, voté le 25 avril 1989	150 259
- Crédit d'étude N° 300, voté le 11 février 1998	<u>100 000</u>
Total du crédit I demandé	4 280 200

**Crédit II: Equipement et mobilier pour les vestiaires du SEVE**

*Position*

<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Fr. HT</i>	<i>Fr. HT</i>
Q	<u>Equipements d'exploitation</u>		33 000
Q6	Engins de transport	33 000	
R	<u>Mobilier d'exploitation</u>		58 800
R1	Equipements fixes	33 300	
R2	Mobilier	25 500	_____
R	Sous-total avant TVA		91 800
Z	<u>Taxe à la valeur ajoutée (TVA)</u>		
	7,6% de 91 800, soit 6976, admis à		6 900
R-Z	Coût total équipement et mobilier d'exploitation		<u>98 700</u>
	Total du crédit II demandé		98 700
	Total des crédits I (4 280 200) et II (98 700)		4 378 900

**Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation du coût» sont ceux du mois d'août 2003 et ne comprennent aucune variation.

### **Valeurs statistiques**

#### Selon CFE, norme SIA 416

Surface de plancher SP (brute)	1843 m <sup>2</sup>
Surface nette SN	1528 m <sup>2</sup>
Volume bâti VB	6882 m <sup>3</sup>
Prix au m <sup>2</sup> de plancher: (SP) (CFE C + D + E + I + M + W2) = 3 518 850 / 1843 = 1710 Fr./m <sup>2</sup> HT	

#### Selon CFC, norme SIA 116

Volume SIA = 6967 m <sup>3</sup>
Prix au m <sup>3</sup> (honoraires compris), CFC 2 = 3 006 460 / 6967 = 432 Fr./m <sup>3</sup> SIA
Prix au m <sup>3</sup> (honoraires non compris), CFC 2 = 2 653 430 / 6967 = 381 Fr./m <sup>3</sup> SIA.

### **Autorisation de construire**

Ce projet de rénovation est au bénéfice de l'autorisation de construire N° DD 98 482-2, délivrée le 5 avril 2004 et entrée en force le 5 mai 2004.

### **Délais**

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal.

La durée totale des travaux est de dix-huit mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est l'été 2007.

### **Régime foncier**

La parcelle N° 3166, feuille 42, commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 203 084 m<sup>2</sup>, sur laquelle s'inscrivent les bâtiments des dépendances, est propriété privée de la Ville de Genève.

Elle est située en zone de verdure. Les bâtiments sont cadastrés sous les numéros suivants: H4, H5, H6, H97, H98.

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

Cet objet est prévu sous les numéros 92.17.02 et 92.17.03 du 1<sup>er</sup> plan financier d'investissement 2004-2015 pour les montants respectifs de 250 259 francs et de

4 000 000 de francs, soit un total de 4 250 259 francs. Il paraissait pour la première fois dans le 15<sup>e</sup> programme financier quadriennal (1996-1999) dans la liste des projets de substitution liés à des obligations légales et/ou de sécurité.

**Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière**

Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	10 000
<i>Crédit I</i>	
Charge financière annuelle sur 4 530 459 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 20 annuités	311 600
<i>Crédit I</i>	
Charge financière annuelle sur 98 700 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 5 annuités	<u>21 710</u>
Soit au total:	343 310

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

Le service gestionnaire des deux crédits de construction et de l'équipement en mobilier pour les vestiaires est le Service d'architecture. Les services bénéficiaires des deux crédits sont le Service des espaces verts et de l'environnement et la Gérance immobilière municipale.

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

*PROJET D'ARRÊTÉ 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 4 280 200 francs destiné à la rénovation des dépendances de la villa La Grange.

*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 4 280 200 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 44 879 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 l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

*Art. 4.* – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 150 259 francs du crédit de préétude voté le 25 avril 1989 et 100 000 francs du crédit d'étude voté le 11 février 1998, soit un montant total de 4 530 459 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 2008 à 2027.

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

### *PROJET D'ARRÊTÉ 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,

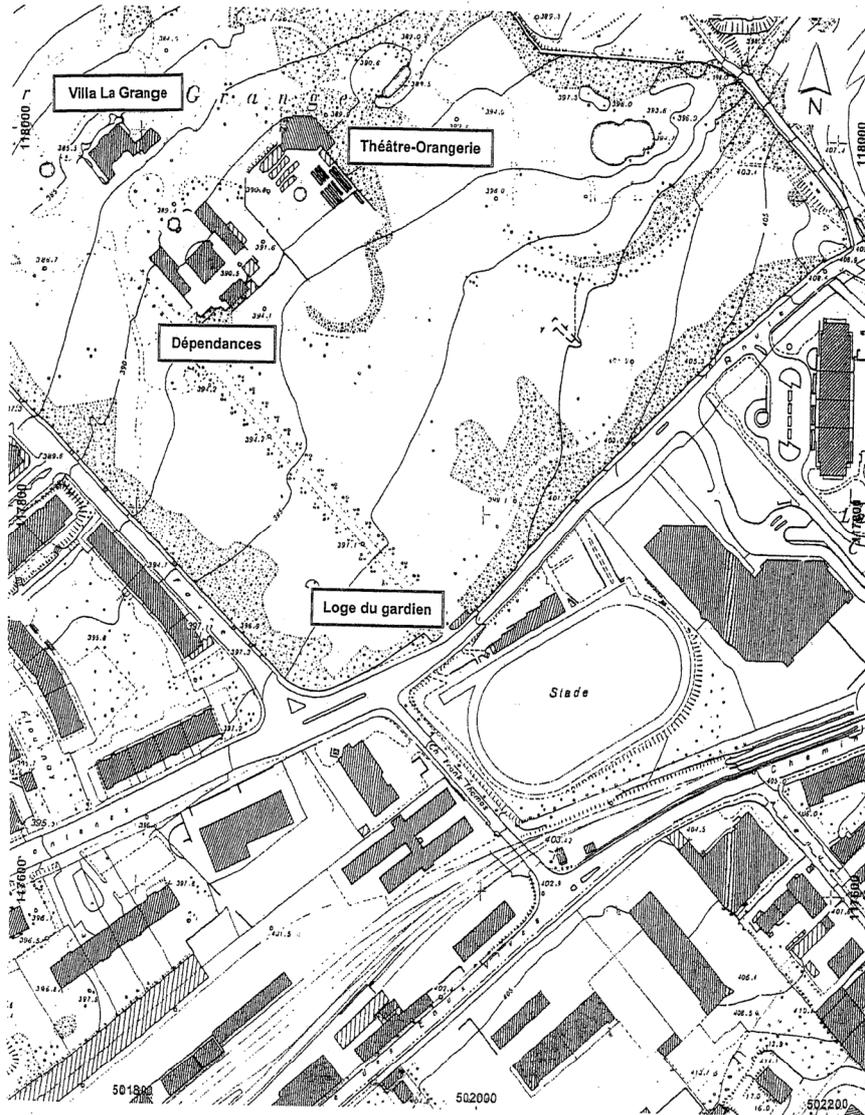
*arrête*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 98 700 francs destiné à l'équipement et au mobilier pour les vestiaires du Service des espaces verts et de l'environnement.

*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 98 700 francs.

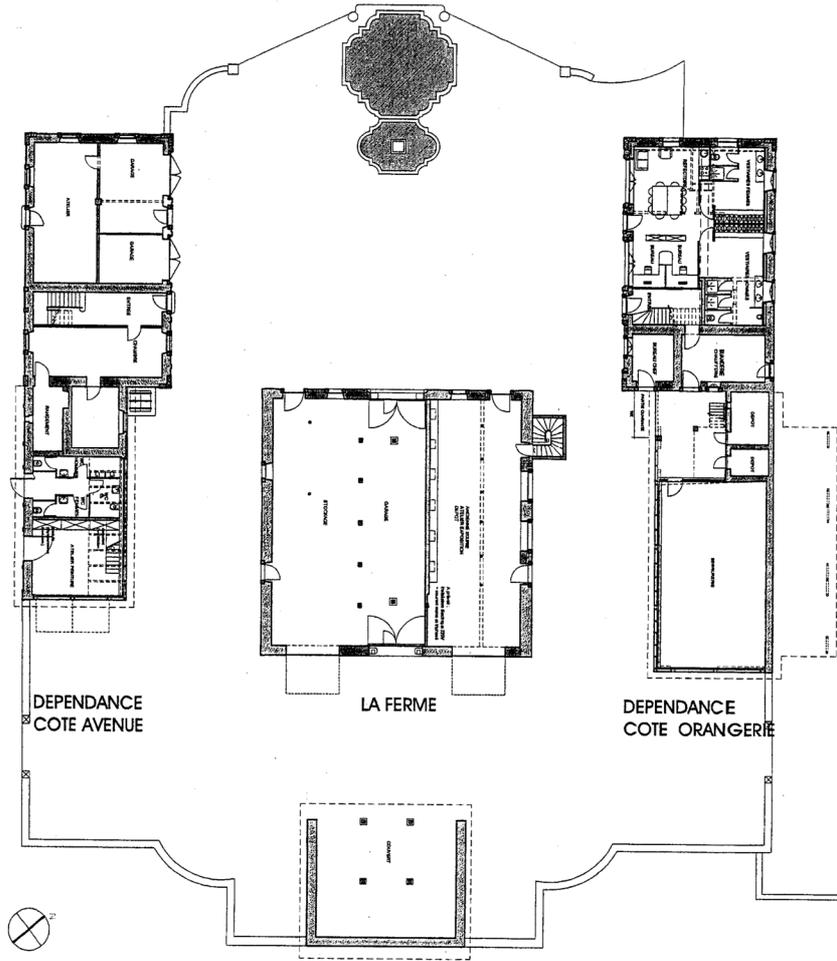
*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 5 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2008 à 2027.

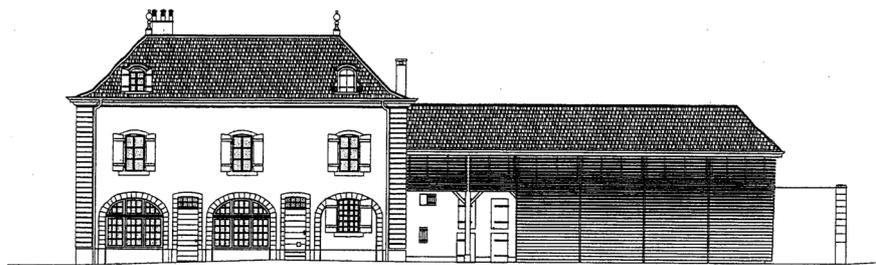
*Annexes:* plan de situation  
plan des bâtiments (rez-de-chaussée)  
façades «côté cour» des trois dépendances



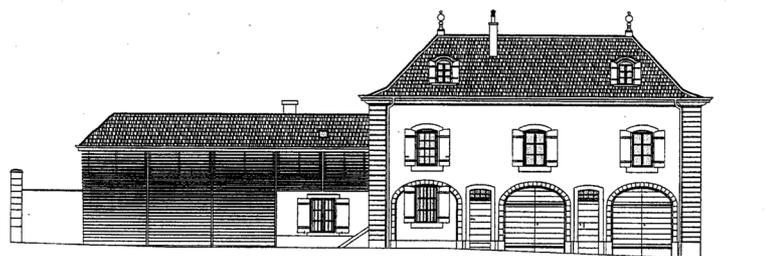
Dépendances de la villa La Grange  
Parc La Grange  
Plan de situation

Ville de Genève / Service d'architecture / 27.07.2004

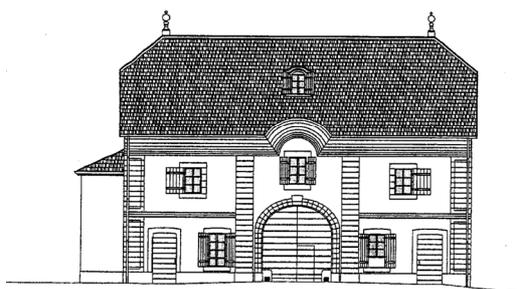




DEPENDANCE COTE ORANGERIE FACADE SUD-OUEST



DEPENDANCE COTE AVENUE FACADE NORD-EST



LA FERME FACADE NORD-OUEST

