

# “POINT D’EAU” VERMONT 21

AMENDEMENT PR 1136 – RÉNOVATION ET RÉAFFECTATION D’UNE VILLA



Proposition en vue de  
l'ouverture d'un crédit d'un  
montant de

2'222'500.-

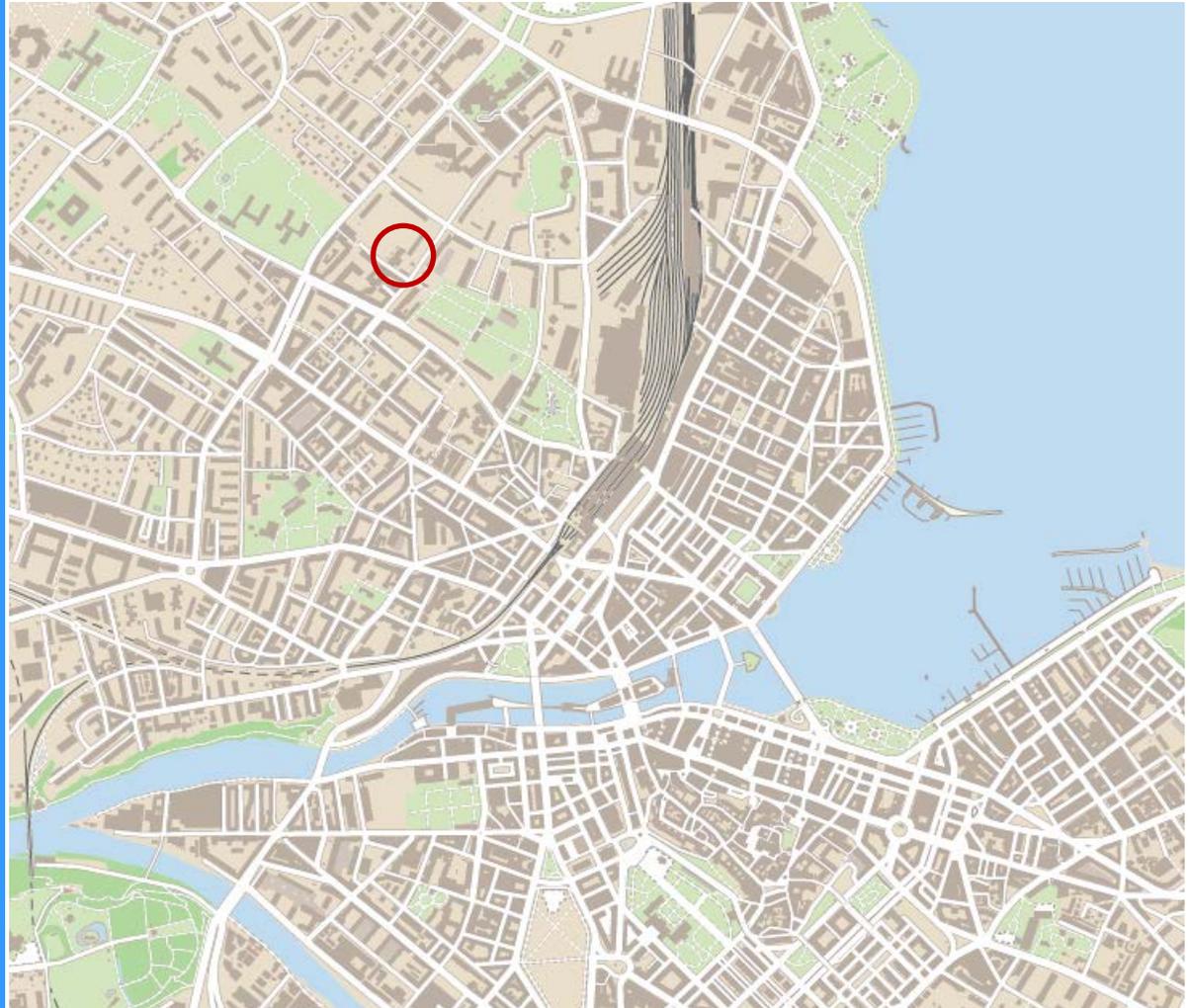
destiné à la rénovation et  
réaffectation de la villa dite  
« Vermont » en locaux  
associatifs appelée «Point  
d'Eau» de Carrefour-Rue.

## LOCALISATION

### Plan de situation

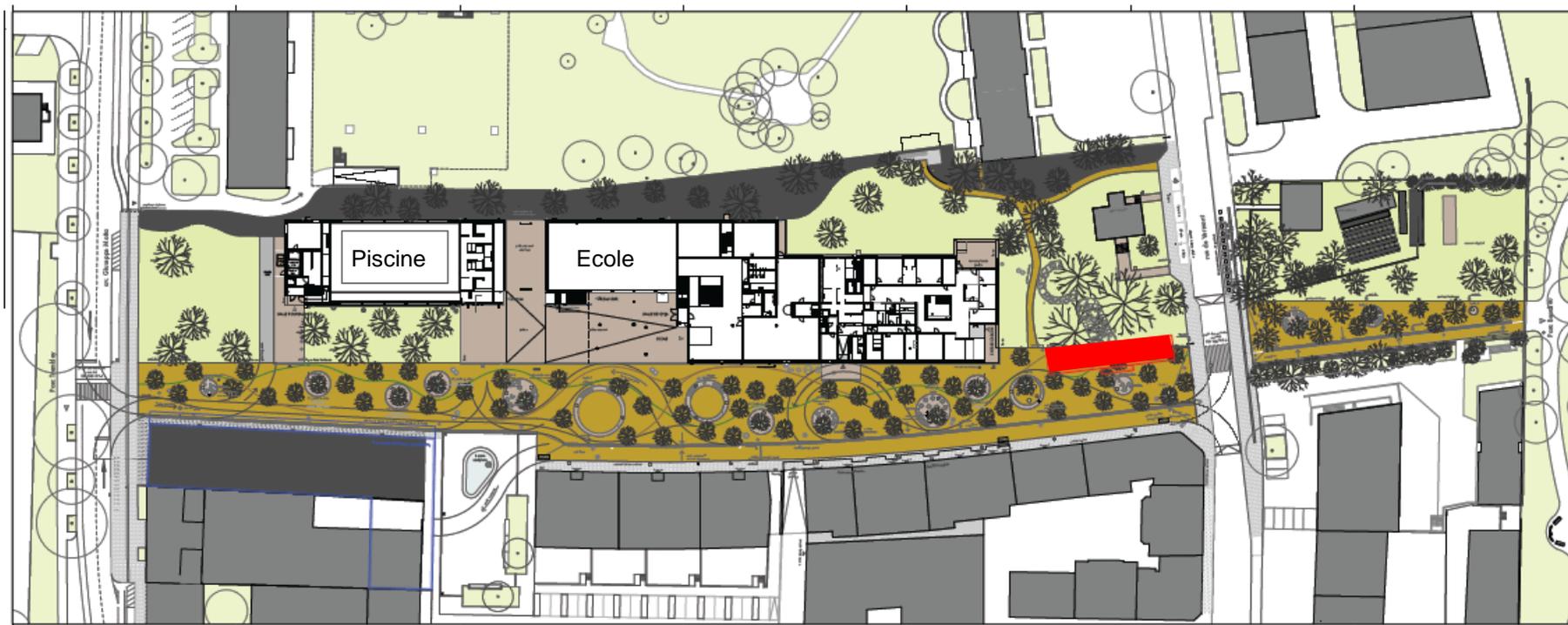
Rue de Vermont 21  
1202 Genève  
Section Petit-Saconnex

Parcelle N° 5478  
Feuille N° 26



## ESPACE PUBLIC DE CHANDIEU : FIN DES TRAVAUX

### Plan des aménagements extérieurs



- Démolition du pavillon provisoire du «Point d'Eau» dès le déménagement dans la villa rénovée et finalisation de l'espace public de Chandieu dès le printemps 2019.
- Ces travaux sont prévus dans le crédit d'investissement de l'ensemble de Chandieu (PR-981).

## INTRODUCTION

### Le Point d'Eau

Le «Point d'Eau» permet à des personnes démunies, vivant souvent dans la rue ou dans une situation de grande précarité, de s'occuper d'elles-mêmes.

Il offre un accès à l'hygiène, aux soins dentaires et podologiques, ainsi qu'à un coiffeur.

En 2016 :

- 98 visiteurs en moyenne par jour
- 23'500 douches
- 4'500 lessives
- 450 passages chez le coiffeur
- 250 soins de pédicure et 380 soins dentaires par année
- 85% des visiteurs sont des hommes
- 10% des femmes et 5% des enfants



## INTRODUCTION

### Situation actuelle

Le pavillon provisoire accueillant le «Point d'eau» doit être démoli pour pouvoir finaliser l'aménagement des espaces publics de Chandieu.

Il est aujourd'hui dans un état de délabrement avancé et préoccupant en termes de sécurité.

L'installation du «Point d'Eau» en 1990 sur cette parcelle était déjà considérée comme provisoire.

Son déménagement est prévu dans la villa située à la rue de Vermont 21.

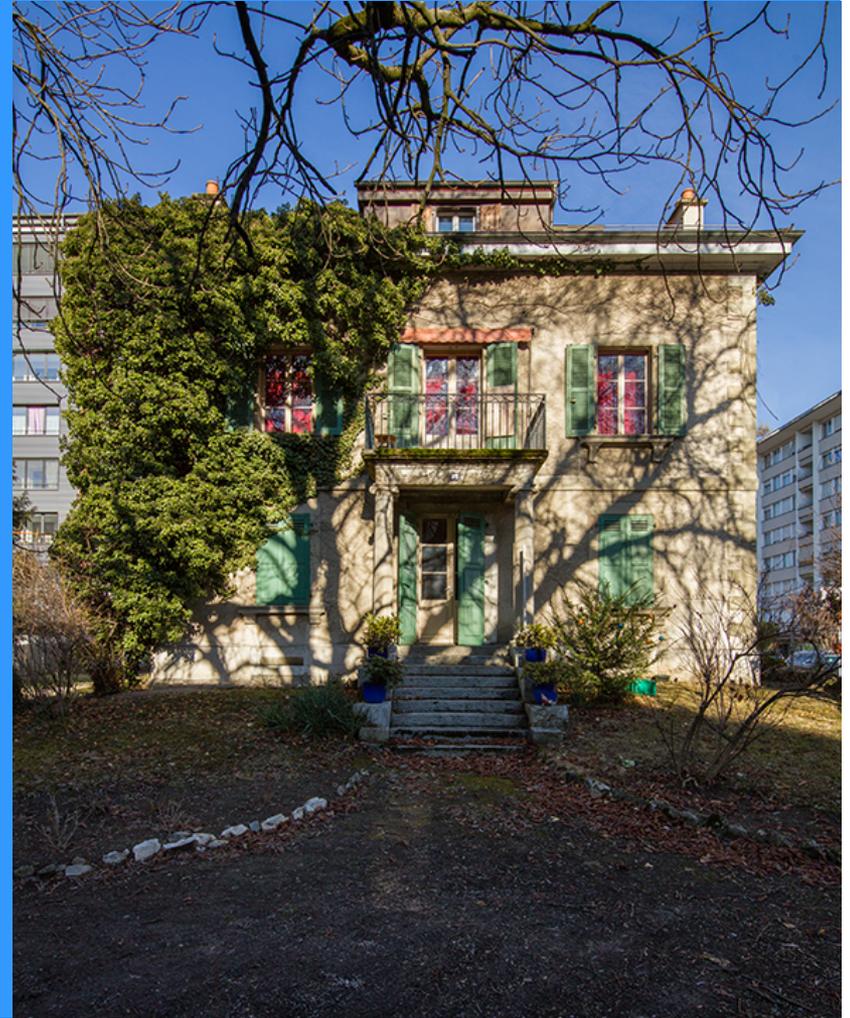


## EXPOSÉ DES MOTIFS

### Description de la villa

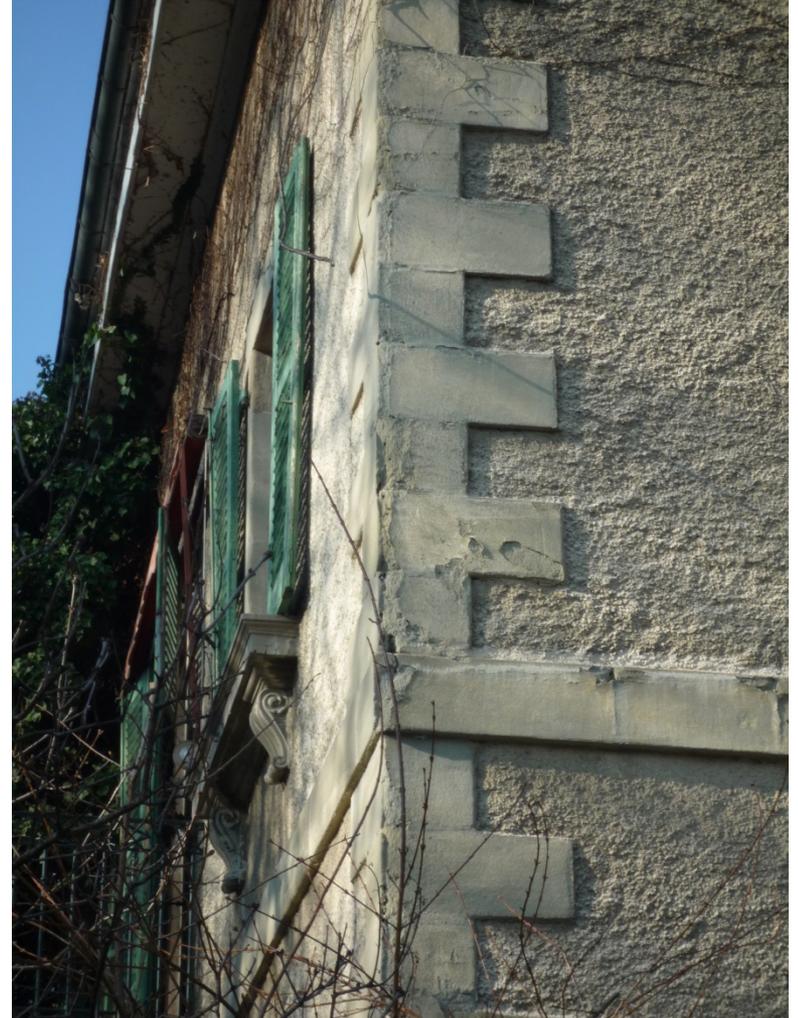
La villa, d'une surface de 99 m<sup>2</sup>, présente un étage sur rez-de-chaussée, des combles et un sous-sol partiellement excavé.

D'urgents travaux de remise en état sont nécessaires. Des nombreuses et importantes fissures démontrent une structure fragilisée.



## EXPOSÉ DES MOTIFS

### État actuel de la villa



## EXPOSÉ DES MOTIFS

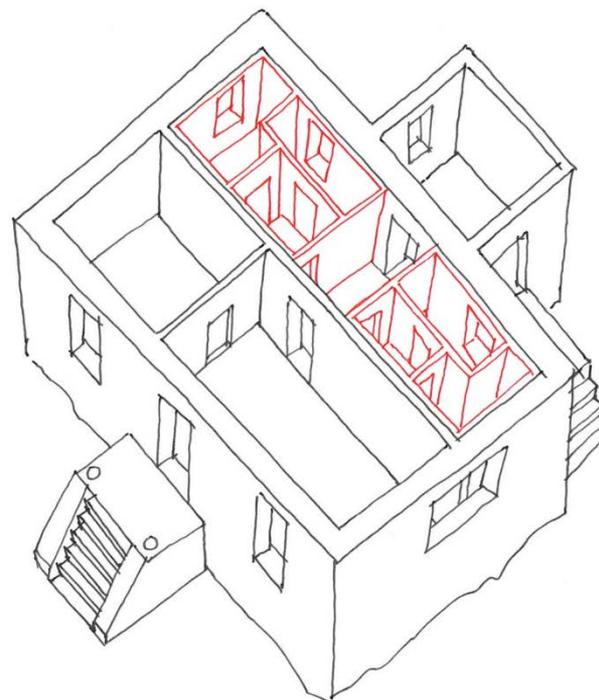
### État actuel de la villa



## PROJET

### Programme des travaux

- Rénovation partielle de la maison afin de conserver la typologie d'origine.
- Travée sud : aménagement des espaces d'accueil et de soins, travaux mineurs afin de conserver les finitions d'origine.
- Travée nord : construction des salles d'eau (douches et wc), travaux importants.
- Renforcements structurels.
- Rénovation complète des installations techniques.
- Excavation du sous-sol afin d'aménager les locaux techniques et la buanderie.



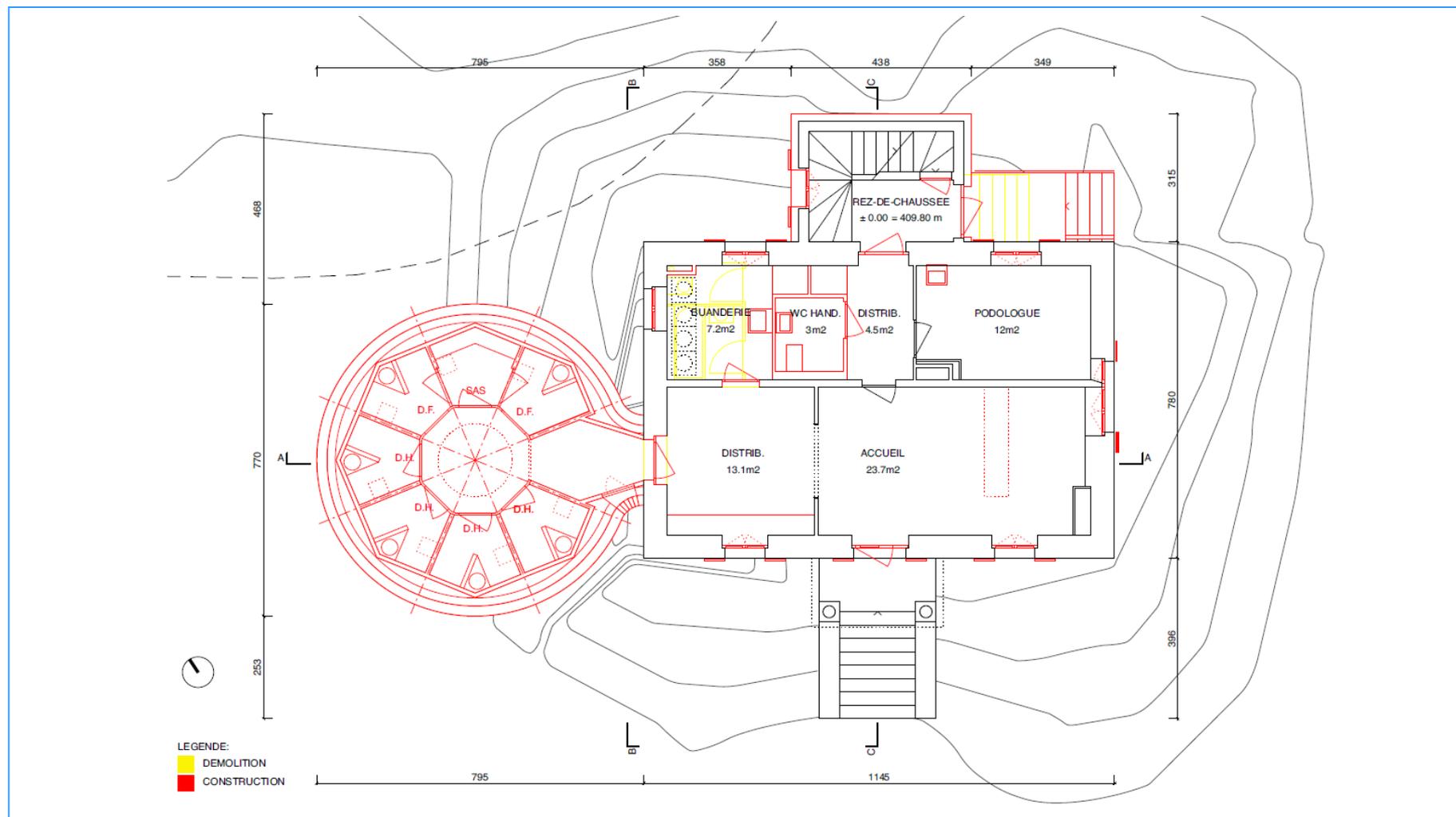
## PROJET

### Programme des travaux



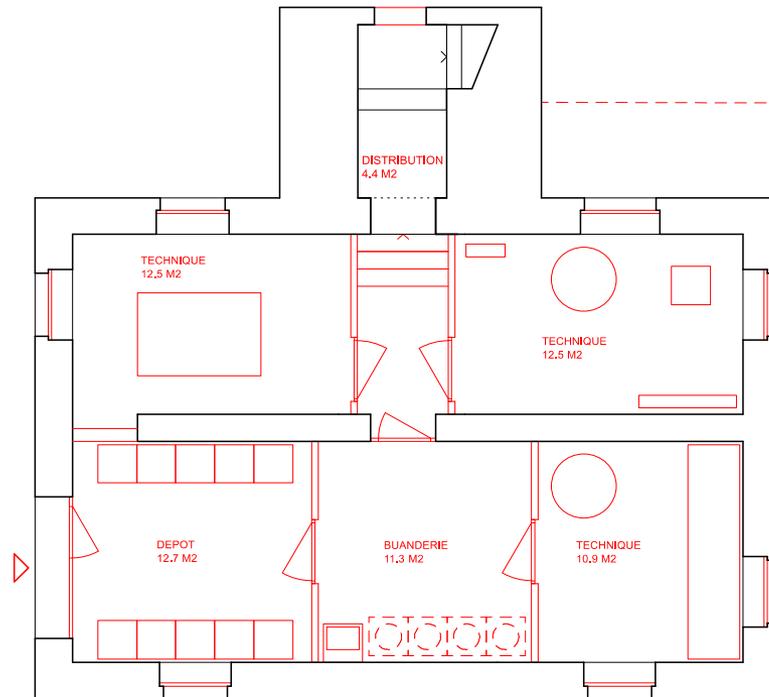
## PROJET INITIAL PR-1136 : RAPPEL

### Plan du rez-de-chaussée



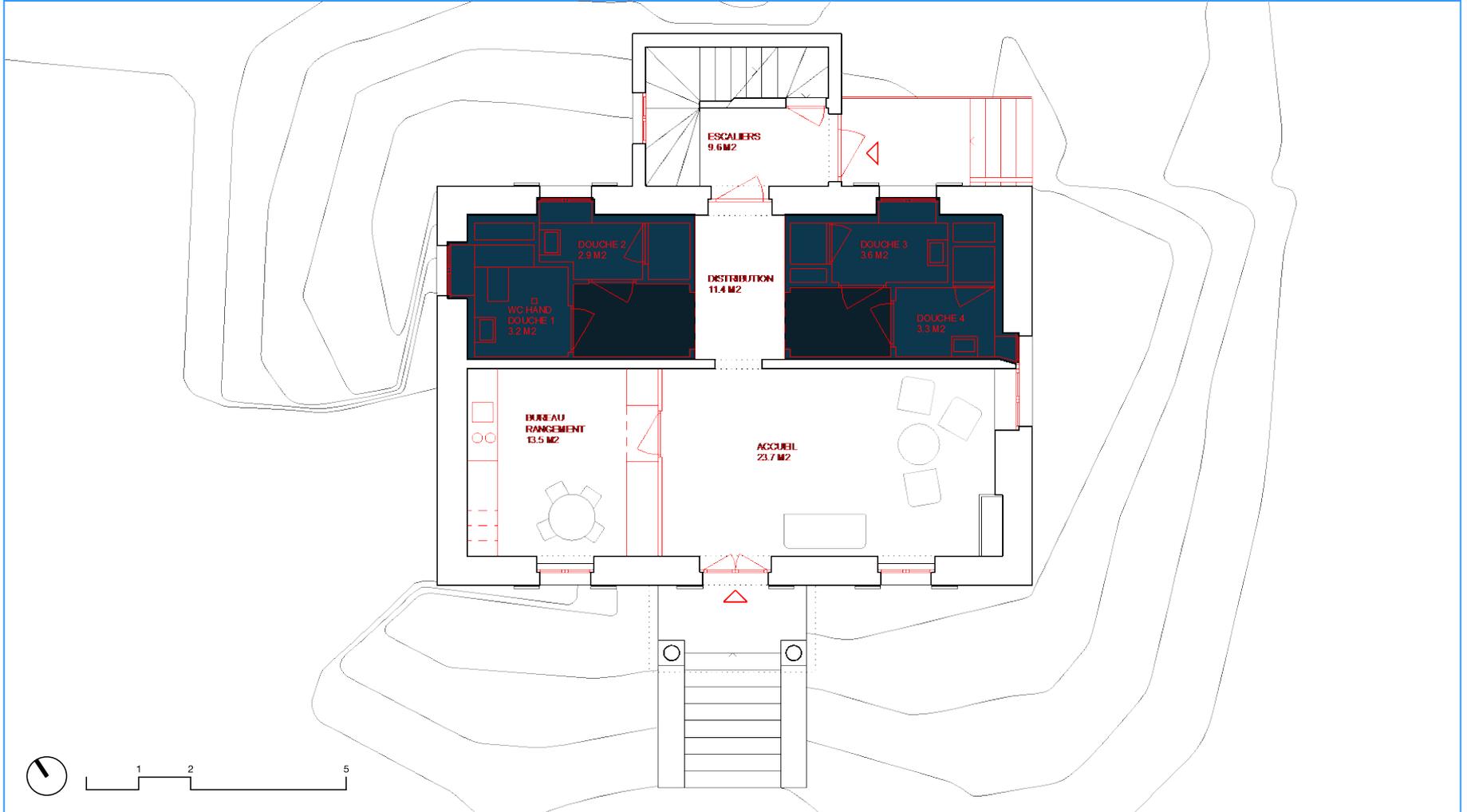
## NOUVEAU PROJET

## Plan du sous-sol



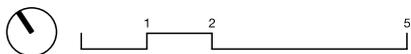
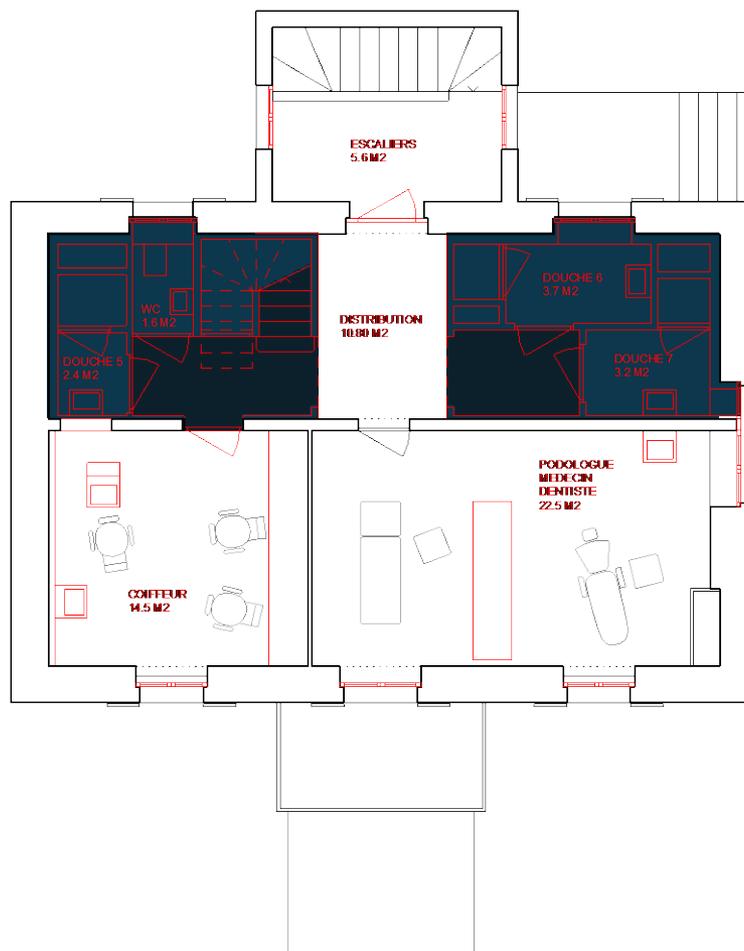
## NOUVEAU PROJET

## Plan du rez-de-chaussée



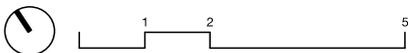
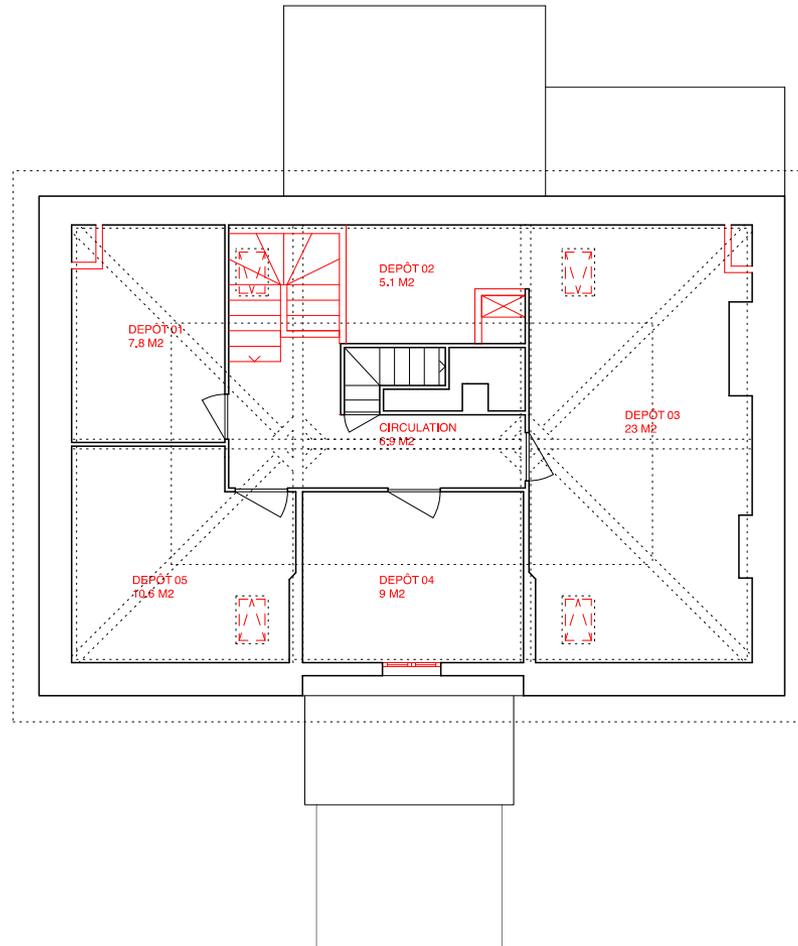
## NOUVEAU PROJET

### Plan du 1<sup>er</sup> étage



## NOUVEAU PROJET

## Plan des combles





## NOUVEAU PROJET

### Coupe transversale



## NOUVEAU PROJET

### Concept énergétique

- Rénovation partielle de l'enveloppe thermique de la villa (isolation de la dalle sur sous-sol, remplacement des fenêtres si nécessaire).
- Exploitation du potentiel solaire par des capteurs thermiques en toiture de la villa permettant le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.
- Une chaudière à gaz permettra de couvrir le chauffage de la villa et le solde des consommations d'eau chaude.



## ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

### Rénovation et réaffectation d'une villa, prix (validité février 2017)

CFC	Intitulé	Montants
<b>1.</b>	<b>TRAVAUX PRÉPARATOIRES</b>	<b>107'220.-</b>
10.	Relevés, études géotechniques	6'400.-
11.	Déblaiement, préparation du terrain	49'8200.-
12.	Protections, aménagements provisoires	6'000.-
13.	Installations de chantier en commun	45'000.-
<b>2.</b>	<b>BÂTIMENT</b>	<b>1'276'230.-</b>
21	Gros œuvre 1	417'980.-
22	Gros œuvre 2	182'000.-
23	Installations électriques	111'310.-
24	Chauffage, ventilation,	152'700.-
25	Installations sanitaires	102'210.-
26	Installations de transport	18'500.-
27	Aménagements intérieurs 1	123'120.-
28	Aménagements intérieurs 2	168'410.-
<b>4.</b>	<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS</b>	<b>27'500.-</b>
40.	Mise en forme du terrain	27'500.-

## ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

### Rénovation et réaffectation d'une villa, prix (validité février 2017)

CFC	Intitulé	Montants
<b>5.</b>	<b>FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D' ATTENTE</b>	<b>691'150.-</b>
51	Autorisations, taxes	67'300.-
52	Echantillons, maquettes, reproductions, etc.	12'000.-
56	Autres frais secondaires	5'500.-
58	Provisions et réserves	68'630.-
59	Honoraires	537'720.-
	<b>COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)</b>	<b>2'102'100.-</b>
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8 %,	168'200.-
	<b>COÛT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT (TTC)</b>	<b>2'270'300.-</b>
	Frais administratifs, intérêts, FMAC	202'200.-
	<b>COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION (TTC)</b>	<b>2'472'500.-</b>
	<u>A déduire</u> : crédit d'étude PR-574 (voté le 22.06.2008)	150'000.-
	crédit d'étude compl. PR-799 (voté le 14.09.2010)	100'000.-
	<b>TOTAL DU CRÉDIT DEMANDÉ</b>	<b>2'222'500.-</b>

## DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

### Valeurs statistiques, autorisations

#### Valeurs statistiques

Surface de Plancher SP	398 m <sup>2</sup>
Surface Nette SN	281 m <sup>2</sup>
Volume Bâti VB	1'100 m <sup>3</sup>

Prix au m <sup>2</sup> , CFC 2 + 59, SP 1'813'950 / 398	4'558 CHF HT/m <sup>2</sup>
Prix au m <sup>3</sup> , CFC 2 + 59 /VB 1'813'950 /1'100	1'649 CHF HT/m <sup>3</sup>

#### Autorisation de construire

Ce projet de rénovation de la villa a fait l'objet d'une nouvelle requête en autorisation de construire (DD 110300-1) déposée le 7 avril 2017 auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

## DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

### Délais, planning intentionnel

#### Délais

Début travaux : 3 mois après le vote du CM

Durée travaux : 12 mois

Date de mise en exploitation prévisionnelle : printemps 2019

