

PROPOSITION D'AMENDEMENT A LA PR-1136 DEPOSEE AU CONSEIL MUNICIPAL LE 7 OCTOBRE 2015

Proposition du Conseil administratif, du 5 avril 2017, en vue de l'ouverture d'un crédit de 2'222'500 francs destiné à la rénovation et à la réaffectation de la villa dite « Vermont » en locaux associatifs appelée «Point d'Eau» de Carrefour-Rue, située rue de Vermont 21, sur la parcelle N° 5478, feuille N° 26, du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

A la rentrée scolaire d'août 2016, l'Ecole de Chandieu avec sa piscine et la crèche «Le Poisson rouge» ont été remis aux utilisateurs. Aujourd'hui plus de 400 enfants ont pris possession des lieux et fréquentent le quartier.

L'espace public attenant au bâtiment tout le long de la rue Chandieu a également été remis aux habitants, aux passants et aux cyclistes qui peuvent jouir de ses arbres, de ses jeux pour les enfants, de ses espaces de détente et de son mobilier urbain. La pénétrante verte reliant les parcs Trembley et Beaulieu sur ce tronçon est ouverte et praticable.

Les travaux d'aménagement entre le parc Beaulieu et la rue de Vermont sont en cours, de même que ceux du côté de l'avenue Giuseppe-Motta où l'ancienne halle Tavelli vient d'être démontée. Ces travaux devront être terminés pour l'été prochain.

Pour pouvoir finaliser l'aménagement des espaces publics, il est nécessaire de démolir le pavillon provisoire qui abrite les activités du «Point d'Eau» depuis une vingtaine d'années. Le déménagement de cet équipement dans la villa «Vermont» devient donc de ce point de vue-là nécessaire. A cela s'ajoute un tel état de vétusté avancé du pavillon provisoire, qu'il n'est plus possible d'entretenir correctement, au vu de son obsolescence.

Le nouveau projet de rénovation de la villa qui vous est présenté dans cet amendement, intègre les remarques de la CTC et celles du DALE. Il a été conçu en étroite collaboration avec le Département de la cohésion sociale et de la solidarité et les utilisateurs afin de répondre aux besoins exprimés, tout en respectant le bâtiment et son environnement et les normes en vigueur en ce qui concerne les exigences énergétiques et de sécurité.

Exposé des motifs

Le «Point d'Eau», qui offre un accès à l'hygiène, aux soins dentaires et podologiques, ainsi qu'à un coiffeur, est un des dispositifs clé présent sur le territoire de la Ville de Genève, assurant la couverture des besoins primaires (vitaux) de tout être humain, à savoir, selon la pyramide du psychologue Abraham Maslow, les besoins physiologiques de sécurité et d'estime de soi.

Il permet ainsi à des personnes démunies, vivant souvent dans la rue ou dans une situation de grande précarité, de s'occuper d'elles-mêmes.

Le «Point d'Eau», c'est également un lieu d'orientation et d'accompagnement vers d'autres services, dont la personne démunie pourrait avoir besoin à un moment ou un autre (consultation médicale par exemple).

Enfin, le «Point d'Eau» est un lieu très important d'écoute et de préservation des liens sociaux, pour des personnes qui en sont dépourvues momentanément ou durablement.

Le «Point d'Eau» a accueilli 98 visiteurs en moyenne par jour en 2016 (50 visiteurs en 2012), ce qui représente 23'500 douches, 4500 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.

Le budget d'exploitation du «Point d'Eau» est d'environ 60'000 francs par année dont 50'000 francs, issus de la subvention de la Ville de Genève.

Aujourd'hui, le «Point d'Eau» dispose de six douches opérationnelles. Le passage d'une personne dans une douche dure une demi-heure, avec le temps de l'habillage, du déshabillage et du nettoyage de la cabine entre deux bénéficiaires.

Il faut souligner, qu'avec l'augmentation des bénéficiaires, il est absolument impensable de diminuer le nombre de douches disponibles. Il serait plutôt souhaitable de l'augmenter dans la mesure du possible, étant entendu qu'on ne peut pas envisager de diminuer encore le temps de passage de chacun-e dans les cabines.

Le «Point d'Eau» est ouvert de 8h45 à 12h et de 13h30 à 17h tous les jours ouvrables. Pour accueillir les bénéficiaires, l'association Carrefour-Rue, qui gère ce dispositif, dispose de trois intendants et d'une personne responsable du lieu.

L'installation sur cette parcelle du pavillon, alors déjà considéré comme provisoire, date du milieu des années 90. Son aménagement visait à répondre au besoin croissant de fournir des services gratuits aux sans-abris, qui devenaient de plus en plus nombreux en Ville de Genève.

Avec la rénovation de la villa «Vermont» et le déménagement des activités d'accueil et de santé, les utilisateurs retrouveront les mêmes services, devenus familiers aux habitant-e-s du quartier, au même endroit, ce qui est important en termes de repère pour les un-e-s et les autres.

Clause d'urgence

Le dispositif du «Point d'Eau» créé en 1990 est aujourd'hui dans un état de délabrement avancé et préoccupant en termes de sécurité.

La mise à disposition de la villa «Vermont» est ainsi devenue urgente, afin de permettre la poursuite des activités de ce dispositif indispensable et qui répond aux besoins d'un nombre considérable et en constante augmentation de bénéficiaires.

Description de l'ouvrage

La villa, d'une surface cadastrée de 99 m², présente un étage sur rez-de-chaussée, des combles et un sous-sol.

Un volume appliqué à la façade nord, accueillant la cage d'escaliers a été ajouté à l'arrière de la bâtisse, afin de pouvoir créer deux appartements indépendants.

Aspects structurels

Les charges verticales sont transmises au sol par les parois périphériques, ainsi que par une paroi intérieure qui divise entièrement les espaces à tous les étages. Une charpente en bois recouvre la maison en s'appuyant uniquement sur les parois périphériques.

Typologie

Le mur porteur intérieur divise les espaces en travée Sud et travée Nord et détermine les éléments typologiques principaux de la maison. La travée Sud, ouverte sur le parc, est plus noble et généreusement éclairée. La travée Nord est en relation avec la cage d'escaliers et accueille les espaces de service et les gaines techniques.

Descriptif des travaux

Les travaux porteront sur une rénovation partielle du bâtiment, qui lui permettra de s'adapter à la nouvelle affectation à vocation sociale, tout en assurant le maintien des éléments d'origine dignes de conservation.

Dans la travée Sud seront aménagés les espaces de l'accueil et les salles de soins. Les salles d'eau seront réunies dans la travée Nord.

La typologie d'origine de la villa, ainsi que les finitions anciennes présentes dans la travée Sud (sols, plafonds, boiseries et cheminées) seront conservées.

L'accès public est prévu depuis le parc, sous le porche d'entrée. Une plateforme d'escalier, installée à l'arrière de la villa, facilitera l'accès au rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite.

Les usagers du «Point d'Eau» seront accueillis dans l'espace central du rez-de-chaussée. Un local bureau, un wc-douche handicapés et trois cabines de douche trouveront également place à ce niveau.

Au premier étage seront aménagés les cabinets de consultation, un wc et trois autres cabines de douche.

Un escalier privatif donnera accès aux combles qui seront laissées en l'état et qui pourront servir de dépôts.

Au sous-sol seront distribuées les installations techniques ainsi que la buanderie, accessibles directement depuis l'extérieur.

Du point de vue technique, pour pallier à certaines faiblesses structurelles, le bâtiment sera ceinturé par des tirants de façade au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage. Les planchers en bois de la travée Nord seront remplacés par des dalles en béton, afin de répondre aux contraintes physiques et statiques de la villa. La cage d'escaliers, présentant un état de dégradation avancée, sera reprise entièrement en sous-œuvre. Le sous-sol de la villa, actuellement inutilisable à cause de sa faible hauteur (170 cm), sera abaissé de 60 cm.

Des matériaux de finition répondant à des exigences d'usages intensifs seront employés dans les pièces les plus fréquentées.

La substance historique extérieure de la villa, caractéristique de l'époque de sa construction, sera conservée et mise en valeur.

Les façades feront l'objet d'une remise en état. Les décorations de molasse seront réparées ou changées, un crépi à la chaux sera appliqué et les fenêtres en chêne seront remplacées ou renouvelées.

Etant donné la nécessité de renforcer les barrières physiques de la villa, les volets en bois seront renouvelés ou remplacés sur l'ensemble des ouvertures et une installation d'alarme anti-intrusion sera prévue. La toiture étant en bon état, seuls des éléments mineurs de ferblanterie seront remplacés.

Les installations techniques seront entièrement renouvelées et adaptées aux nouveaux besoins. Pour répondre à ces exigences, les locaux techniques occuperont un espace important du sous-sol.

Programme et surfaces

<u>Sous-sol</u>		69.6
Escalier	4.5	
Distribution	5.2	
Chaufferie	12.5	
Local ventilation	12.5	
Local électrique	10.9	
Buanderie	11.3	
Dépôt / casiers	12.7	
<u>Rez-de-chaussée</u>		74.9
Accueil	23.7	
Bureau	13.5	
Distribution	15.1	
Escalier/accès principal	9.6	
1 WC handicapés/ douche	3.2	
3 cabines douches	9.8	
<u>1^{er} étage</u>		69.4
Escaliers (y c. combles)	9.4	
Distribution	12.1	
1 salon de coiffure	14.5	
2 cabinets de consultation	22.5	
1 WC hommes	1.6	
3 cabines de douches	9.3	

<u>Combles</u>		67.0
Distribution	6.9	
5 Dépôts non chauffés	57.8	
Accès toiture	2.3	
Surface nette totale		280.9

Adéquation à l'Agenda 21

Le respect de critères «éco-construction» concernant l'origine et la nature des matériaux, ainsi que le tri des déchets de chantier, sera garanti.

En particulier, la prise en compte obligatoire de la liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction, publiée par l'Etat de Genève.

Les mandataires s'appuieront également sur les recommandations publiées par l'association Ecobau (www.eco-bau.ch, chapitre "fiches CFC").

Conception énergétique

Qualité thermique de l'enveloppe

L'enveloppe thermique de la villa ne sera rénovée que partiellement et fera l'objet d'une demande d'autorisation ponctuelle.

Les interventions sur les éléments de construction sont :

- l'isolation de la dalle sur sous-sol de 14 cm,
- l'assainissement des embrasures et des fenêtres existantes avec le remplacement des simples vitrages par des doubles vitrages performants.

Description des installations techniques

Chauffage :

Le potentiel solaire sera exploité par 7 m² de 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 de consommations d'eau chaude, avec des pointes particulièrement importantes et irrégulières liées à l'activité du «Point d'Eau».

Ventilation – aération :

Afin de simplifier au maximum l'ensemble du projet, seuls les locaux sanitaires seront équipés d'un système d'aération double-flux avec récupération d'énergie à haut rendement. Etant donné l'usage intensif de ces locaux, les débits d'air ont été particulièrement renforcés.

Le reste de la villa sera ventilé naturellement.

Sanitaires :

Afin de réduire les consommations d'eau, d'une manière générale, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy» et les équipements destinés aux locaux de douches seront de type temporisé. Les réservoirs de chasse des WC auront une contenance de 6 litres avec double commande.

Les installations sanitaires en général, seront conçues de manière à minimiser les coûts d'exploitation. Elles seront réalisées selon les directives et règles techniques de la Société Suisse de l'Industrie du Gaz et des Eaux (SSIGE) et la norme SIA 2026 «utilisation rationnelle de l'eau potable dans les bâtiments».

Electricité :

L'ensemble du bâtiment sera équipé de luminaires à haut rendement maximisant l'éclairage direct.

La performance énergétique de l'éclairage répondra aux directives SIA 387/4 valeur Minergie.

La qualité et la quantité d'éclairage seront réglées en fonction de l'affectation de chaque local conformément à la norme EN12464-1 et la sécurité photobiologique sera réglée conformément à la nouvelle norme EN 62471. Ainsi, seuls les luminaires et les sources de lumière des groupes à risque 0 sont autorisés pour les locaux d'usage sensible (crèche, salle de classe, espace de quartier etc.) et pour les autres locaux les groupes à risque ne devront pas être supérieurs à 1.

La lustrerie prévue pour ce bâtiment sera standard (simple et technique).

Afin de réduire les consommations d'énergie, l'éclairage naturel sera valorisé. De plus, des dispositifs d'automations simples et efficaces (détecteurs de présence et de luminosité, usage systématique de self électronique de classe A2 notamment) seront installés.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électriques seront choisis en fonction des performances énergétiques requises en classe AAA++.

Estimation des coûts

CFC	Libellé		
1	Travaux préparatoires		107'220
10	Relevé, études géotechniques		6'400
	104 Sondages	6'400	
11	Déblaiement, préparation du terrain		49'820
	111 Défrichage	5'000	
	112 Démolitions	36'820	
	118 Désamiantage	8'000	
12	Protections, aménagements provisoires		6'000
	121 Protection d'ouvrages existants	6'000	
13	Installations de chantier en commun		45'000
	130 Installations de chantier en commun	31'500	
	131 Clôtures	4'000	
	136 Frais d'énergie et d'eau, etc.	9'500	
2	Bâtiment		1'276'230
21	Gros oeuvre 1		417'980
	211.1 Echafaudages	20'960	
	211.4 Canalisations intérieures	69'700	
	211.6 Maçonnerie	191'670	
	211.8 Crépis intérieurs	15'020	
	214.1 Charpente	14'050	
	214.4 Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	20'000	
	216 Travaux en pierre naturelle et artificielle	86'580	
22	Gros oeuvre 2		182'000
	221.0 Fenêtres en bois	71'000	
	221.6 Portes en métal	7'500	
	222 Ferblanterie	15'050	
	225 Etanchéités et isolations spéciales	14'720	
	226 Crépissage de façade	37'760	
	227 Traitement des surfaces extérieures	7'770	
	228 Fermetures ext. protection contre le soleil	28'200	
23	Installations électriques		111'310
	231 Appareils à courant fort	88'520	
	233 Lustrerie	22'790	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		152'700
	240 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	38'900	
	243 Distribution de chaleur	54'000	
	244 Installations de ventilation	39'500	
	247 Installations spéciales	20'300	
25	Installations sanitaires		102'210
	250 Installations sanitaires	69'150	
	251 Appareils sanitaires courants	33'060	
26	Installations de transport		18'500
	260 Installations de transport	18'500	
27	Aménagements intérieurs 1		123'120
	271 Plâtrerie	40'320	

	272	Ouvrages métalliques	14'500	
	272.0	Portes intérieures en métal	11'600	
	273	Menuiserie	27'000	
	273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	24'700	
	275	Systèmes de verrouillage	5'000	
28		Aménagements intérieurs 2		168'410
	281.0	Chapes	12'180	
	281.1	Revêtements de sols sans joint	11 310	
	281.6	Carrelages	6'480	
	281.7	Revêtements de sol en bois	12'520	
	282	Revêtements de paroi	11'180	
	282.4	Faïence	25'250	
	283	Faux plafonds	13'240	
	285	Traitement des surfaces intérieures	70'250	
	287	Nettoyage du bâtiment	6'000	
4		Aménagements extérieurs		27'500
40		Mise en forme du terrain		27 500
	401	Terrassements	27'500	
5		Frais secondaires et comptes d'attente		691'150
51		Autorisations, taxes		67'300
	511	Autorisations, gabarits, taxes	13'000	
	512.1	Taxe de raccordement électricité	44'300	
	512.4	Taxes de raccordement Eau	10'000	
52		Echantillons, maquettes, reproductions, documents		12'000
	520	Echantillons, maquettes	1'000	
	524	Reproduction de documents, tirages, hélió.	11'000	
56		Autres frais secondaires		5'500
	561	Frais de surveillance par des tiers	2'500	
	566	Pose de la première pierre, inauguration	2'000	
	568	Panneaux publicitaires	1'000	
58		Comptes d'attente provisions et réserves		68'630
	583	Réserves pour imprévus (5% de CFC 1 à 4)	68 630	
59		Comptes d'attente pour honoraires		537 720
	591	Architecte	354'580	
	592	Ingénieur civil	39'900	
	593	Ingénieur électricien	36'070	
	594	Ingénieur en CV et conditionnement d'air	50'650	
	595	Ingénieur en installations sanitaires	34'970	
	596	Spécialistes	3'000	
	596	Géomètre	3'600	
	596.3	Physicien des constructions	4'500	
	596.9	Ingénieur désamiantage	5'380	
	597	Ingénieur en sécurité	4'000	
	598	Indemnités concurrents	1'070	
I.		COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)		2'102'100
		+ TVA 8 %, arrondi		168'200
II.		COUT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT (TTC)		2'270'300

CALCULS DES FRAIS FINANCIERS

	+ Prestations du personnel en faveur des investissements	
	(5% x CHF 2'270'300), arrondi	113'500
III.	Sous-total	2'383'800
	+ Intérêts intercalaires	
	(2.25% x CHF 2'383'800 x 18 mois) / (2 x 12), arrondi	40'200
IV.	Sous-total	2'424'000
	+ F M A C (2% x CHF 2'424'000), arrondi	48'500
V.	COÛT TOTAL DE L'OPERATION (TTC)	2'472'500
	A déduire	250'000
	Crédit d'étude voté le 22.06.2008 (PR-574)	150'000
	Crédit d'étude complémentaire (transfert de la PR-779 votée le 14.09.2010)	100'000
VI.	TOTAL DU CREDIT DEMANDE (TTC)	2'222'500

Délai de réalisation

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 3 mois après le vote du Conseil municipal et dureront environ 12 mois.

La mise en exploitation est prévue pour le printemps 2019.

Les délais nécessaires à la délivrance de l'autorisation de construire et les éventuels recours sont réservés.

Référence au 12^{ème} Plan Financier d'Investissement 2017-28

Mentionné dans la liste des crédits déposés (p. 42), cet objet est prévu dans la planification financière du PFI sous le N° 064.027.02 pour un montant de 2'455'000 francs.

Budget de fonctionnement

Compte tenu de la gestion par l'association Carrefour-Rue, il n'est pas prévu de frais de fonctionnement, hormis les frais d'entretien immobilier.

Cette demande de crédit d'investissement n'a pas d'impact sur la subvention nominative allouée par la Ville à Carrefour Rue, pour l'année 2016 le montant était de 352'800 francs.

Charges financières annuelles

Charge financière annuelle sur 2'472'500 francs
comprenant les intérêts au taux de 1,75 %
et l'amortissement au moyen de 20 annuités 147'600 francs

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de février 2017 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (norme SIA 416)

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

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

Le bâtiment a été évalué selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Il a reçu la valeur de 0.55 sur 1 en 2015.

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation de la villa fera l'objet d'une nouvelle requête en autorisation de construire qui sera déposée auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) simultanément à cet amendement.

Les aménagements extérieurs, qui sont liés avec la construction du groupe scolaire de Chandieu, font déjà l'objet de l'autorisation de construire DD 105129-4 délivrée le 19 mars 2013.

Régime foncier

La villa est située rue de Vermont 21 sur la parcelle N°5478, feuille N°26 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève.

Services gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire du crédit de réalisation est la Direction du patrimoine bâti.

Le service bénéficiaire est le Service social.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en CHF)

Objet : Extension et réaffectation de la villa en locaux associatifs Rue de Vermont 21		
A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS		
	Montant	%
Honoraires	537'720	22%
Gros œuvre	734'700	30%
Second œuvre	291'530	12%
Installations, équipements fixes	384'720	16%
Frais financiers (TVA, prestations personnel, intérêts, FMAC)	370'400	15%
Frais secondaires	153'430	6%
Coût total du projet TTC	2'472'500	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné :		Service social
CHARGES		
30 - Charges de personnel		Postes en ETP
31 - Dépenses générales		
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	147'600	
Total des nouvelles charges induites	147'600	
REVENUS		
40 - Impôts		
42 - Revenu des biens		
43 - Revenus divers		
45 - Dédommagements de collectivités publiques		
46 - Subventions et allocations		
Total des nouveaux revenus induits	0	
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	-147'600	

C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
2017	200'000		200'000
2018	1'000'000		1'000'000
2019	1'022'500		1'022'500
Totaux	2'222'500	0	2'222'500

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet de délibération ci-après :

PROJET DE DELIBERATION AMENDEE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide :

Article premier - Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2'222'500 francs destiné à la rénovation partielle, à la rénovation et à la réaffectation de la villa dite «Vermont» en locaux associatifs appelée «Point d'Eau» de Carrefour-Rue, située rue de Vermont 21, sur la parcelle N° 5478, feuille N°26, du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Art. 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 2'222'500 francs.

Art. 3. - Un montant de 48'500 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain, institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. - La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 150'000 francs du crédit d'étude (PR-574, N° PFI 064.027.01) voté le 22 juin 2008 et le montant de 100'000 francs du crédit d'étude complémentaire (PR-779, N° PFI 031.068.08) voté le 14 septembre 2010, soit un montant total de 2'472'500 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 20 annuités, qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2018 à 2037.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier ou épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée, en vue de la réalisation de ce projet.

Annexes : plan de situation
plans et façades