

ANCIENNE FERME MENUT-PELLET

PR 1214 – RÉNOVATION ET AMÉNAGEMENT EN MAISON DE QUARTIER



Proposition en vue de l'ouverture de quatre crédits pour un montant total de 5'717'600 francs, soit :

- 5'210'100 francs destinés à la rénovation et à l'aménagement de l'ancienne ferme Menut-Pellet en maison de quartier;
- 253'400 francs destinés à des travaux d'aménagements intérieurs complémentaires;
- 105'500 francs destinés à des travaux d'aménagements extérieurs complémentaires;
- 148'600 francs destinés à l'équipement en mobilier et matériel d'exploitation.

LOCALISATION

Plan de situation

Avenue Henri-Golay 40
1203 Genève
Commune de Vernier
Parcelle n° 3213
Surface 2'798 m²



INTRODUCTION

Historique

- 1780 : construction du bâtiment. Agrandissements successifs.
- 1909 : achat de la propriété par la famille Menut.
- 1962-1971 : ventes successives de différents lots de terrain et démantèlement de la propriété.
- Septembre 2003 : acquisition de la ferme et de sa parcelle de 2'798 m² par la Ville de Genève.
- Juin 2012 : vote par le Conseil municipal d'un crédit d'étude pour la rénovation de la ferme et son affectation en espace de quartier.



INTRODUCTION

Contexte

Le quartier des Ouches/la Concorde s'est fortement densifié ces dernières années. Il est caractérisé par une population jeune: dans le sous-secteur de la Concorde, les moins de 25 ans représentent près de la moitié de la population.

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

En 2009, une étude d'aménagement sur ce périmètre recommande la création d'un équipement à vocation socioculturelle pour les jeunes.

Cette ferme présente le potentiel architectural nécessaire à une réhabilitation répondant à l'ensemble des besoins de l'association des habitants de la Concorde.



EXPOSÉ DES MOTIFS

État actuel



L'ensemble de la ferme est dans un état de vétusté avancé.

EXPOSÉ DES MOTIFS

État actuel



EXPOSÉ DES MOTIFS

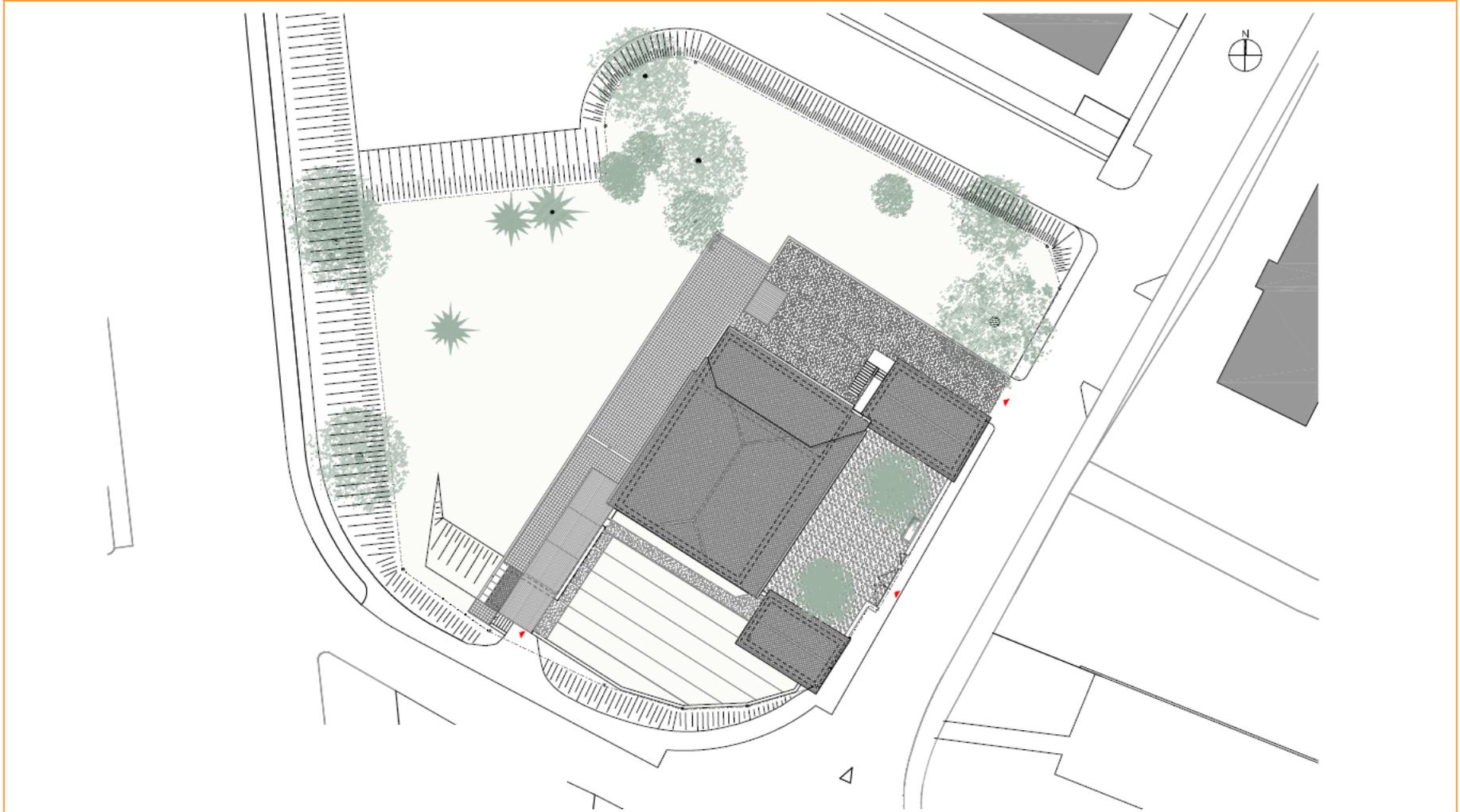
Crédit I : rénovation et aménagement de la ferme en maison de quartier

- **Restauration complète**
- **Mise aux normes constructives actuelles**
- **Intégration de nouveaux espaces dans la structure existante de l'édifice, comprenant:**
 - un espace d'accueil et de rencontre équipé d'une buvette et de locaux sanitaires
 - des espaces pour réunions, cours, ateliers, activités diverses
 - un espace pour les adolescents pouvant fonctionner de manière indépendante
 - un atelier d'activités créatrices avec un lieu de stockage
 - un atelier de musique
 - un bureau pour l'administration (2 postes de travail)
 - des locaux sanitaires
 - des aménagements extérieurs en relation avec les activités de la maison de quartier.
- **Occupation du bâtiment inférieure à 100 personnes. Occupation occasionnelle supérieure à 100 personnes admise.**



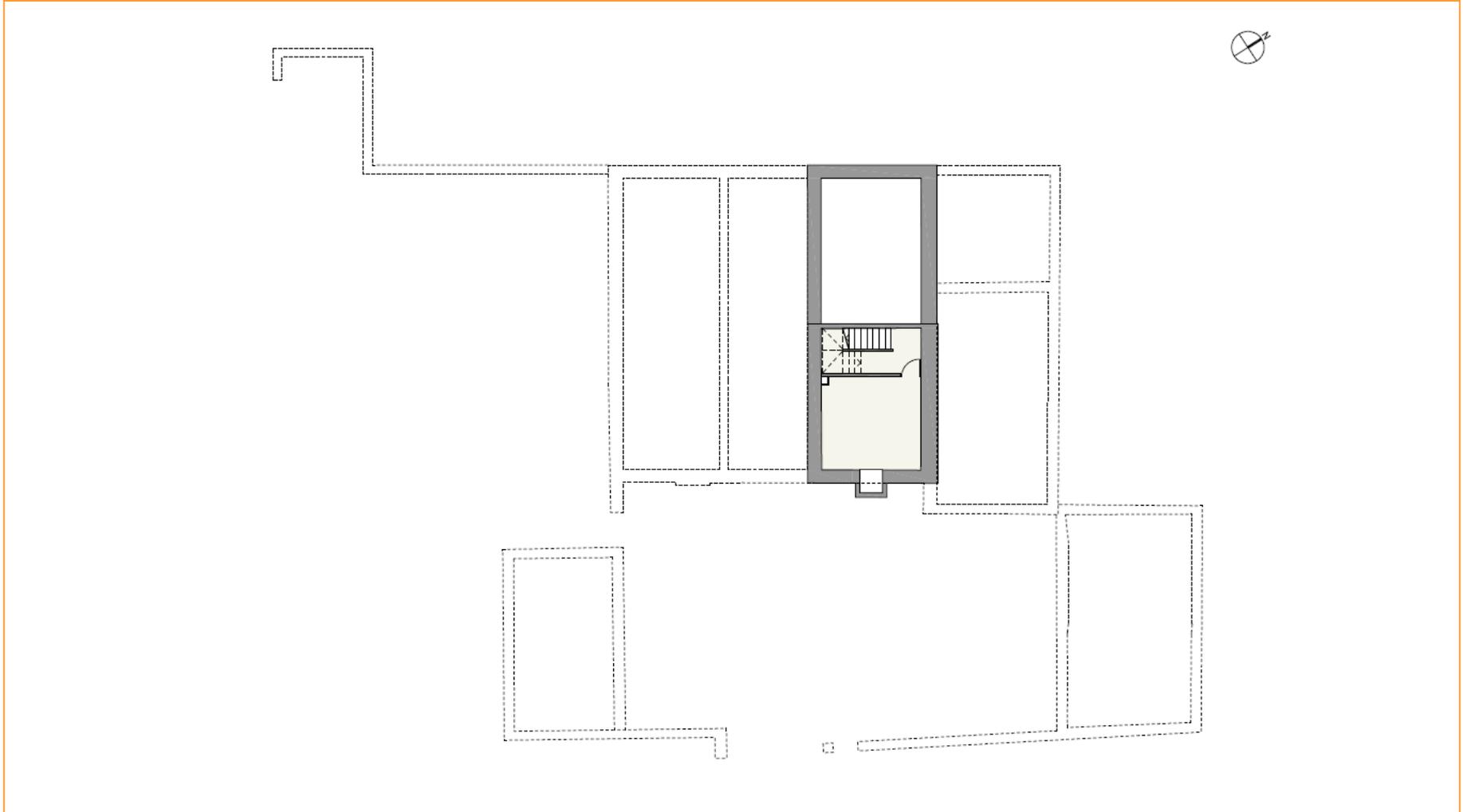
PROJET CREDIT 1

Plan aménagements extérieurs



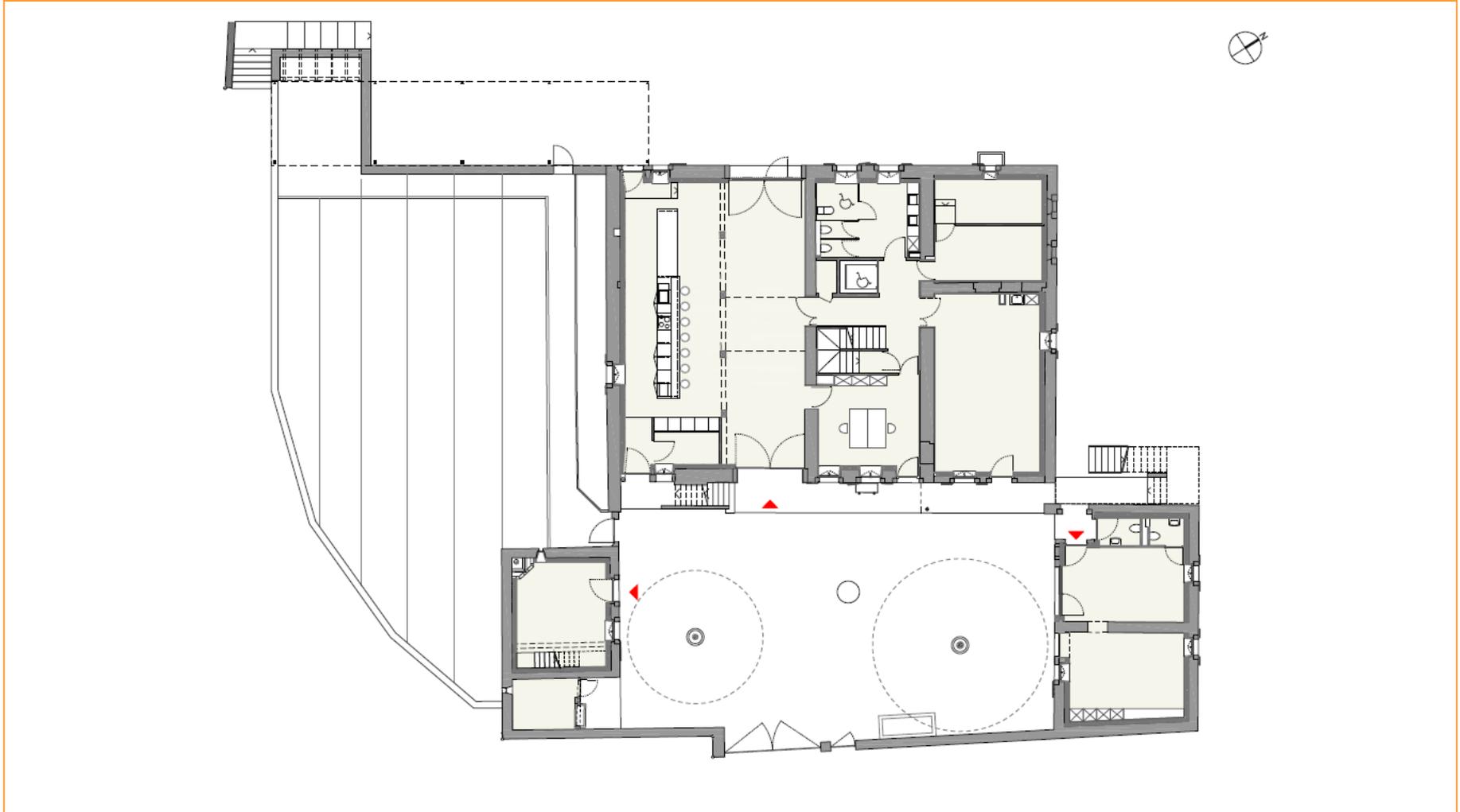
PROJET CREDIT 1

Plan sous-sol



PROJET CREDIT 1

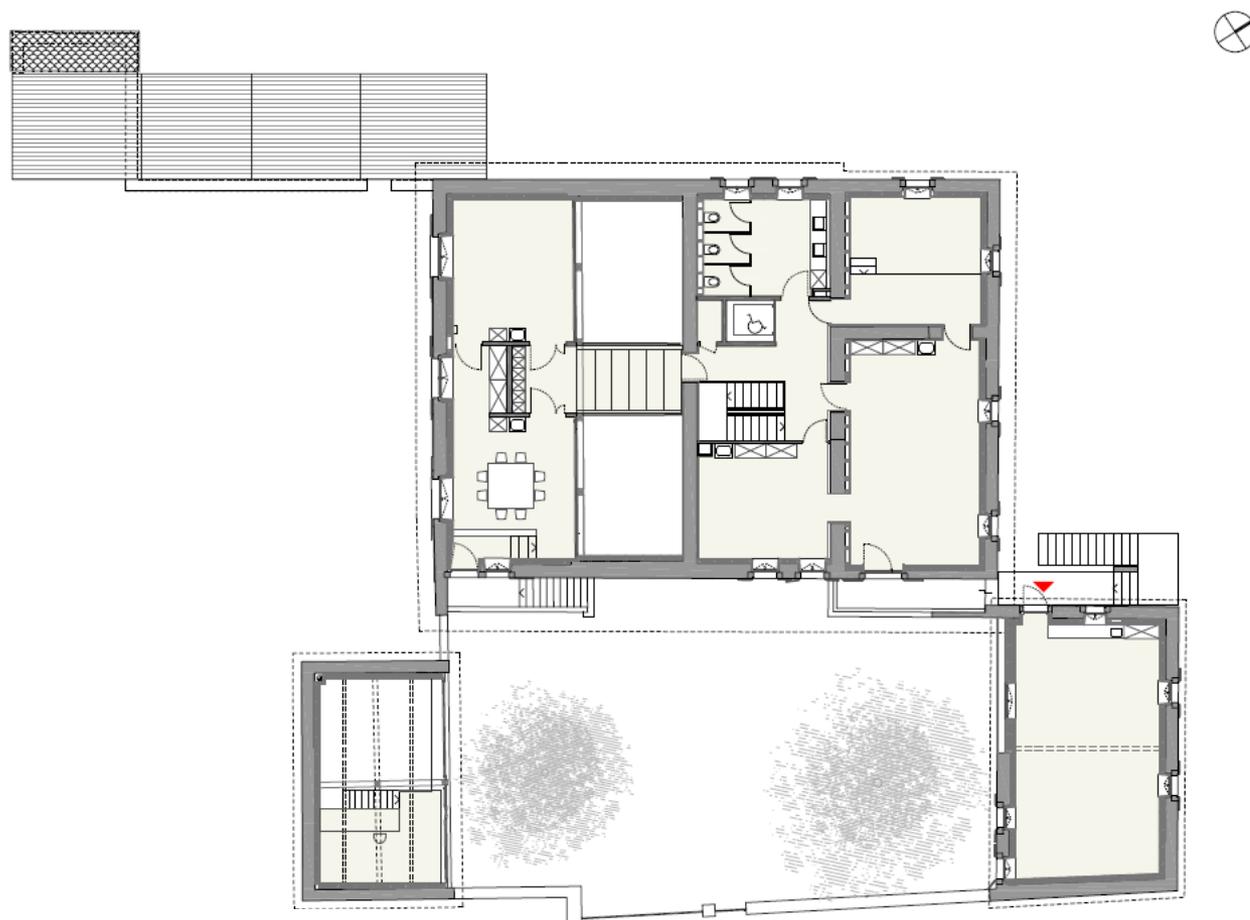
Plan rez-de-chaussée





PROJET CREDIT 1

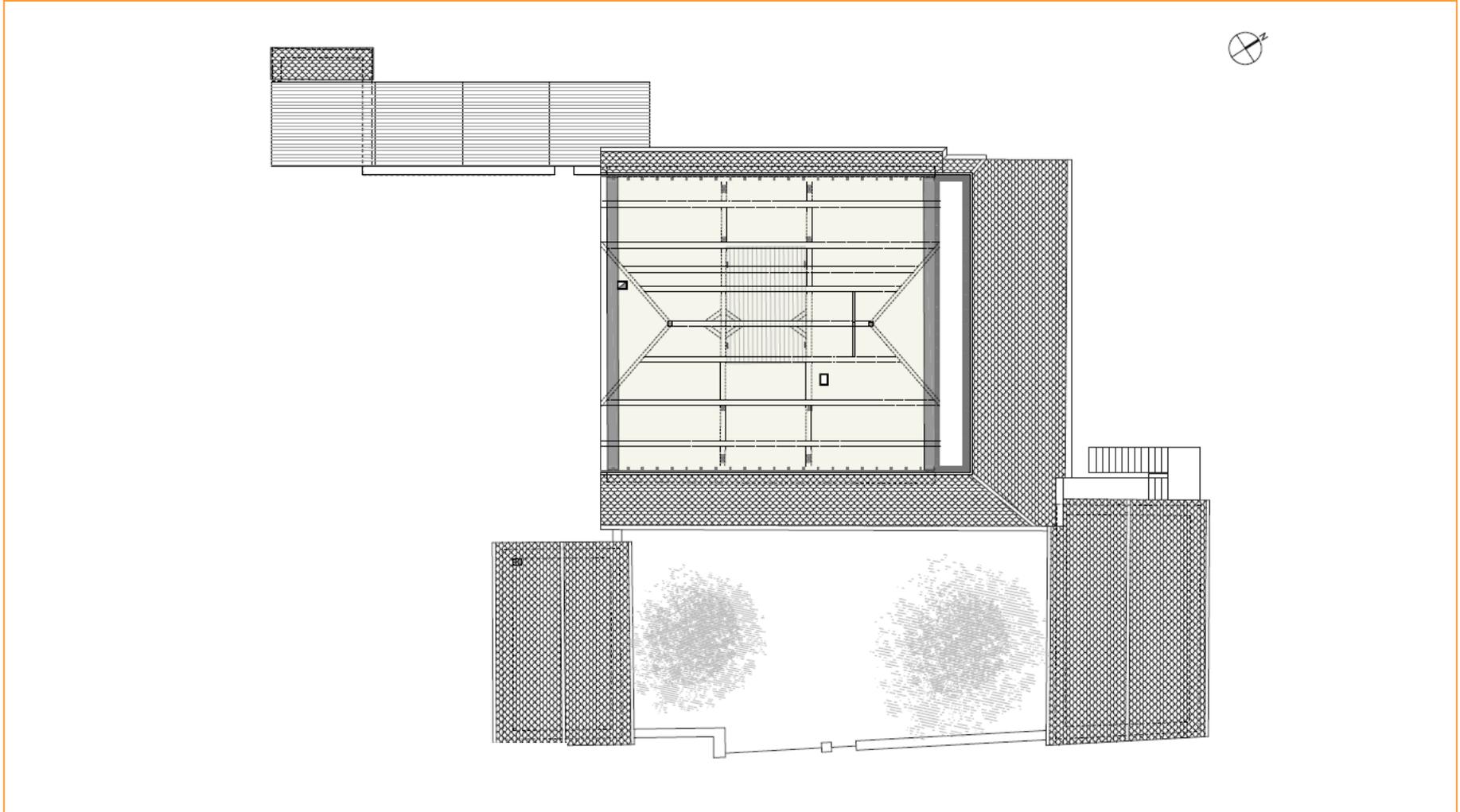
Plan 1er





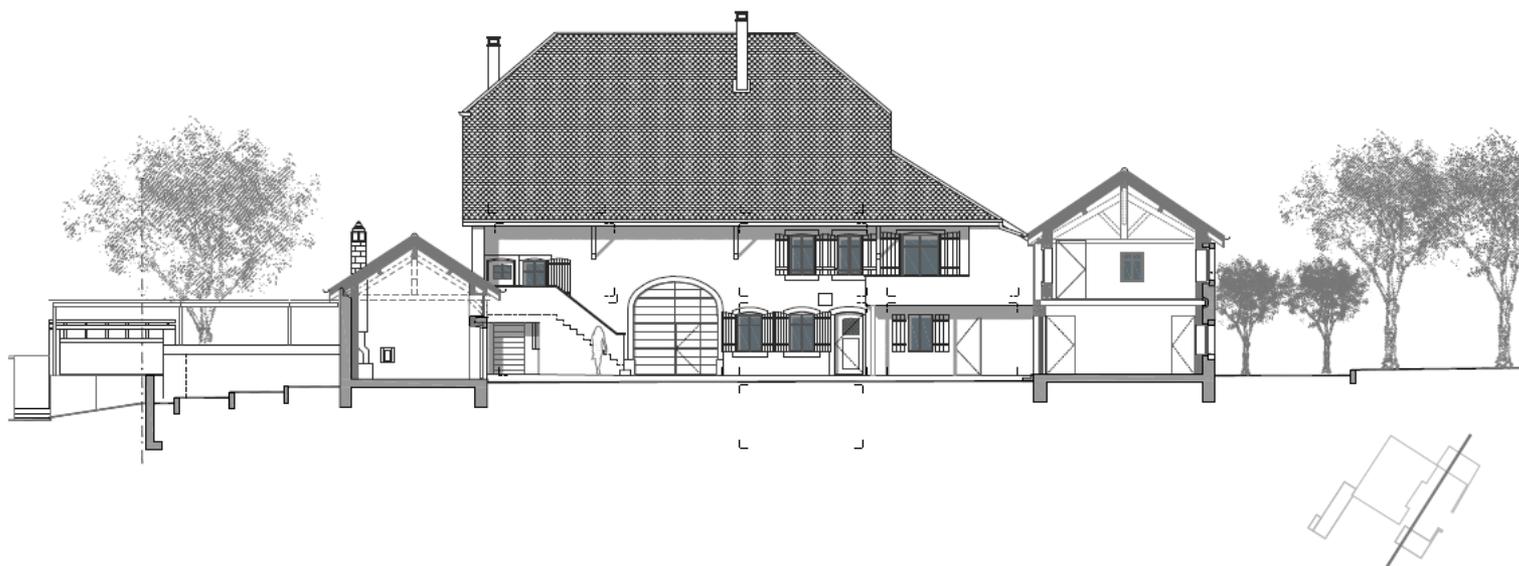
PROJET CREDIT 1

Plan combles



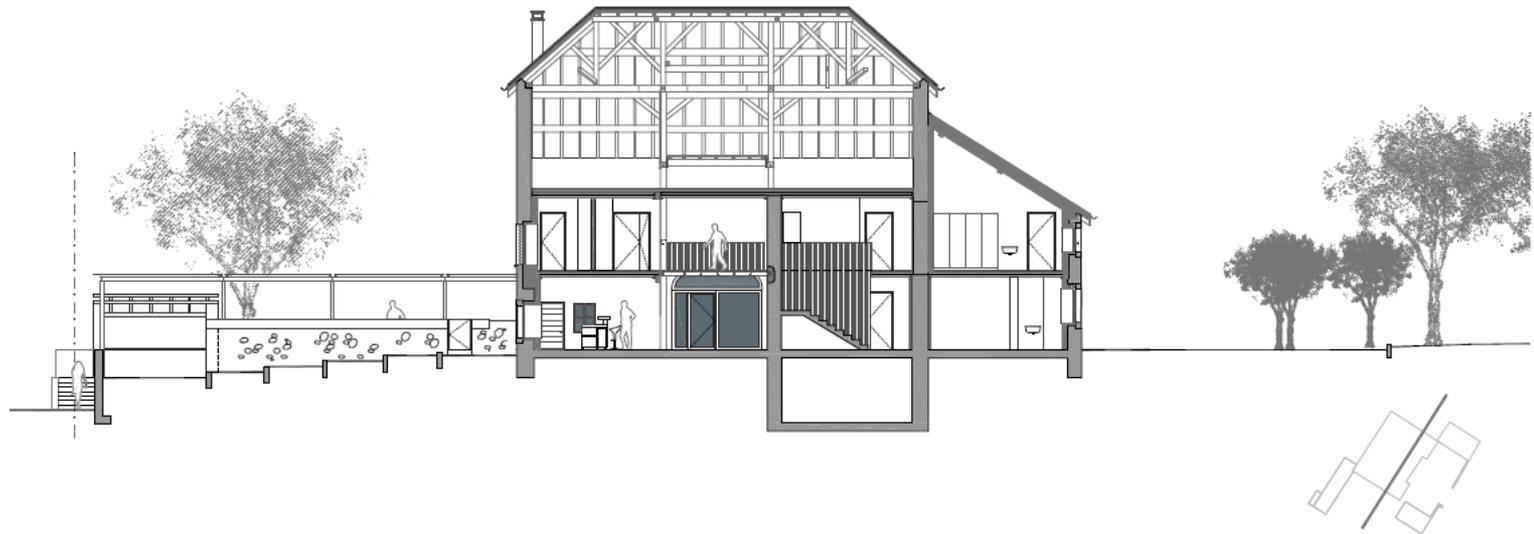
PROJET CREDIT 1

Coupe sur la cour



PROJET CREDIT 1

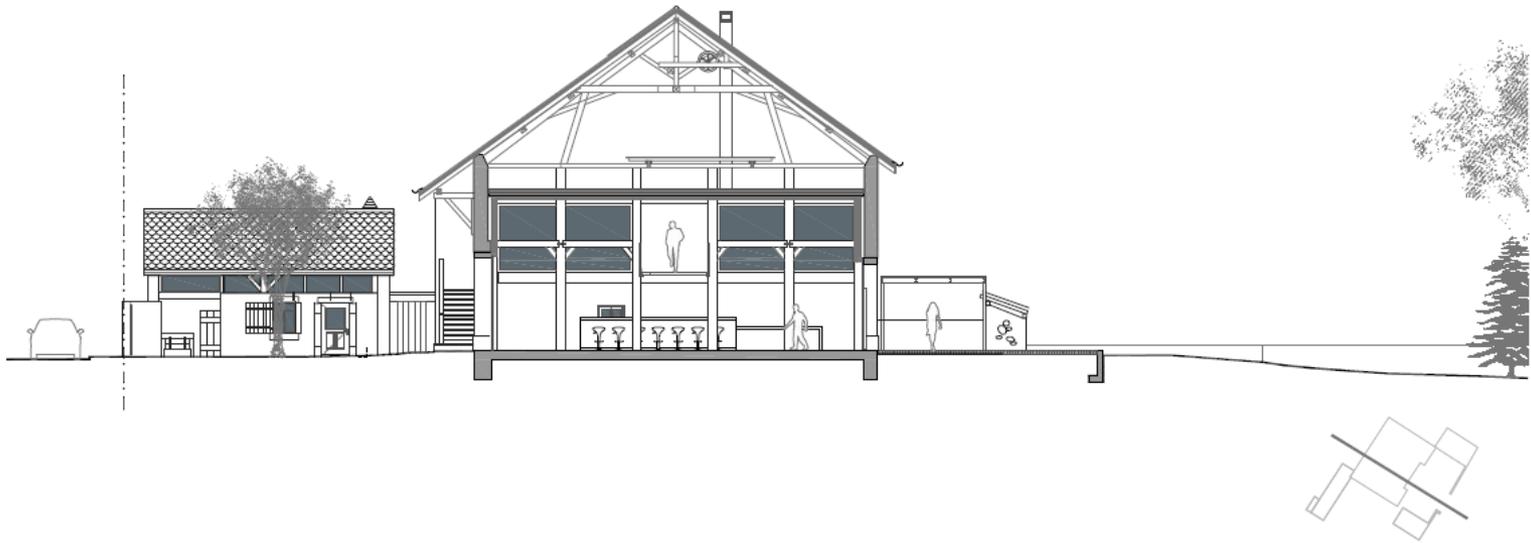
Coupe longitudinale





PROJET CREDIT 1

Coupe transversale



EXPOSÉ DES MOTIFS

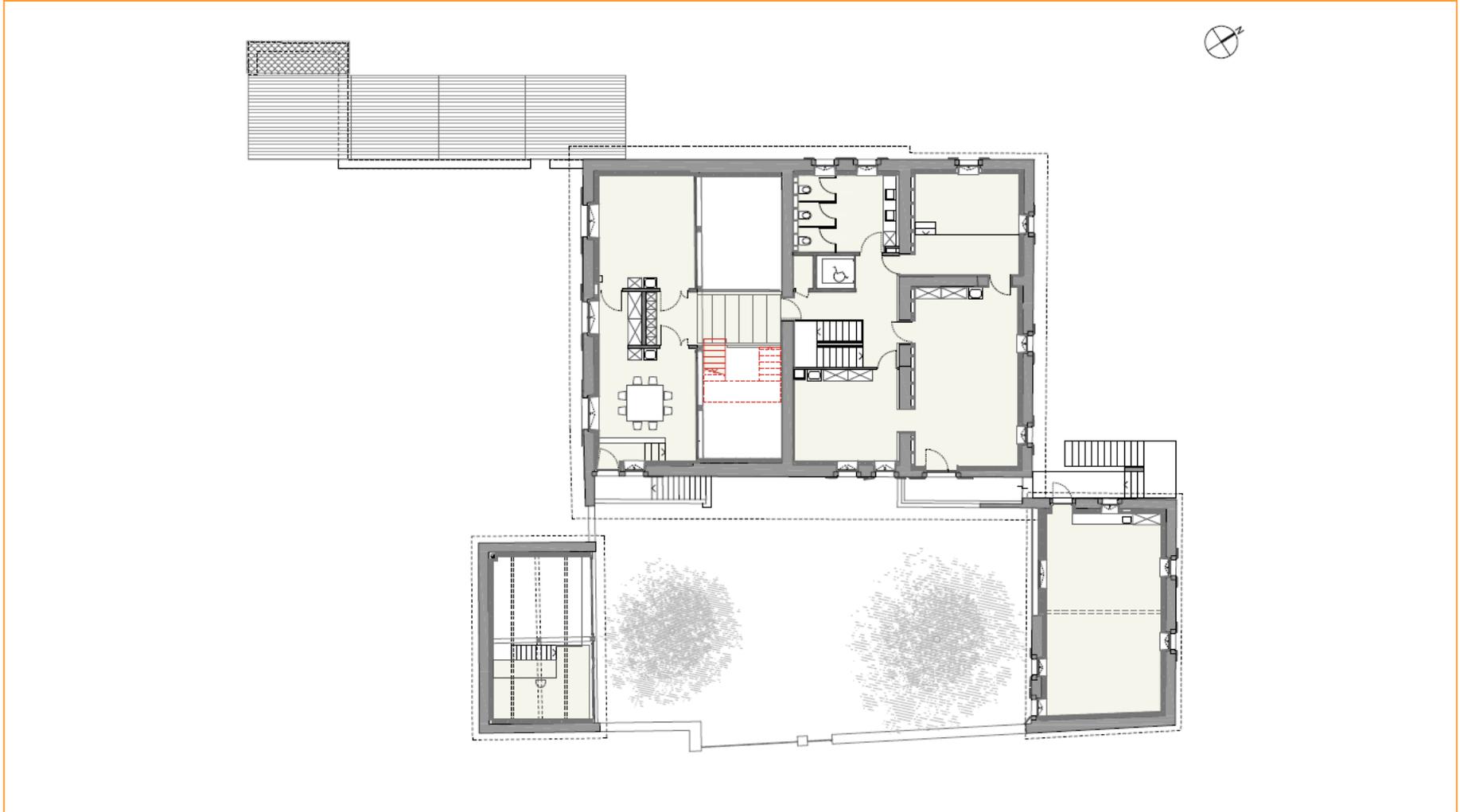
Crédit II : compléments d'aménagements intérieurs

- **Aménagement d'un local dans les combles**
 - Maintient d'une partie des combles visibles au travers d'un espace à triple hauteur surplombant l'espace d'accueil, permettant la lecture de toute la hauteur de l'édifice, création d'un espace suspendu de 13 m².
 - Mise en évidence du pont roulant.
 - Création d'un escalier.
- **Système de verrouillage électronique**
 - Gestion programmable des accès.



PROJET CREDIT 2

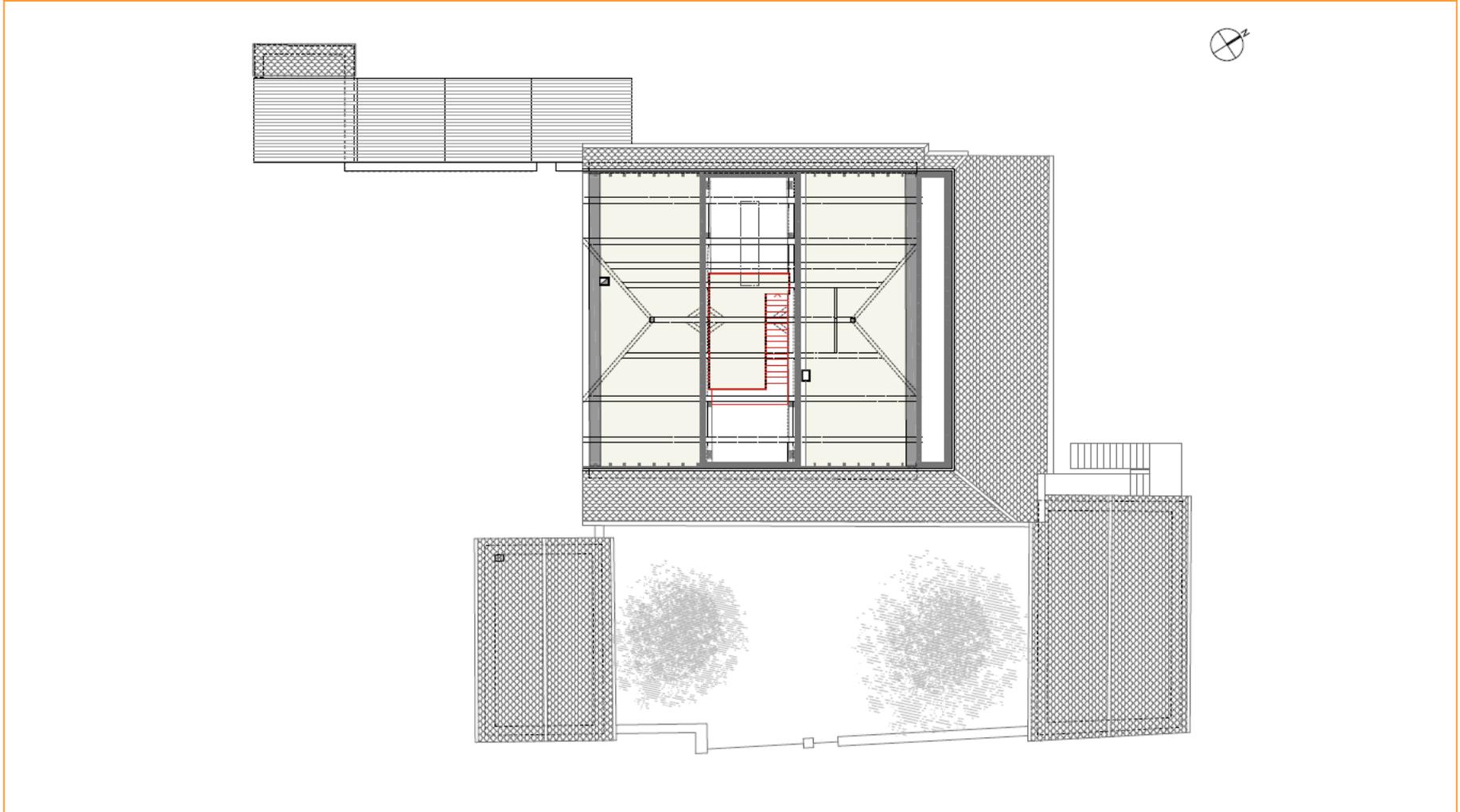
Plan 1er





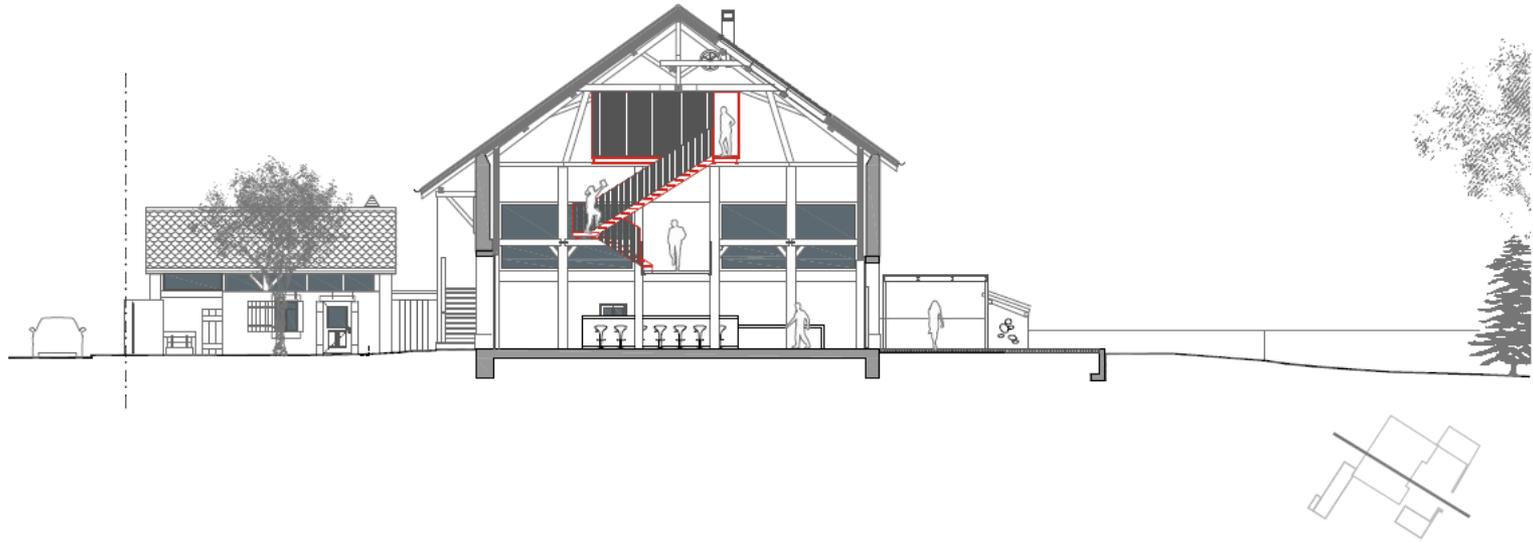
PROJET CREDIT 2

Plan combles



PROJET CREDIT 2

Coupe transversale sur l'espace de rencontre



EXPOSÉ DES MOTIFS

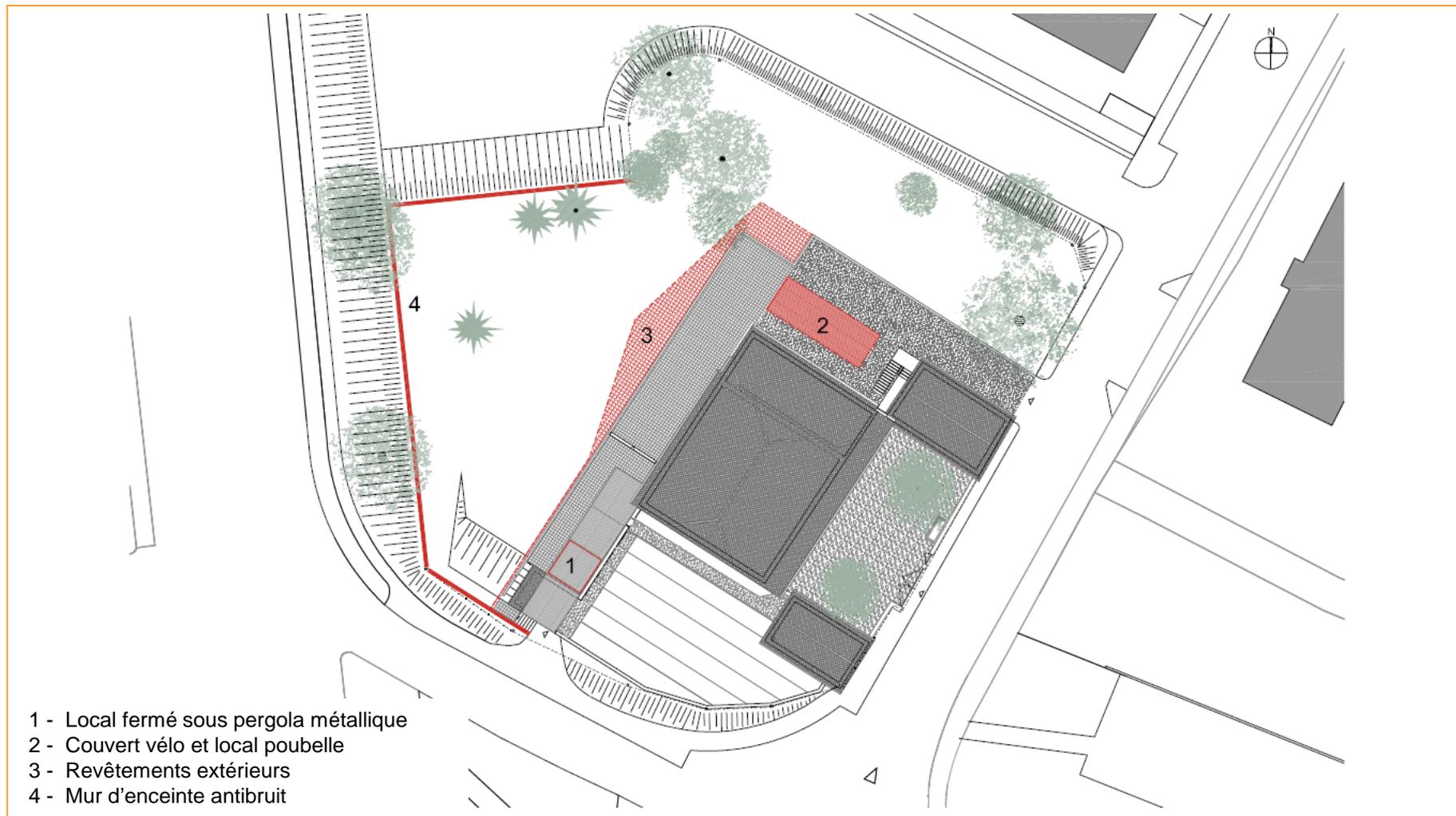
Crédit III : compléments d'aménagements extérieurs

- **Construction de couverts et revêtement en pavés de pierre**
 - Dépôt fermé sous la pergola métallique.
 - Couvert à vélos et containers.
 - Uniformisation des revêtements de sol en pavés de pierre.

- **Création d'un mur antibruit**
 - Protection du jardin et des bâtiments contre les nuisances de l'avenue.

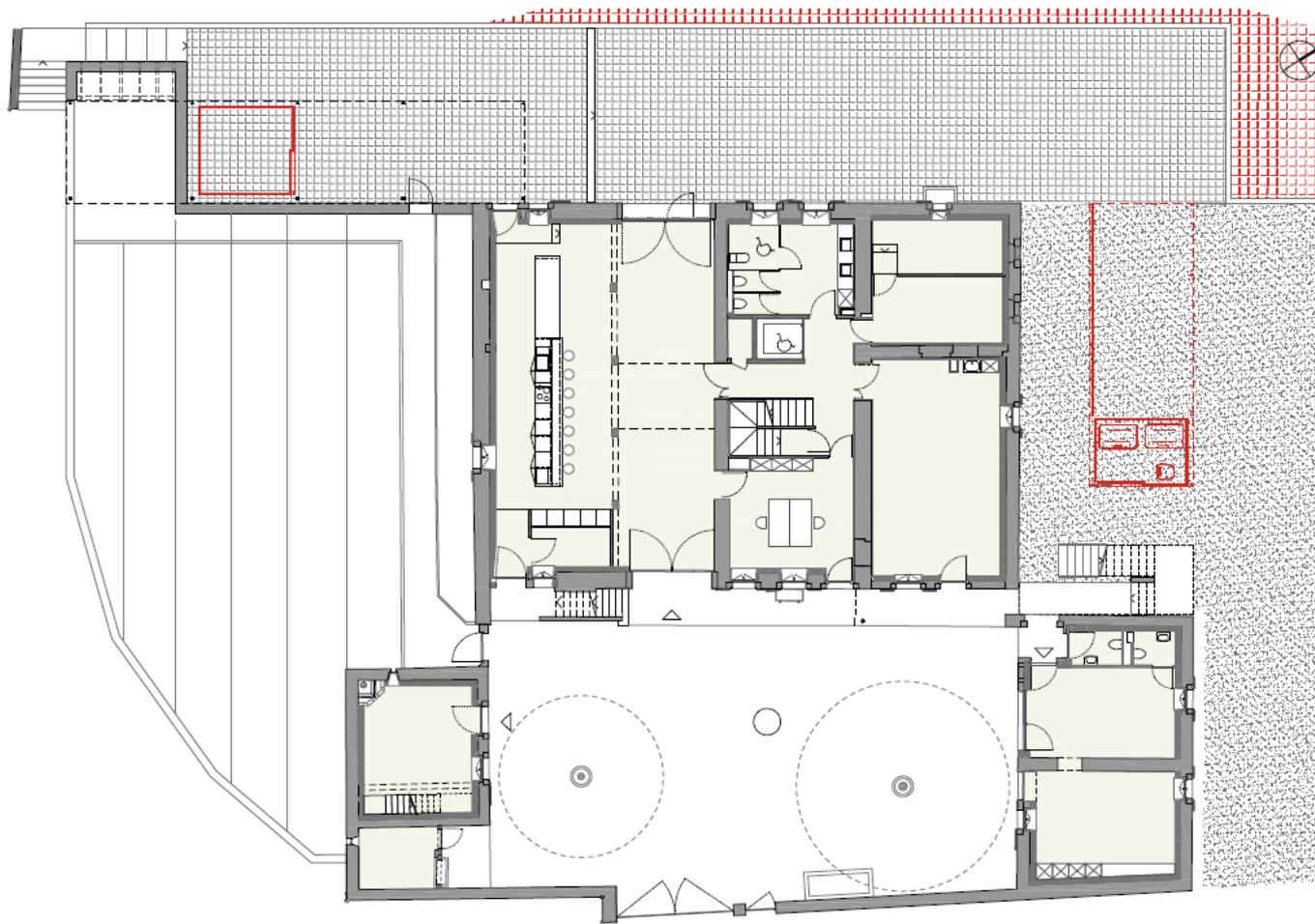
PROJET CREDIT 3

Plan aménagements extérieurs



PROJET CREDIT 3

Plan rez-de-chaussée



ENERGIE

Concept énergétique

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

Après rénovation, les besoins en chauffage de la ferme seront divisés par 4 par rapport à la consommation actuelle.

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

Les améliorations de l'enveloppe du bâtiment consisteront à :

- Isoler intérieurement les façades
- Isoler le plancher des combles
- Isoler le radier
- Doter les menuiseries de vitrages isolants



ENERGIE

Installations techniques

Chauffage

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

Ventilation, aération

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

Installations électriques

Luminaires à haut rendement maximisant l'éclairage direct.



ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Crédit I, rénovation et aménagement de la ferme en maison de quartier, prix (validité janvier 2015)

CFC	Intitulé	Montants
0.	TERRAIN	891'570.-
01	Acquisition du terrain. Solde à amortir	891'570.-
1.	TRAVAUX PRÉPARATOIRES	256'443.-
10	Relevés, études géotechniques	21'155.-
11	Déblaiement, préparation terrain	172'188.-
13	Installation de chantier en commun	30'800.-
17	Fondations spéciales	32'300.-
2.	BÂTIMENT	2'905'549.-
21	Gros œuvre 1	1'273'048.-
22	Gros œuvre 2	590'109.-
23	Installations électriques	172'525.-
24	Chauffage, ventilation, cond. d'air	145'460.-
25	Installations sanitaires	212'690.-
26	Installations de transport	25'500.-
27	Aménagements intérieurs 1	243'300.-
28	Aménagements intérieurs 2	242'917.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Crédit I, rénovation et aménagement de la ferme en maison de quartier, prix (validité janvier 2015)

CFC	Intitulé		Montants
4.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS		635'673.-
41	Constructions	542'628.-	
42	Jardins	71'475.-	
44	Installations	16'420.-	
45	Conduites de raccordement aux réseaux	5'150.-	
5.	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE		1'406'226.-
50	Frais d'appels d'offres	1'300.-	
51	Autorisations, taxes	116'166.-	
52	Maquettes, reproductions de documents	45'921.-	
56	Autres frais secondaires	9'000.-	
58	Compte d'attente provisions et réserves	379'767.-	
59	Compte d'attente pour honoraires	854'072.-	
9.	AMEUBLEMENT ET DECORATION		6'330.-
90	Ameublement et décoration	3'500.-	
93	Appareils, machines	1'830.-	
94	Petit inventaire	1'000.-	

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Crédit I, rénovation et aménagement de la ferme en maison de quartier, prix (validité janvier 2015)

CFC	Intitulé	Montants
	I. COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)	6'101'800.-
	Calculs des frais financiers	
	+ TVA 8 %,	416'800.-
	II. Coût total de l'investissement TTC	6'518'600.-
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements	
	(5% x 5'627'000 francs)	281'400.-
	III. Sous-total	6'800'000.-
	+ intérêts intercalaires	
	(2.25% x 5'908'400 x 24 mois) / (2 x 12), arrondi	132'900.-
	IV. Sous-total	6'932'900.-
	+ FMAC (2% x 6'041'300), arrondi	120'800.-
	V. COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION TTC	7'053'700.-
	<u>A déduire</u> : crédit d'étude PR-893 (voté le 26.06.2012)	952'000.-
	parcelle 3213 du cadastre commune Vernier	891'570.-
	TOTAL DU CRÉDIT I DEMANDÉ TTC	5'210'100.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Crédit II, compléments d'aménagements intérieurs, prix (validité janvier 2015)

CFC	Intitulé	Montants
21	Gros œuvre	166'270.-
27	Aménagement intérieur	25'190.-
59	Compte d'attente pour honoraires	27'000.-
	I. COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)	218'500.-
	+ TVA 8 %	17'500.-
	II. Coût total de l'investissement TTC	236'000.-
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements (5% x 236'000 francs)	11'800.-
	III. Sous-total	247'800.-
	+ intérêts intercalaires (2.25% x 247'800 x 24 mois) / (2 x 12), arrondi	5'600.-
TOTAL DU CRÉDIT II DEMANDÉ TTC		253'400.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Crédit III, compléments d'aménagements extérieurs, prix (validité janvier 2015)

CFC	Intitulé	Montants
21	Gros œuvre	18'670.-
41	Maçonnerie	62'770.-
59	Compte d'attente pour honoraires	11'500.-
	I. COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)	92'900.-
	Calculs des frais financiers + TVA 8 %, arrondi	7'400.-
	II. Coût total de l'investissement TTC	100'300.-
	+ Prestations du personnel en faveur des investissements (4% x 100'300 francs)	4'000.-
	III. Sous-total	104'300.-
	+ intérêts intercalaires (2.25% x 104'300 x 12 mois) / (2 x 12)	1'200.-
	TOTAL DU CRÉDIT III DEMANDÉ TTC	105'500.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Crédit IV, équipement mobilier et matériel d'exploitation

CFC	Intitulé	Montants
9.	AMEUBLEMENT	
900	Mobilier et matériel d'exploitation	137'600.-
	+ TVA 8%, arrondi	11'000.-
TOTAL DU CRÉDIT IV DEMANDÉ (TTC)		148'600.-

