

**DA 311 - 13.03**

**CRÉDIT D'INVESTISSEMENT POUR LA RÉALISATION D'UNE MAISON DE QUARTIER  
PAR LA RÉHABILITATION DE LA VILLA SISE AU CHEMIN DE MOUILLE-GALAND 21 A  
VERNIER**

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Le projet concerne les parcelles n° 1867 et 1868 sises au chemin de Mouille-Galand 21 à Vernier, en 5<sup>e</sup> zone villas. Sur la parcelle 1867 existe une habitation avec un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage. Cette maison a été construite en 1952 et une extension du rez-de-chaussée a été réalisée à la fin des années 1960. Le projet prévoit de créer une Maison de quartier dans cette villa afin de répondre aux demandes croissantes sur le secteur de Vernier-Village, qui sera gérée par le comité de la MQV et par la FASE.

Le programme prévoit l'accueil des enfants selon les tranches d'âge de 4-10 ans et de 10-15 ans, ainsi que le tout public.



Plan de situation

La situation actuelle de la maison :



Façade sud-est



Façade ouest

Cette propriété doit passer d'un lieu actuellement défini comme privé à un lieu public. Une demande de changement d'affectation sera présentée simultanément au dépôt de la demande d'autorisation de construire. Les travaux à engager pour la mise aux normes de cette maison destinée à l'usage public, et dont les aménagements devront répondre aux besoins d'une maison de quartier, sont importants. Une adaptation pour les personnes handicapées sera examinée et réalisée dans toute la mesure du possible.

La surface totale habitable du rez-de-chaussée et de l'étage est de 250 m<sup>2</sup> (murs extérieurs inclus). La surface non habitable est de 140 m<sup>2</sup> (sous-sol).

En coordination avec le comité de l'Alibi (Maison de quartier de Vernier), les surfaces seront divisées et affectées aux activités et usages ci-après décrits.

■ Sous-sol

des espaces de stockage  
un local technique

■ Rez-de-chaussée

une cuisine  
une salle d'activité – salle à manger  
une salle d'activité divisible  
un bureau  
un espace de repos  
WC handicapé-adulte, WC enfant et WC jeune

■ Étage

une cuisinette  
une salle d'activité – salle à manger  
un atelier bricolage  
WC jeune – adulte



Image de synthèse d'intention – façade sud-est

Tous les travaux nécessaires, pour répondre au nouvel usage de cette maison et à sa mise aux normes pour usage public, ont fait l'objet d'analyses détaillées qui figurent dans les conclusions de l'étude. Les analyses les plus complexes ont porté sur les éléments ci-après relatés.

- L'énergie du bâtiment

Le bâtiment ne répond plus aux normes actuelles. L'isolation existante est insuffisante et ne répond pas aux normes de haute performance énergétique exigées. Pour remédier à ce défaut, l'enveloppe énergétique totale du bâtiment est à prévoir, c'est-à-dire l'isolation des façades, l'isolation de la toiture et l'isolation sous la dalle du rez-de-chaussée.

- La statique du bâtiment

La statique est prévue pour une habitation privée. Les dalles présentent une résistance de 200kg/m<sup>2</sup> alors que les normes pour une activité publique exigent une résistance à 450kg/m<sup>2</sup>. En conséquence, un renforcement des dalles du rez-de-chaussée et de l'étage doit être réalisé.

Les dalles existantes étant de type hourdi, le système de renforcement pour ce type de dalles consiste en la mise en place de poutres métalliques formant un quadrillage. Cette structure, qui sera visible tant au sous-sol qu'au rez-de-chaussée, induira une diminution de la hauteur sous plafond de manière ponctuelle. S'il devait être renoncé au renforcement, le nombre de personnes serait alors limité à 10 par étage, impliquant de fait une modification du programme de l'utilisation des locaux.

Selon le programme établi par les futurs utilisateurs, 100 personnes occuperont la totalité de la maison. Enfin, il est prévu de démolir le balcon en mauvais état, qui ne permet pas de soutenir le poids de 3-4 personnes.

- La toxicité

La toxicité de certains matériaux et de colles a été mise en avant dans le rapport d'étude d'amiante – PCB. Des mesures d'assainissement seront prises sur les zones concernées.

- La sécurité

La sécurité incendie du bâtiment est complexe à mettre en place, car il s'agit d'un bâtiment existant. Une légère modification de la typologie intérieure est prévue afin de répondre aux normes de sécurité. L'installation d'un éclairage de secours et d'un système de détection incendie sont obligatoires, incluant le raccordement à l'alarme SIS. Par ailleurs, afin de garantir la sécurité des utilisateurs, des garde-corps sont à remplacer.

- Chauffage – ventilation – sanitaires - électricité

Pour répondre aux normes énergétiques, l'actuelle chaudière à mazout sera remplacée par une chaudière à pellets en bois, et des panneaux solaires seront posés en toiture. Les sanitaires, vétustes, seront remplacés et répondront ainsi au programme de la MQV. L'installation électrique sera remplacée dans sa totalité afin de répondre aux normes actuelles OIBT.

- L'assainissement

D'importants travaux d'assainissements sont prévus. Les canalisations et le drainage doivent être refaits. Le raccord aux collecteurs séparatifs comporte une contre-pente qui doit être corrigée.

- Autres travaux

Il est prévu de refaire tous les revêtements (peinture, acoustique, sol, ...).

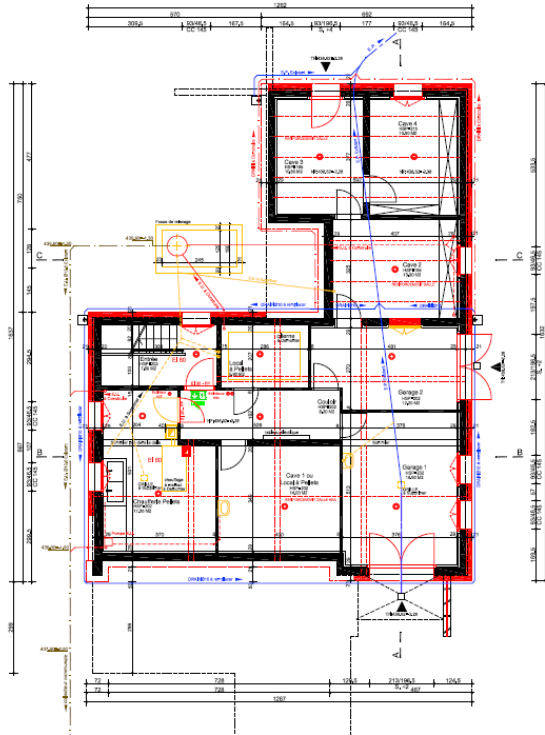
Aucun programme précis n'a été établi concernant les aménagements extérieurs. Le devis contient uniquement un poste pour des éclairages extérieurs.

Les autres équipements, tels que le mobilier (bancs, tables, etc.), les jeux extérieurs (toboggan, panier de basket, etc.) ou encore la remise en état de l'abri de jardin ou du terrain de pétanque ne sont pas inclus dans la présente demande de crédit d'investissement.

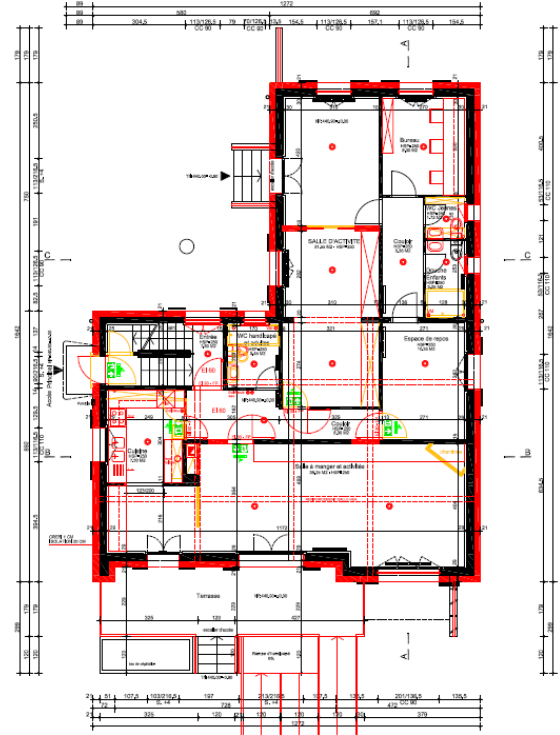
Crédit d'investissement pour la réalisation d'une Maison de quartier par la réhabilitation de la villa sise au chemin de Mouille-Galand 21 à Vernier

Voici le projet prévu en coordination avec le comité :

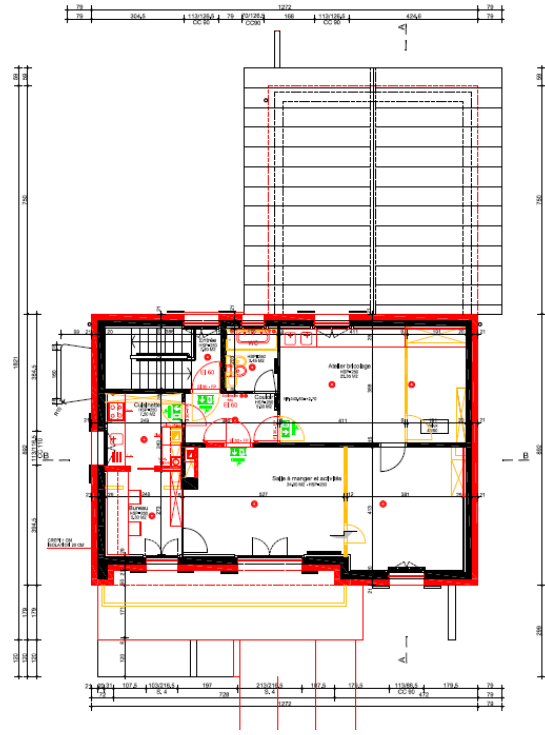
PLAN SOUL-SOL



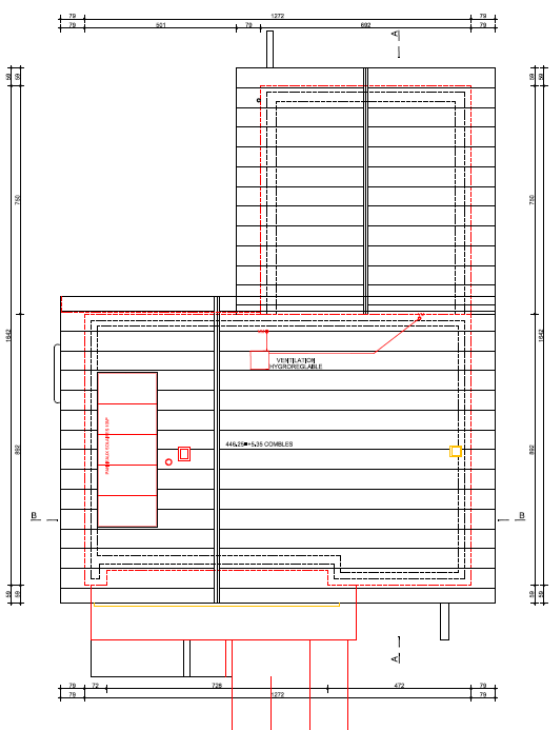
PLAN REZ-DE-CHAUSSEE



PLAN ETAGE

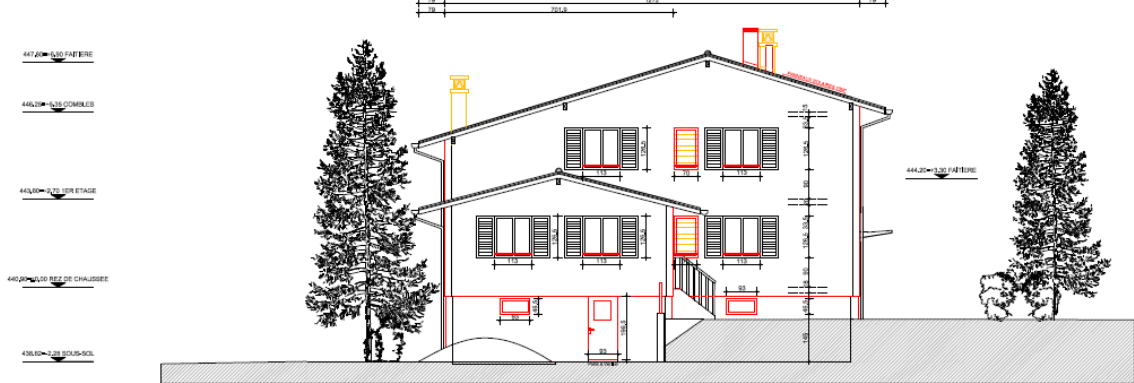


PLAN COMBLES-TOITURE

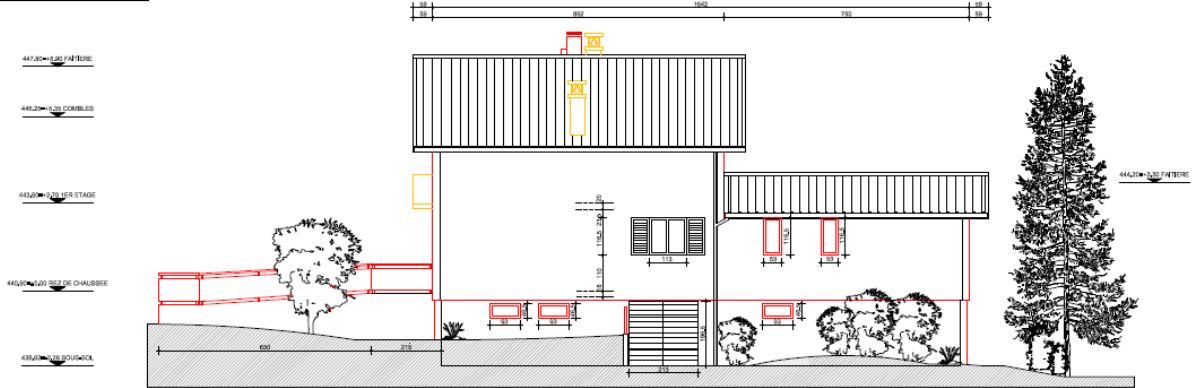


Crédit d'investissement pour la réalisation d'une Maison de quartier par la réhabilitation de la villa sise au chemin de Mouille-Galand 21 à Vernier

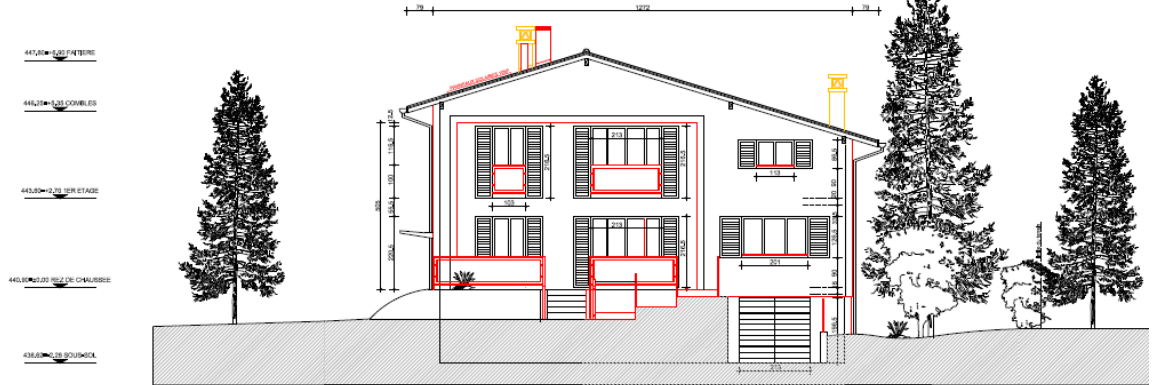
**FACADE NORD-OUEST**



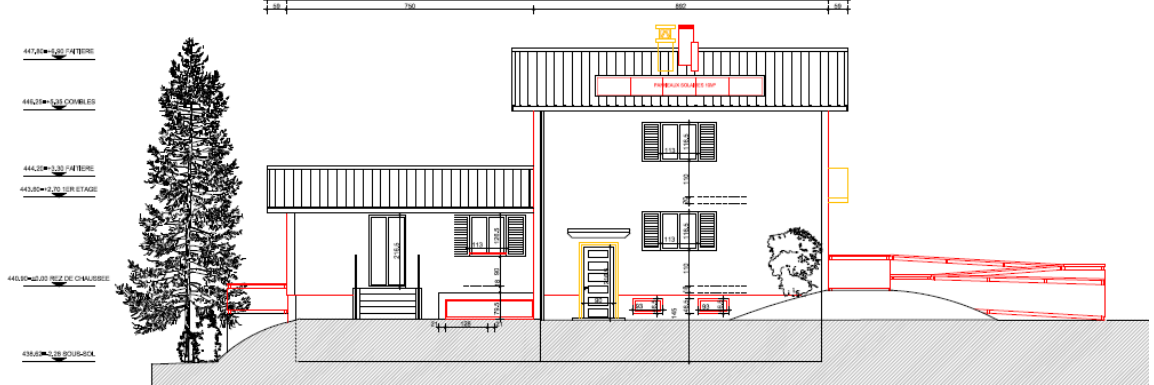
**FACADE NORD-EST**



**FACADE SUD-EST**



**FACADE SUD-OUEST**



Crédit d'investissement pour la réalisation d'une Maison de quartier par la  
réhabilitation de la villa sise au chemin de Mouille-Galand 21 à Vernier

Le crédit d'investissement demandé pour la réalisation de ces travaux est réparti comme suit :

CFC	Descriptif	Prix CHF
111-112	Travaux préparatoires	54'000.00
211	Travaux de maçonnerie et béton armé	394'000.00
214	Construction en bois	50'000.00
221	Fenêtres et portes extérieures	25'000.00
222-224	Ferblanterie et couverture	35'000.00
226-227	Crépissage de façades et peinture des façades	90'000.00
228	Protection contre le soleil	6'000.00
232-236	Installations électriques	75'000.00
237	Sécurité incendie	56'000.00
242-244	Installations de chauffage et de ventilation	94'500.00
250	Installations sanitaires	60'000.00
258	Agencement de cuisine	70'000.00
281-285	Plâtrerie et peinture	100'000.00
272-221.6/9	Ouvrage métallique	80'000.00
273	Menuiserie	60'000.00
275	Système de verrouillage	20'000.00
281	Chapes	5'000.00
281.6-282	Carrelage et faïence	30'000.00
281.7	Revêtement de sols	41'500.00
287	Nettoyage du bâtiment	10'000.00
290	Honoraires et taxes	268'000.00
422	Aménagements extérieurs	80'000.00
589	Divers et imprévus	100'000.00
900	Equipements	8'000.00
<b><u>BUDGET TOTAL DES TRAVAUX TTC</u></b>		<b><u>1'812'000.00</u></b>
<b>dont TVA 8% incluse, soit CHF 134'222.20</b>		

Le montant de 1,5 millions annoncé au PPI a été évalué par les services communaux, sur une base générale.

Les conclusions de l'étude menée ont mis en évidence des contraintes techniques qu'il n'était pas possible d'évaluer au premier abord. En effet, c'est seulement en effectuant des sondages et autres démarches techniques que les points négatifs nécessitant des travaux coûteux, tels que le renforcement statique et l'assainissement de la maison ont été découverts. Les exigences liées à la mise aux normes pour un usage public, indispensable à l'obtention de l'autorisation de construire, ont également augmenté l'estimation préalable de certains postes, tels que la sécurité incendie.

Tous ces éléments ont engendré le surcoût de CHF 312'000.00 annoncé dans ce budget par rapport au montant estimé du PPI.

Selon le calendrier établi, et pour autant que les services du Département de l'urbanisme délivrent l'autorisation de construire dans les quatre mois suivant son dépôt, la Maison de quartier ouvrira à la rentrée 2014.

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, l'acceptation du projet de délibération ci-après.

Yvan ROCHAT  
Maire

Vernier, le 25 février 2013

**DA 311 - 13.03**

**Délibération du Conseil municipal de Vernier**

relative à un

**CRÉDIT D'INVESTISSEMENT POUR LA RÉALISATION D'UNE MAISON DE QUARTIER  
PAR LA RÉHABILITATION DE LA VILLA SISE AU CHEMIN DE MOUILLE-GALAND 21 À  
VERNIER**

Vu l'article 30, lettre m, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;

vu la nécessité de réaliser des travaux réhabilitation et de mise aux normes pour la création d'une Maison de quartier à Vernier-Village ;

vu le rapport de la commission des bâtiments et de l'énergie ;

sur proposition du Conseil administratif ;

le Conseil municipal

**décide**

- 1 d'ouvrir au Conseil administratif un crédit de CHF 1'812'000.-- destiné aux travaux pour la réhabilitation de la maison sise chemin Mouille-Galand 21 à Vernier afin d'y réaliser une Maison de quartier ;
- 2 de comptabiliser la dépense nette de CHF 1'812'000.-- dans le compte des investissements, puis de la porter à l'actif du bilan de la Ville de Vernier, dans le patrimoine administratif ;
- 3 d'amortir la dépense nette de CHF 1'812'000.-- au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de fonctionnement sous le no 35.331 de 2014 à 2033.