

Rapport de la commission des bâtiments et de l'énergie du 6 mars 2013

Rapporteuse : Valdete SOPI

DA 311 – 13.03 Crédit d'investissement pour la réalisation d'une maison de quartier par la réhabilitation de la villa sise au chemin Mouille-Galand 21 à Vernier

M. ROCHAT, Maire, rappelle que le Conseil municipal avait accepté l'achat des deux parcelles au chemin Mouille-Galand, sur lesquelles il y avait un projet de réalisation d'un lieu d'animation pour les jeunes, et particulièrement pour l'intégration des 4-10 ans. Il mentionne des réflexions sur un Jardin robinson, mais explique que finalement, pour contenir les coûts, et faire plus simple dans un premier temps, il a été décidé de faire une maison de quartier. L'Alibi s'est engagé, et a accepté de prendre (avec un renforcement en termes de travail) l'animation des 4-15 ans, et c'est de ce projet dont il s'agit aujourd'hui. Un crédit d'étude ayant été fait, il s'agit maintenant du projet de transformation de la maison. M. ROCHAT précise encore que ce crédit est supérieur à celui du PPI, et que des explications ont été fournies partiellement dans la DA, mais peuvent faire l'objet d'un questionnement plus précis en cours de commission.

Mme MEICHTRY, architecte cheffe de projets, situe sur le plan les deux parcelles concernées et la situation actuelle de la maison, en précisant que la surface est d'environ 250m² habitables entre le rez-de-chaussée et l'étage, et 140m² de sous-sol, non exploitable pour des activités, uniquement pour du stockage.

Mme MEICHTRY mentionne que l'aménagement intérieur a été discuté avec le comité de L'Alibi quant à la programmation de la maison, et montre à cet effet les plans par étage, précisant qu'au sous-sol se trouveront du stockage, la chaudière et le stockage du combustible.

Au niveau du rez-de-chaussée, deux espaces polyvalents (dont l'un peut être encore divisible en deux selon les besoins), une cuisine ouverte sur l'espace (avec un plan de travail bas), un espace de repos, un sanitaire pour handicapés, un pour les plus petits et un pour les jeunes et les adultes, et également un bureau.

A l'étage, deux espaces, plus petits, l'un plutôt pour le bricolage, l'autre plus polyvalent, un bureau, une cuisinette, et un sanitaire.

Mme MEICHTRY indique que l'extérieur devra être réaménagé et que des demandes d'abattage d'arbres devront être déposées pour permettre un accès pompiers.

La statique fut le gros point négatif démontré par l'étude. La maison a été construite dans les années 50, avec un système de dalles à hourdis (poutrelles métalliques avec des éléments en béton au milieu), au lieu de dalles de béton aujourd'hui, et pour pouvoir renforcer ce type de structure, il faut des éléments en profilé métallique. La norme pour une activité publique exige une résistance de 400kg/m², et la dalle actuelle résiste à 200kg/m². Les profilés métalliques devront être mis au niveau de la dalle du rez-de-chaussée et de la dalle de l'étage (sous-dalle).

Un commissaire (PS) demande si les poutrelles métalliques reposent sur les murs du bâtiment ou si des poutrelles verticales doivent être mises, et sur ce Mme MEICHTRY dit que les poutrelles tiendront sur les murs du bâtiment, et qu'il n'y a pas besoin de poutrelles verticales, mais que ceci va créer un visuel assez particulier, car les poutrelles seront coffrées, ce qui donnera une espèce de quadrillage, lorsque le regard est porté au plafond depuis le rez-de-chaussée, mais ceci est la seule solution pour accueillir une grande capacité de personnes à l'étage. C'est une contrainte, qui n'est pas trop importante visuellement malgré tout, car cela sera peint en blanc et assez neutre. Mme MEICHTRY signale encore que les cloisons demandées ont pu être supprimées sans problèmes.

Pour la sécurité, Mme MEICHTRY informe que des dérogations devront être demandées au niveau de l'autorisation, majoritairement au niveau de l'escalier qui n'est pas assez large selon la norme (95cm au lieu de 1m20), mais elle explique que la dérogation devrait être acceptée, car il s'agit ici d'une réhabilitation. Tout ce qui est cage d'escalier et couloir sera considéré comme espace anti-feu. Toutes les sorties de secours se feront dans cet espace (à l'étage) qui sera réaménagé pour pouvoir résister à une sécurité de EI30. Mme MEICHTRY

montre ensuite les portes à l'étage, en mentionnant que toutes seront considérées comme sorties de secours. Elle mentionne encore un système de détection incendie, des extincteurs, et la signalétique, aménagements prévus, et obligatoires pour répondre aux normes d'utilisation publique. Au niveau chauffage, de la ventilation, des sanitaires et de l'électricité, tout doit être remis aux normes.

Une commissaire (MCG) demande ce que représente alors la ligne Aménagements extérieurs pour CHF 80'000.--, et sur ce Mme MEICHTRY explique qu'il s'agit pour ces frais d'enlever le lierre sur la façade, de mettre l'isolation, la remise en état des pavés suite au chantier, etc.

Une commissaire (UDC) demande s'il y aura des parkings, ou si ceux-ci ont été prévus en bord de route. Mme MEICHTRY répond qu'aucun parking n'est prévu à ce jour.

Un commissaire (PS) demande s'il est prévu un système de récupération d'eau de pluie, et Mme MEICHTRY répond qu'il n'est pas prévu, car les eaux claires s'écoulent en puits perdu au fond du jardin. Un appel a été fait à un géologue pour voir s'il était possible de faire un récupérateur, mais le sol ne s'y prête pas.

Une commissaire (MCG) demande pourquoi avoir deux cuisines, et pense qu'une seule serait suffisante. D'autre part, elle souhaite savoir si un accès à l'étage est prévu pour les personnes à mobilité réduite. Elle demande également quelques détails sur la ligne du budget Système de verrouillage à CHF 20'000.--. Une commissaire (MCG) signifie que la priorité ne devrait pas avoir été portée sur la cuisinette, mais sur l'accès aux personnes à mobilité réduite, et se demande si un autre accès, une autre cage d'escalier, ou un ascenseur en lieu et place de la cuisinette est possible, et sur ce Mme MEICHTRY remontre les plans en indiquant la position des murs porteurs, et montre que cela est impossible. Mme MEICHTRY explique, au sujet des cuisines, que la configuration actuelle a été conservée. Elle montre sur les plans qu'à l'étage il s'agit plutôt d'une cuisinette, en précisant que l'étage du haut sera plutôt utilisé pour les 10-15 ans, et le rez-de-chaussée plutôt pour les 4-10 ans.

Pour les personnes à mobilité réduite, l'accès n'est pas possible avec un monte-escaliers, car la cage d'escalier n'est pas aux normes. Un autre moyen imaginable était un ascenseur extérieur, mais cela est très compliqué à mettre en œuvre, et le budget est important au niveau de l'utilisation et du coût. Mme MEICHTRY indique que l'ascenseur a été discuté, mais qu'il faudrait considérer CHF 150'000.--, sans compter l'entretien.

Une commissaire (MCG) souhaite qu'on lui rappelle la surface totale de la parcelle, et remarque que la parcelle avait été achetée pour environ CHF 1'300'000.--, que les travaux coûtent CHF 1'812'000.--, et se demande si cela n'aurait pas coûté moins cher de détruire et reconstruire (y compris un accès handicapés).

Mme MEICHTRY dit que de démolir pour reconstruire aurait coûté CHF 2'500'000.--, et que la commune n'aurait peut-être pas pu reconstruire, sachant que la zone concernée ne sera plus en zone villa, mais en zone d'activité, dans le futur, au niveau du PLQ. Elle mentionne approximativement 6'700m² de terrain.

Une commissaire (MCG) souhaite sincèrement que quelque chose soit mis en place, et pense que la commune a tous les droits au niveau légal, à condition de les contractualiser, et d'appliquer ces pénalités. Il faut pouvoir maîtriser ceci, et un commissaire (MCG) n'a plus envie de voir des dépassements de budget, pour lesquels il se sent obligé de voter, car sinon cela pénaliserait la commune ou les habitants. Cela pénalise surtout le futur, et c'est beau d'acheter une parcelle, mais il faut en assumer les conséquences. Il espère être entendu, car cette augmentation de la dette laisse un avenir incertain à la commune.

M. ROCHAT mentionne, sur l'augmentation de la dette, que la commission adéquate pourra montrer un certain nombre de réalités. En exemple et par rapport au dépassement de crédit sur Actaris, M. ROCHAT rappelle que l'architecte a dû payer une pénalité. Cela se fait, lors de malfaçons ou d'erreurs, et si l'architecte fautif fait un effort sur ses honoraires, il n'y a pas de recours à la justice. Il est hors de question de laisser l'amateurisme ruiner les projets et les finances communales.

Un commissaire (PS) rappelle que l'établissement d'un budget, par définition, peut ne pas correspondre nécessairement à la réalité, et précise que si la commune n'achète pas de terrains, il ne sera pas possible de faire des équipements publics.

Le Président soumet au **vote** des commissaires la **DA 311 – 13.03, Crédit d'investissement pour la réalisation d'une maison de quartier par la réhabilitation de la villa sise au chemin Mouille-Galand 21 à Vernier, qui est acceptée par 13 OUI, soit à l'unanimité.**