

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit complémentaire de 559 000 francs destiné à la restauration de la villa dite "La Concorde", sise avenue de la Concorde 20, sur la parcelle 1437, feuille 46 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

En date du 14 janvier 1998, votre Conseil votait un crédit de 3 431 000 francs (proposition 281) pour la restauration de la villa dite "La Concorde".

Exposé des motifs

Faits

Passé le délai référendaire, les mandataires ont commencé à préparer les premières soumissions dans des conditions très difficiles. En effet, l'accès à certaines pièces de la villa leur était refusé et l'amoncellement de matériaux dans le bâtiment ne leur permettait pas un travail dans les règles de l'art.

La date pour le démarrage du chantier était fixée au 5 mai 1998, ce dont les squatters avaient été avertis deux mois à l'avance, et le 4 mai au soir, la villa était vide de ses habitants et fermée par des panneaux provisoires.

Le lendemain, une entreprise de nettoyage débutait les travaux par l'évacuation du matériel accumulé par les anciens occupants, en prenant soin de garder les éléments intéressants. Deux semaines plus tard, 11 bennes avaient été remplies, et la maison était finalement accessible.

En date du 13 mai 1998, le Conseil administratif déposait une plainte contre inconnu auprès de la police, en mentionnant les dégâts constatés après le départ des squatters.

Tandis que les mandataires s'affairaient pour terminer le relevé de la maison, ils constataient d'importantes dégradations à l'intérieur des pièces. Simultanément, le chantier démarrait, avec l'intervention des maçons et des charpentiers. Une mauvaise surprise nous était réservée : le champignon suspect visible au premier étage s'avérait être la mérule, un champignon dévastateur qui, lorsqu'il rencontre de bonnes conditions d'humidité et de chaleur, se développe à grande vitesse en s'attaquant aux matériaux de construction. Les ravages causés par la mérule étaient très importants, autour des pièces d'eau (cuisine et salle de bains) en particulier, et ce champignon était présent du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage.

Un grand nombre de pièces sont également attaquées par de la pourriture cubique (stade avant l'apparition de la mérule) et par la poria, champignon poreux des maisons qui attaque le bois.

Au fur et à mesure que les travaux avançaient, de nouvelles découvertes fâcheuses avaient lieu, soit notamment :

- ♦ des pièces maîtresses de la charpente, telles que la sablière, les entrails et même certains chevrons, présentaient un état de dégradation très avancé exigeant leur remplacement;
- ♦ les sculptures du fronton et les consoles de l'entablement de la façade principale se sont malheureusement avérées plus dégradées qu'estimé initialement sans échafaudage. Leur état de conservation exige une réfection complète plutôt que la consolidation prévue;
- ♦ l'usure des encadrements en pierre des fenêtres a obligé un piquage partiel des murs en façade afin d'obtenir une différence de niveau entre les deux matériaux.

Enfin, en octobre 1998, le Conseil administratif décidait de faire réaliser un logement de 4 pièces, avec une ou deux chambres d'hôtes, destinés aux utilisateurs de la villa, ceci afin de faciliter l'accueil de visiteurs étrangers et d'assurer une occupation constante du bâtiment.

Conséquences

L'occupation de la villa par les squatters puis le départ de ceux-ci ont entraîné des conséquences désastreuses :

- ♦ 10 fenêtres en noyer avec leurs cadres dormants ont été emportées et, dans cette opération, les embrasures en bois ont été arrachées.
- ♦ Une cheminée du XVIII^{ème} siècle a été dérobée ainsi que quelques panneaux de boiserie ancienne.
- ♦ La peinture intérieure de certaines chambres, avec des couleurs couvrantes, exige un énorme travail pour retrouver l'état d'origine ou du moins une couleur acceptable. La peinture en faux-bois de la magnifique salle à manger a été tellement abîmée que sa remise en état n'est même pas envisageable.

Il convient également de relever que la réfection du faux-bois du hall d'entrée et du faux-marbre du poêle s'avère très coûteuse.

La présence de la mэрule et d'autres champignons a exigé un démontage systématique de tous les éléments touchés. A chaque niveau, des planchers, parquets, solives, murs, plafonds, moulures et boiseries, devront être, totalement ou partiellement, refaits à neuf.

L'aménagement d'un appartement avec une ou deux chambres d'hôtes implique également l'obtention d'un complément à l'autorisation de construire et des modifications urgentes sur le chantier en cours. Le coût de cette opération sera évidemment lié à la perception d'un loyer qui devrait couvrir les frais engagés.

Quant aux aménagements extérieurs, un projet plus complet a été élaboré comprenant la totalité de la parcelle. Si l'écran de verdure est maintenu tout au fond, des parterres minéraux et végétaux seront aménagés autour de la villa (jardin à la française). Du côté de la rue Henri-Bordier, les places de stationnement seront supprimées et le jardin des grands salons restitué. Les alentours de la villa seront ouverts au public.

Estimation du coût

	<i>Crédit voté janvier 98</i> F	<i>Situation septembre 98</i> F
0 <u>Terrains</u>	néant	5 400
05 Conduites de raccordement au réseau (hors parcelle)	néant	5 400
1 <u>Travaux préparatoires</u>	160 000	273 500
10 Relevés, études géotechniques	20 000	15 000
11 Déblais, préparation du terrain	20 000	20 000
12 Protection, aménagements provisoires	10 000	15 000
13 Installation du chantier	80 000	76 000
14 Traitement mэрule (y.c. démontages et évacuation)	néant	90 000
15 Adaptation du réseau des conduites existantes	15 000	17 500
19 Honoraires	15 000	40 000
2 <u>Bâtiment</u>	2 720 000	3 225 500
21 Gros-œuvre 1	792 000	957 000
22 Gros-œuvre 2	485 000	471 000
23 Installations électriques	310 000	292 000
24 Chauffage, ventilation	115 000	127 500
25 Installations sanitaires	35 000	64 000
27 Aménagements intérieurs 1	185 000	376 000
28 Aménagements intérieurs 2	398 000	401 000
29 Honoraires	400 000	537 000

	F	F
4 <u>Aménagements extérieurs</u>	180 000	386 000
40 Mise en forme du terrain	25 000	29 000
41 Constructions, canalisations	40 000	45 000
42 Jardins	70 000	205 000
44 Installations	25 000	45 000
45 Conduites de raccordements aux réseaux	néant	3 500
46 Voies de circulation	néant	7 500
49 Honoraires	20 000	51 000
5 <u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>	54 300	114 600
51 Autorisations, taxes	10 000	20 200
52 Reproduction, plaquette, échantillons	14 300	20 000
56 Autres frais secondaires (surveillance, bouquet, panneau de chantier)	néant	22 400
58 Réserve pour imprévus	20 000	22 000
59 Réserve pour la conservation-restauration	10 000	40 000
Sous-total I :	3 114 300	4 005 000
54. Financement à partir du début de l'année du vote du crédit, soit en principe le 1 ^{er} janvier 1998		
crédit voté : $\frac{3\,114\,300}{2} \times \frac{12 \text{ mois} \times 5,5 \%}{12}$	85 700	
crédit complémentaire : $\frac{4\,005\,000}{2} \times \frac{21 \text{ mois} \times 5 \%}{12}$		175 000
Le passage de 12 à 21 mois tient compte d'une prolongation de la durée du chantier et du démarrage du calcul du financement au 1 ^{er} janvier 1998 (selon les nouvelles directives de la direction des Finances).		
6 Fonds municipal d'art contemporain (1 % du sous-total I)	31 000	40 000
Sous-total II :	3 231 000	4 220 000
9 Ameublement	200 000	200 000
Sous-total III :	3 431 000	4 440 000

A déduire :	F
Montant du crédit voté le 14 janvier 1998 selon proposition 281	3 431 000
Subside fédéral (estimation)	400 000
Subside cantonal (estimation)	50 000
Total du crédit complémentaire demandé :	559 000

Prix du m³ SIA

Le nouveau prix au m³ SIA s'élève à 865 francs pour un volume transformé de 3714 m³.

Délais

La date de fin des travaux, initialement prévue pour le 30 juin 1999, ne pourra pas être respectée. Les aléas du chantier décrits plus haut impliquent en effet un supplément d'environ 10 semaines.

Subventions

Le montant de la subvention fédérale, obtenue dans le cadre des travaux dits de relance, sera calculée sur la base des travaux exécutés au 30 juin 1999. A ce jour, elle a été estimée à 400 000 francs.

Quant au montant de la subvention cantonale pour la conservation du patrimoine, il devrait se situer entre 50 000 et 75 000 francs.

Autorisation de construire

Ce projet de restauration a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° 95030 délivrée le 8 octobre 1997. Deux demandes complémentaires devront être déposées pour les aménagements extérieurs ainsi que l'appartement et les chambres d'hôtes.

Régime foncier

La villa est située sur la parcelle 1437, feuille 46, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève.

Plan financier quadriennal (PFQ)

Cet objet est prévu sous le No 13.01.02 du 17^{ème} plan financier quadriennal 1998 - 2001 pour un montant de 3 200 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Il n'est pas prévu de frais de fonctionnement hormis les frais d'entretien immobiliers, car cette maison devrait être remise à une organisation internationale non gouvernementale qui assurera les frais habituels d'eau, d'électricité, de chauffage et de conciergerie.

Le bâtiment sera mis à disposition à titre gracieux, hormis l'appartement qui fera l'objet d'un bail à loyer.

Le loyer théorique annuel pour l'ensemble du bâtiment est estimé à 200 000 francs.

Charge financière annuelle comprenant les intérêts au taux de 5 % :	
Crédit I : sur 4 220 000 francs :	211 000
A déduire : charge financière annuelle du crédit principal (proposition 281)	177 705
Différence :	33 295

Gestion financière

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service d'architecture est gestionnaire du crédit de construction. Le service bénéficiaire est la gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ces explications, 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, 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 complémentaire de 559 000 francs destiné à la restauration de la villa dite « La Concorde » sise avenue Henri-Bordier 9, sur la parcelle 1437, feuille 46 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Art. 2. - Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen de rescriptions, d'avances, ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 559 000 francs.

Art. 3. - Un montant de 9 000 francs sera prélevé sur le crédit complémentaire indiqué à l'article premier et attribué au Fonds municipal d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 10 février 1950.

Art. 4. - La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

Annexes : - 1 plan de situation
 - un plan des aménagements extérieurs