

Proposition du Conseil administratif du 20 février 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 530 000 francs destiné à l'installation provisoire de conteneurs pour l'exploitation de surfaces horticoles en location sises au 30-32, chemin des Marais à Vessy (propriété Laurent Mange), parcelle N° 10003, feuille N° 56, commune de Veyrier.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Dans le cadre de la rationalisation de la production horticole, le service des espaces verts et de l'environnement (SEVE) a loué une partie du centre de production de M. Laurent Mange, sis au chemin des Marais 30 à Vessy. La location a débuté le 1^{er} avril 2007 pour une durée de 12 ans, soit jusqu'au 31 mars 2019, période renouvelable tacitement pour une durée de 12 mois, d'année en année.

Afin de répondre aux exigences légales de la Loi sur le Travail (LTr), le SEVE a besoin de plusieurs locaux pour maintenir ses collaborateurs sur le site, en toutes saisons, dès l'installation définitive des cultures à Vessy.

Historique de l'opération

La production horticole du SEVE est répartie historiquement sur deux sites : les centres de production horticole de La Grange et de Beaulieu, dont les locaux sont aujourd'hui obsolètes. Par ailleurs, une serre de l'établissement de La Grange a été entièrement détruite par un incendie le 30 septembre 2006.

La Grange

Le parc La Grange, l'un des fleurons de Genève, Cité des parcs, situé sur la rive gauche, a été offert à la collectivité en 1917 par son dernier propriétaire, Monsieur William Favre. Ces 20 hectares de verdure, aménagés à l'anglaise avec une alternance de gazon, de beaux arbres isolés et de bosquets, sont destinés, selon la volonté du donateur, à l'agrément de la population genevoise.

L'entretien de cette surface est revenu au service des parcs et promenades de l'époque, devenu le SEVE. L'ancien jardin de culture, situé au nord-est de la maison, est également affecté à ce service qui l'utilise pour la production d'une partie de ses végétaux. C'est en 1938 que ces installations horticoles sont transformées une première fois afin de fournir une grande partie de la décoration florale des zones vertes entretenues par

le service des parcs et promenades. Il faut rappeler que les serres de La Grange, construites dans leur majeure partie au XIX^{ème} siècle, forment avec l'Orangerie un ensemble caractéristique destiné à la production horticole d'une maison bourgeoise. De nombreux projets de rénovation sont restés lettre morte, le dernier remonte à 1990.

Beaulieu

En face, dans le quartier des Grottes, propriété de la famille de Sellon au XVIII^{ème} siècle, le domaine de Beaulieu change de nombreuses fois de propriétaire. Le parc est de création relativement récente. Voisin des Cropettes, son emplacement justifie son nom. C'est la Ville qui achète en 1939 cette propriété sise, à l'époque déjà, au cœur d'un quartier résidentiel. Elle abritera, dès 1947 et sous la direction de Monsieur Eric Bois, une partie importante de la production des végétaux du SEVE et regroupe la production horticole des anciens établissements des Cropettes, de la Perle-du-Lac et de Mon-Repos. Ces nouvelles serres et couches marquent une étape importante dans la rationalisation de la production horticole du service. Cet établissement, rénové et amélioré au fil des ans, produit une part importante des végétaux du SEVE, soit 60 % de sa production annuelle.

Aujourd'hui, les serres sont en décrépitude, les châssis consommateurs de main-d'œuvre et les installations ne répondent plus aux normes relatives à la consommation d'énergie.

A La Grange, les bâtiments désaffectés par la production horticole – à l'exception de l'Orangerie en été – resteront à l'usage du SEVE. Dans le quartier de Beaulieu, il est envisagé de valoriser les bâtiments existants de l'établissement, actuellement à disposition des jardiniers du SEVE, pour les transformer et en faire un véritable pôle d'animation, ouvert sur le quartier, ses habitants et leurs besoins.

L'installation à Vessy a le mérite de prendre en compte les concepts de gestion et de rationalisation du regroupement de la production horticole, tout en préservant une des missions du SEVE, à savoir la formation des apprentis.

Réponses aux motions, postulats, questions écrites, pétitions, etc.

Cette proposition répond à la pétition P-66 (389A) de l'Association pour l'animation des quartiers des Grottes, des Cropettes et de Montbrillant, intitulée : "Un centre de loisirs ou une maison de quartier dans le secteur Grottes-Cropettes-Montbrillant", acceptée par le Conseil municipal le 16 septembre 1998 ainsi qu'à la réponse du Conseil administratif du 21 mars 2007.

Exposé des motifs

La location de l'établissement de Vessy porte sur les éléments suivants :

- serre en verre 2'000 m2
- serre en verre 3'000 m2
- tunnel en plastique 800 m2
- tunnel en plastique 800 m2
- surface pleine terre 6'100 m2
- surface de stockage 700 m2

Ces locaux sont destinés exclusivement à la production horticole à l'usage du SEVE, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Cet établissement, destiné à l'origine au maraîchage, est actuellement modifié en collaboration avec le service des bâtiments afin de réaliser une structure de multiplication pour les plantes à massifs et les potées. Il s'agit d'isoler une partie de la serre par une paroi en verre, de dissocier le circuit de chauffage afin d'avoir une cellule à température plus élevée dans le but de multiplier les plantes et de mettre en place des tables de culture. La culture proprement dite se fait sur toile noire au sol.

Cet établissement est toutefois dépourvu d'installations sanitaires et de locaux de service pour maintenir le personnel sur place et durant toutes les saisons. Ainsi, 18 places de travail sont prévues, nécessitant :

- 1 container vestiaires pour 6 femmes avec WC, douches, armoires,
- 2 containers vestiaires pour 12 hommes avec WC, douches, armoires,
- 2 containers réfectoire avec cuisinette pour 18 personnes,
- 1 container avec 2 bureaux et local de réunion.

Compte tenu de l'exploitation de ces serres prévue sur 12 ans au minimum, l'implantation des containers revêt un caractère provisoire.

L'ensemble de ce personnel est composé uniquement d'horticultrices et d'horticulteurs chargés notamment de la culture des plantes saisonnières qui ornent les massifs et les jardinières situés en ville et participent de ce fait à l'image de marque de Genève.

Obligations légales et de sécurité

Les containers sont aménagés afin de répondre à la Loi sur le Travail (LTr), notamment avec la séparation des vestiaires, douches, WC entre hommes et femmes, l'installation d'un réfectoire et de bureaux distincts.

Description des travaux

Les travaux décrits ci-dessous sont destinés à la construction des vestiaires, des aménagements d'accès et des infrastructures nécessaires au personnel du SEVE exploitant une surface horticole en location, situé au 30, chemin du Marais à Veyrier.

Note : par mesure d'urgence, le SEVE a dû mettre en place 3 modules loués, sans infrastructure et alimentés d'une façon provisoire.

Ainsi, il est prévu

:

- d'installer un ensemble de six containers (module type chantier 6 x 2,5 m, équipé, isolé et raccordé); comprenant les accès et une surface extérieure piéton hors terre (boue) partiellement ombragée;
- d'aménager une zone de stationnement pour 12 véhicules et son accès; ainsi que les infrastructures nécessaires;
- de créer les infrastructures d'alimentations, de connections, et d'écoulements.

Il s'agit de trois containers (un pour femmes et deux pour hommes) équipés en vestiaires avec douches, WC, lavabos, armoires de vestiaire, d'un double container pour le réfectoire (2 modules assemblés avec kitchenette), d'un container pour bureau et une cabine WC.

Les containers seront posés sur semelles de fondation. Des fouilles seront entreprises pour les conduites d'alimentations électriques, de connectiques, d'eau potable et d'écoulements. L'écoulement des eaux usées doit être raccordé au réseau communal du chemin des Marais (environ 150 m); ceci nécessite une pompe de relevage. Les conduites des diverses alimentations seront raccordées sur le réseau existant dans la serre.

Les surfaces d'accès aux vestiaires devront être stabilisées car la zone d'implantation est située en pleine terre. Ainsi, il est prévu un décaissement de 40 cm, la mise en place, sur un tapis géotextile filtrant, d'un tout-venant concassé, compacté, réglé en matière partiellement recyclée. En surface, une finition perméable de graves fines et de dalles en ciment pour la zone à talons, et de dalles à gazon pour la zone carrossable.

La surface entre les containers sera ombragée par la construction d'une pergola en bois. Le SEVE créera quelques zones végétalisées dans cette structure afin de rendre l'emplacement plus agréable. Un poste de nettoyage de bottes est prévu à proximité du réfectoire.

Adéquation à l'agenda 21 de la Ville de Genève

Il est à relever que l'eau de pluie des toitures de la serre est récoltée dans un bassin afin de servir à l'arrosage des cultures. Le complément est apporté par pompage dans la nappe phréatique.

Les chemins et la place située entre les containers sont réalisés en matière perméable. Par ailleurs, l'eau de la toiture des containers s'écoule dans le sol afin d'alimenter la nappe phréatique. La pergola sera couverte de végétation grimpante afin d'intégrer la structure dans le paysage.

Programme et surfaces

Locaux formés avec des containers préfabriqués de chantier soit :

- 1 vestiaire pour personnel féminin : 6 personnes, 15 m²
- 2 vestiaires pour personnel masculin : 12 personnes, 30 m²
- 1 double container pour le réfectoire, 30 m²
- 1 container pour le bureau, 15 m²
- 1 cabine de WC de chantier, 2 m²

- 1 surface extérieure stabilisée de 670 m², dont environ 100 m² ombragés pour le personnel (pergola)
- 1 surface perméable carrossable à l'usage de véhicules, 430 m²

Autorisation de construire

Ce projet d'installation provisoire de containers pour l'exploitation de serres a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 100868-8, déposée le 29.11.2006 et délivrée le 20.03.2007. Le requérant est la Ville de Genève, service des bâtiments, avec l'accord du propriétaire de la parcelle, Monsieur Laurent Mange. Les containers sont autorisés pour une durée de 12 ans.

Estimation des coûts selon code CFE

Position

CFE Intitulé

Prix HT

Montants HT

C	Installation de chantier		6'000
	Installations générales de chantier		
D	Fondations (bâtiment)		88'000
	Infrastructure, excavations, remblais	88'000	
E	Gros œuvre (bâtiment)		112'000
	Six modules de containers préfabriqués	93'000	
	Pergola	19'000	
I	Installations techniques		121'000
	Installations sanitaires	34'000	
	Installations de pompes de relevage	10'000	
	Installations électriques, courant faible	45'000	
	Eclairage	32'000	
K	Canalisations, conduites (génie civil)		63'000
	Canalisations en terre	63'000	
M	Aménagements intérieurs (bâtiment)		20'000
	Equipement intérieur, cuisine, armoires	20'000	
N	Chaussée, voies (génie civil)		5'000
	Signalisation routière	5'000	
O	Aménagements (génie civil)		41'000
	Places de stationnement et accès	41'000	
C-O	SOUS-TOTAL 1		456'000
	avant honoraires et frais secondaires , hors taxe		
X	Comptes d'attente et marge d'évolution du projet		13'220
	Provision pour frais prévus ou imprévus ne pouvant être exactement définis qui seront transférés ultérieurement aux éléments concernés. Marge d'évolution du projet et frais de renchérissement, environ 3 %		
C-X	COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)		469'220

Z	TAXE A LA VALEUR AJOUTEE (TVA)	35'660
	Appliquée sur les positions C à X	

C-Z	COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (TTC)	504'880
------------	--	----------------

ZZ	FRAIS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS	25'120
-----------	---	---------------

ZZ1 Honoraires de promotion : 4 % 20'200

Les honoraires de promotion représentent le coût des prestations internes
Les considérants et l'application de cette mesure sont contenus dans la
DGA 03.0061.00.

ZZ2 Intérêts intercalaires 4'920

C-ZZ	COUT GENERAL DE L'OPERATION	530'000
-------------	------------------------------------	----------------

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre "Estimation du coût" sont ceux du mois de janvier 2008 et ne comprennent aucune variation.

Délais

Les travaux pourront démarrer immédiatement après le vote du Conseil municipal et le délai référendaire écoulé. Ils sont prévus pour une durée de 6 mois.

Régime foncier

Comme énoncé plus haut le Service des espaces verts et de l'environnement (SEVE) a loué une partie du centre de production de M. Laurent Mange, sis au chemin des Marais 30, 1234 Vessy. La location a débuté le 1^{er} avril 2007 pour une durée de 12 ans, soit jusqu'au 31 mars 2020, période renouvelable tacitement pour une durée de 12 mois, d'années en années.

Référence au troisième plan financier d'investissement

Cet objet est prévu dans la liste des projets prioritaires sous le N° 092.045.04 "Adaptation d'un établissement horticole loué" du troisième plan financier d'investissement 2008 - 2019 pour un montant de 800'000.- francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Charges annuelles pour les installations prévues (eau, électricité)	5'000
Charge financière annuelle sur 530'000 francs comprenant les intérêts au taux de 3.25 % et l'amortissement au moyen de 10 annuités	62'930

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

Le service gestionnaire du crédit de construction est le service des bâtiments.

Le service bénéficiaire est le service des espaces verts et de l'environnement.

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

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu l'article 30, alinéa 1, lettre e de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

arrête :

Article premier. - Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 530 000 francs destiné à l'installation provisoire de conteneurs pour l'exploitation de surfaces horticoles en location sises au 30-32, chemin des Marais à Vessy (propriété Laurent Mange), parcelle N° 10003, feuille N° 56, commune de Veyrier.

Article 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 530 000 francs.

Art. 3. - La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2010 à 2019.

Annexes : plans de situation et du projet

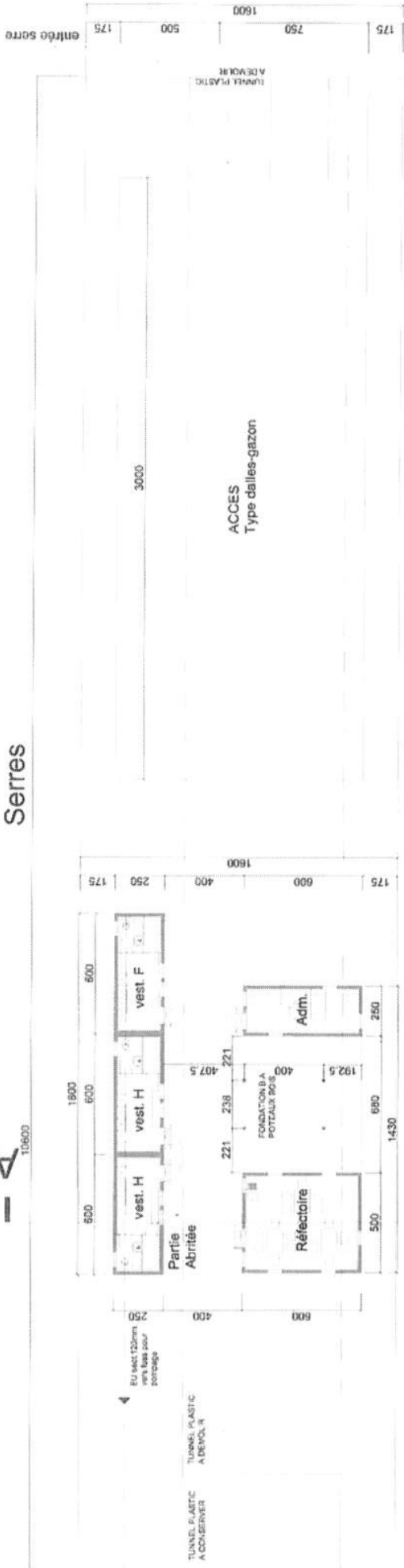
Projet : Implantation provisoire de containers
pour exploitation des serres du SEVE
Plan : IMPLANTATION PROVISOIRE 1/200
N° de plan : 10

Architecte : SAUTHIER marc
Adresse : 26 RUE DU STAND
1205 GENEVE
Echelle : 1/200
Fichier DWG : att.
Fichier Scan :
Imprimé le : 28 SEPT. 06
Dessiné le : 28 JUILLET 06
Modifié le :
Modification : 28 AVRIL 2007

Serres



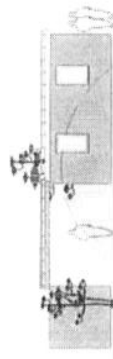
109620



FACADE SUD-OUEST 1/200



FACADE SUD-EST 1/200



FACADE NORD-OUEST 1/200



COUPE A-A' 1/200