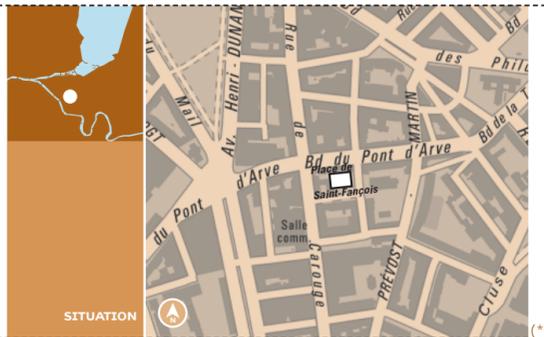


FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET

VILLA FREUNDLER ET SON PARC
4, PLACE DE SAINT-FRANÇOIS - 1204 GENÈVE
PARCELLES 3173-3176-3568-2176
COMMUNE DE GENÈVE - PLAINPALAIS



PROGRAMME DES LOCAUX – SURFACES UTILES (SU)

ESPACE DE QUARTIER

SOUS-SOL	
Cave	28.0 m ²
REZ-DE-CHAUSSÉE	
Distribution	25.0 m ²
Cuisine	14.4 m ²
Salles activités (2)	91.0 m ²
Locaux sanitaires	5.0 m ²
Véranda	22.9 m ²
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	
Parc	795.0 m ²
Accès, cheminement	330.0 m ²
LOGEMENT ASSOCIATIF	
REZ-DE-CHAUSSÉE	
Espace commun	33.0 m ²

ÉTAGE 1

Distribution	15.0 m ²
Locaux sanitaires	6.8 m ²
1 x 1 chambre	15.3 m ²
Buanderie	2.0 m ²
ÉTAGE 2	
Distribution	33.0 m ²
Local sanitaire	3.7 m ²
7 x 1 chambre	127.6 m ²

COMBLES

Espace commun	47.6 m ²
Greniers	41.7 m ²
Local technique	22.0 m ²

CHRONOLOGIE

Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal	13 avril 2005
Octroi de l'autorisation de construire	28 juillet 2009
Vote du crédit de construction par le Conseil municipal	19 mai 2010
Début des travaux	20 février 2012
Fin des travaux	31 octobre 2013
Inauguration	26 novembre 2013

INGÉNIEURS EN CHAUFFAGE-VENTILATION-SANITAIRE

Ryser Eco Sàrl

BUDGET

Crédit I : villa Freundler	
Crédit d'étude	Fr. 185'000.-
Crédit de réalisation	Fr. 3'161'000.-
Total des crédits votés	Fr. 3'346'000.-
Crédit II : aménagements extérieurs	
Crédit d'étude	Fr. 70'000.-
Crédit de réalisation	Fr. 540'000.-
Total des crédits votés	Fr. 610'000.-

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

VILLE DE GENÈVE
Département des constructions et de l'aménagement
Direction du patrimoine bâti
25, rue du Stand - 1204 Genève
Tél. 022 418 21 50
et

Conservation du patrimoine architectural, Service de l'énergie,
Service des espaces verts, Service social, Service de la jeunesse.

MANDATAIRES

ARCHITECTES
Jean-Marc Comte SA & ateliertraces>architectures

INGÉNIEURS CIVILS

Michel Paquet

INGÉNIEURS ÉLECTRICIENS

Bureau d'études techniques P. Reichenbach

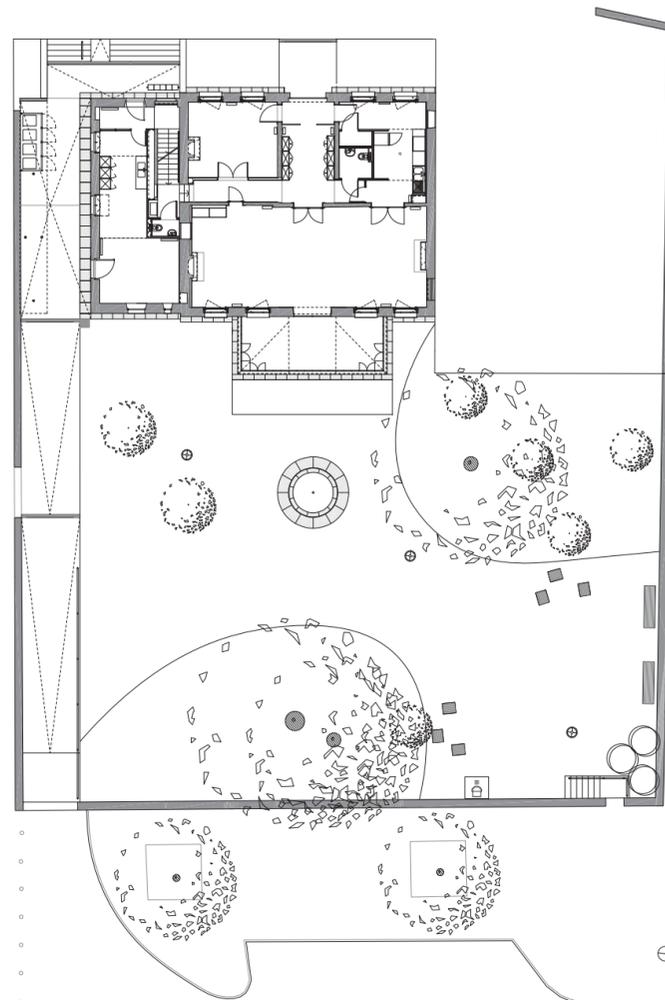
VALEURS STATISTIQUES

Villa Freundler

Volume bâti	VB	2'754 m ³
Surface de plancher	SP	806 m ²
Surface utile	SU	618 m ²
Prix / m ³	CFC 1-9 / VB	Fr. 1'124.-
Prix / m ³	CFC 2 / VB	Fr. 710.-
Prix / m ²	CFC 1-9/ SP	Fr. 3'840.-
Aménagements extérieurs		
Surface des abords	SA	1'125 m ²
Prix / m ²	CFC 1-9/ SA	Fr. 502.-



ÉLÉVATION EST



REZ-DE-CHAUSSÉE
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS



4, PLACE DE SAINT-FRANÇOIS - VILLA FREUNDLER

**RÉNOVATION ET TRANSFORMATION
LOGEMENTS - ESPACE DE QUARTIER - PARC**



RÉNOVATION ET TRANSFORMATION

4, PLACE DE SAINT-FRANÇOIS - VILLA FREUNDLER

RÉNOVATION ET TRANSFORMATION DE LA VILLA FREUNDLER

NOTICE HISTORIQUE

Territoire de cultures maraîchères avant tout, le quartier de Plainpalais s'est densifié au cours des ans, principalement le long de l'actuelle rue de Carouge. Au XVIII^e siècle, on y trouve des propriétés de dimensions modestes, essentiellement en mains de familles patriciennes ou bourgeoises.

La villa Freundler fut vraisemblablement érigée à la toute fin du XVII^e siècle par son propriétaire supposé, un riche marchand de la place. Dotée d'un jardin et de dépendances, elle se présentait comme un élégant pavillon d'un seul niveau, en molasse du lac, percé de hautes fenêtres et couvert d'une vaste toiture en mansarde.

Acquise en 1839 par un entrepreneur,

celui-ci ajouta un étage et une aile à la villa et réaménagea son intérieur, y distribuant quatre appartements et créant la véranda. Dès 1891, la villa appartint aux sœurs Freundler, Julia et Emma. Cette dernière légua la maison à la paroisse protestante de Plainpalais qui engagea de lourds travaux en 1931. En 1985, la villa et son jardin furent acquis par la Ville de Genève en vue de garantir la présence d'un espace vert dans un quartier dense et d'affecter le bâtiment à une activité d'intérêt public, une crèche.

MOTIFS DES TRAVAUX

Le projet de restructurer en crèche la villa fut rejeté par le Conseil municipal à plusieurs reprises. Par ailleurs, la villa fut occupée illégalement par un collectif d'habitants. La Ville élaborera alors le projet de transformer une partie du bâtiment en logements

associatifs et d'affecter le rez-de-chaussée à une halte-garderie. Mais une enquête de la Maison de quartier de Plainpalais révéla l'utilité de créer dans la villa Freundler un certain nombre d'espaces polyvalents à destination des habitants du quartier, pour y organiser des réunions d'associations, des fêtes de famille, des ateliers et accueillir le parascolaire. Décision fut prise de renoncer à la crèche au profit de locaux d'activités. La villa se trouvait dans un état de dégradation avancée et nécessitait des travaux d'envergure sur l'enveloppe. Il fallait aussi doter le bâtiment d'un chauffage central, renforcer l'isolation thermique et mettre aux normes les installations techniques.

Enfin, le jardin devait être réaménagé en parc public tout en mettant en valeur ses éléments historiques.

PRINCIPALES INTERVENTIONS

Une partie de la villa a été réaménagée en un appartement collectif comprenant huit chambres et des locaux communs : une cuisine dans le prolongement du hall d'entrée et une salle à manger, une buanderie au 1^{er} étage, des sanitaires aux 1^{er} et 2^e étages et un séjour dans les combles où se situent également des greniers, le local technique et la chaufferie. Un nouvel escalier a été créé pour distribuer ces espaces.

Dans la mesure du possible, les éléments de décors tels que les cheminées, plafonds, corniches et boiseries ont été conservés et rénovés. Il en a été de même des parquets en pichopin ; certains toutefois ont dû être complétés ou remplacés. Les traces des anciens mansarts restent visibles dans les chambres du 2^e étage. Un ancien cendrier

en pierre, qui devait être annexé à un potager, a été découvert et conservé. Au rez-de-chaussée, un puits de 4 mètres de profondeur, situé à l'origine à l'extérieur, puis intégré à la maison lors d'une des phases d'agrandissement, a été conservé et fermé par ses deux pierres massives de recouvrement. Toutes les fenêtres ont été remplacées. Certaines parois ont dû être redressées et stabilisées. Pour définir de nouvelles chambres, des cloisons ont été mises en place.

L'autre partie de la villa, indépendante de celle consacrée au logement, a été aménagée pour accueillir des activités de quartier. La grande salle du rez-de-chaussée est destinée à la Maison de quartier. Ses deux cheminées avec leurs décors en plâtre, les moulures au plafond, les boiseries et les armoires ont été restaurées. Les anciennes fenêtres à guillotine ont également été

remises à neuf et doublées par des fenêtres isolantes. Cette salle s'ouvre sur une véranda qui a été entièrement rénovée : après sablage, du zinc a été projeté à chaud sur les parties métalliques. Une cuisine semi-professionnelle destinée aux habitants a été installée.

Une deuxième salle est consacrée aux activités parascolaires. Au sous-sol prend place une salle destinée à la pratique musicale. Une entrée principale a été créée au rez-de-chaussée, accessible aux personnes à mobilité réduite.

L'enveloppe extérieure de la villa a été complètement refaite. Les façades, du sol à la corniche, ont été entièrement reprises et les murs extérieurs ont été assainis par drainage. Les pierres de taille ont été restaurées et, par endroits, remontées sur toute la hauteur d'une embrasure de fenêtre. Le crépi a été refait. Une

nouvelle ferblanterie en zinc a été posée en protection des colombages. La toiture a été remplacée et isolée.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Pour ce bâtiment datant du XVII^e siècle, l'amélioration thermique dans le respect de la valeur patrimoniale a nécessité un soin particulier. Tout en conservant l'aspect extérieur, les éléments de décors intérieurs et les fenêtres, l'isolation partielle de l'enveloppe permet de diminuer les consommations de chauffage de 40%. Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière à gaz. Afin de réduire les dépenses d'énergie et de garantir un bon confort pour les occupants, une aération douce avec récupération de chaleur a été installée. Les installations électriques ont été refaites

entièrement. Elles intègrent des détecteurs de présence dans les locaux communs et des appareils de classe AAA+ de manière à limiter la consommation d'électricité. Les équipements sanitaires ont été sélectionnés pour réduire les consommations d'eau et répondent aux exigences du label " Energy ".

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Le jardin de la villa Freundler a été aménagé en parc public, en relation directe avec la place de Saint-François. L'arborisation a été en partie conservée, notamment le hêtre et deux ifs centenaires. De nouveaux arbustes et des plantes vivaces ont été plantés. Le bassin circulaire central a été restauré et une fontaine en fonte a été mise en place. S'y sont ajoutés des bancs et un éclairage public sous forme de lampadaires. Les cheminements à l'intérieur du parc ont été

refaits et sont de type argilo-calcaire. Le mur d'enceinte, caractéristique du lieu, a été entièrement restauré à l'ancienne. Un nouvel accès au parc a été créé.

UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN REMIS EN VALEUR

Avec la restauration de la villa Freundler, c'est un témoignage d'un patrimoine urbain rare au centre-ville qui subsiste et donne une identité forte au lieu. L'ouverture du jardin de cette demeure au public est la bienvenue dans un quartier densément construit et ne comportant que peu d'espaces verts. Enfin la mise à disposition d'une partie de la maison aux habitants permettra l'organisation d'activités qui favoriseront les rencontres et la vie sociale dans le quartier.

