

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## Restructuration de l'IME de Pers-Jussy et de Vétraz-Monthoux et construction d'une salle de sport

**Etablissement médico-Social**



Avril 2026

**Brochure synthétique**

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY  
Tel: 02 37 51 13 27  
gdeco@gdeco.fr

## Table des matières

1	Carte d'identité de l'opération .....	2
1.1	Caractéristiques de l'opération .....	2
1.2	Notice architecturale et fonctionnelle .....	3
1.3	Caractéristiques et répartition des différents secteurs d'activités.....	7
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	8
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....	8
2.2	Axonométrie site de Vétraz-Monthoux.....	9
2.3	Niveau R-1 site de Vétraz-Monthoux internat .....	10
2.4	Niveau Rdc site de Vétraz-Monthoux internat.....	11
2.5	Niveau R+1 site de Vétraz-Monthoux internat.....	12
2.6	Niveau R+2 site de Vétraz-Monthoux internat.....	13
2.7	Niveau Rdc site de Vétraz-Monthoux salle de sport .....	14
2.8	Niveau R+1 site de Vétraz-Monthoux salle de sport.....	15
2.9	Axonométrie site de Pers-Jussy.....	16
2.10	Niveau R-1 site de Pers-Jussy .....	17
2.11	Niveau Rdc site de Pers-Jussy.....	18
2.12	Niveau R+1 site de Pers-Jussy .....	19
2.13	Niveau R+2 site de Pers-Jussy .....	20

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **IME de Pers-Jussy et de Vétraz-Monthoux**

Dénomination : **Restructuration et construction**

Surface générale SDO : **3 383,94m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui et rénovation**

Phasage : **Oui 3 phases**

Mode de dévolution : **Groupement**

Programmiste : **58 bis Architectes-Monsieur RIZZOLIO**

AMO / Conducteur d'opération : **CE2T**

Architectes : **58 bis Architectes-Monsieur RIZZOLIO**

Bureau d'études structure : **ESBA**

Bureau d'études technique : **PROJECTEC**

Bureau de contrôle : **APAVE**

Coordonnateur Sécurité : **APAVE**

Répartition des surfaces neuves et rénovées : **349,92 m<sup>2</sup> de surfaces neuves soit 10,34 % et 3 034,07 m<sup>2</sup> de surfaces rénovées soit 89,66 % de la SDO.**

Secteurs concernés par la rénovation : Espaces privés, Locaux supports associés, Espaces de convivialité - vie sociales, Espaces thérapeutiques et d'accompagnement, Espace administratif, Logistique médico-technique, Logistique hôtelière et technique, Circulations générales, Locaux techniques.

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 OBJET DE L'OPERATION

La présente opération porte sur :

- la restructuration de l'internat et des locaux administratifs du site de Vétraz-Monthoux ;
- la construction d'une salle de sport sur le site de Vétraz-Monthoux ;
- l'aménagement des combles en vue de la création de chambres sur le site de Pers-Jussy.

L'ensemble des travaux sera réalisé en site occupé, impliquant la mise en place d'une organisation adaptée afin d'assurer la continuité des activités.

### 1.2.2 PRESENTATION DU PROJET

Le site de Vétraz-Monthoux est composé d'un ensemble de bâtiments accueillant l'ensemble des activités. Le présent projet concerne la restructuration des niveaux 1 et 2 des trois bâtiments de l'IME. Ces bâtiments anciens présentent plusieurs non-conformités, notamment en matière de sécurité incendie et d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) : cages d'escalier non encloisonnées, circulations des locaux à sommeil non désenfumées, menuiseries extérieures équipées d'occultations de type persiennes ou volets roulants selon les façades, et absence d'ascenseur ne permettant pas l'accessibilité des étages aux personnes à mobilité réduite.

Caractéristiques des bâtiments : constructions en R+1 avec sous-sol ou vide sanitaire, toitures-terrasses étanchées, menuiseries extérieures en bois et en aluminium/PVC avec dispositifs d'occultation, façades en béton préfabriqué et bardage bois, distribution intérieure assurée par des escaliers, et présence d'une différence de niveau entre les bâtiments 2 et 3 au rez-de-chaussée.

Le projet prévoit la rénovation complète des niveaux 1 et 2, incluant le désamiantage intégral des locaux, le remplacement des menuiseries extérieures ainsi que celui des dispositifs d'occultation. Il comprend également la rénovation partielle des niveaux -1 et 0 afin de lever les non-conformités identifiées, la réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses, ainsi que la création d'un ascenseur desservant l'ensemble des niveaux.

Le site de Pers-Jussy est composé d'un bâtiment implanté sur une parcelle en milieu rural. À l'exception de la toiture, aujourd'hui vétuste, l'ensemble des ouvrages du bâtiment est globalement en bon état.

Caractéristiques du bâtiment : construction en R+1 avec sous-sol partiel et combles non aménagés, toiture en tuiles dépourvue de sous-toiture, menuiseries extérieures équipées d'occultations intérieures de type stores vénitiens, façades en enduit et bardage bois, ainsi que des débords de toiture, planches de rive et charpente apparente traités par lasure.

Le projet prévoit l'aménagement des combles en vue de la création de chambres, le remplacement de la couverture et des éléments de zinguerie, ainsi que la mise en œuvre d'une isolation thermique en sous-toiture.

### 1.2.3 SITE DE VETRAZ MONTHOUX – BATIMENTS EXISTANTS

La zone internat – restauration – administration est constituée de trois bâtiments accolés, dénommés bâtiments 1, 2 et 3. Ces derniers feront l'objet de réaménagements partiels.

#### Bâtiment 1

Dans le bâtiment 1, les interventions concernent le sous-sol avec la fermeture de la cage d'escalier et le déplacement d'une porte. Au rez-de-chaussée, les accès à la cage d'escalier seront modifiés et un WC sera créé. Au niveau 1, les locaux feront l'objet d'une restructuration, accompagnée de la création d'un escalier extérieur.

#### Bâtiment 2

Le bâtiment 2 ne fera pas l'objet de travaux au niveau du vide sanitaire. Au rez-de-chaussée, seules des interventions ponctuelles sont prévues, avec la dépose et la repose de faux-plafonds afin de permettre le passage de canalisations. Le niveau 1 sera restructuré en vue de l'aménagement de chambres.

#### Bâtiment 3

Dans le bâtiment 3, le sous-sol accueillera la création d'un accès pour l'ascenseur, la fermeture de la cage d'escalier ainsi que la modification du cloisonnement de trois locaux.

Au rez-de-chaussée, la zone de liaison entre les bâtiments 2 et 3 sera agrandie. La porte d'entrée sera remplacée par une porte automatique et un escalier de quatre marches sera créé afin de permettre l'accès au niveau du bâtiment 2. Des travaux de dépose et repose de faux-plafonds seront également réalisés dans la zone cuisine–restauration afin de permettre le passage des réseaux techniques sous dalle.

Au niveau 1, les locaux seront restructurés pour l'aménagement de chambres, avec un agrandissement de la zone de liaison entre les bâtiments 2 et 3 et la fermeture des loggias afin d'augmenter les surfaces.

Au niveau 2, les espaces seront restructurés pour accueillir des locaux destinés au personnel et à la formation. Les loggias seront également fermées et une cloison mobile acoustique sera installée afin de permettre la division de la salle de réunion et sa fermeture sur la circulation commune.

De manière transversale, le projet prévoit la création d'un ascenseur desservant l'ensemble des niveaux des trois bâtiments, avec une cabine double face, ainsi que le réaménagement global des locaux.

Les travaux comprendront les installations de chantier nécessaires à l'opération, le désamiantage des zones concernées, les démolitions intérieures, le sciage des murs pour la création de portes ou l'agrandissement des locaux, ainsi que des travaux de renforcement de structure.

Ils incluront également le percement de dalles pour la création de gaines de désenfumage dans les zones à sommeil, la réalisation d'un ascenseur avec gaine maçonnée, et la réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses avec protection par gravillons et mise en place de garde-corps de sécurité.

Enfin, le remplacement des menuiseries extérieures et des occultations des niveaux 1 et 2 sera réalisé (menuiseries aluminium, volets roulants électriques dans les chambres, brise-soleils orientables pour les autres locaux exposés), ainsi que le réaménagement intérieur des espaces.

#### 1.2.4 SITE DE VETRAZ MONTHOUX – SALLE DE SPORT

Le bâtiment est conçu en murs à ossature bois, avec une charpente bois et une toiture-terrasse.

Les travaux comprendront les installations de chantier nécessaires à leur réalisation, ainsi que le dévoiement des réseaux situés sous l'emprise de la future construction. Ils incluront également l'abattage d'arbres et le décapage du terrain (enrobé et terre végétale), suivis des terrassements généraux.

Les aménagements extérieurs seront réalisés conformément aux plans, comprenant la mise en œuvre de terre végétale, d'enrobés, de clôtures et d'un portail, ainsi que la création des réseaux desservant le bâtiment.

Sur le plan structurel, les travaux porteront sur la réalisation de fondations par semelles filantes, de murs et poteaux en béton armé, ainsi que sur le drainage et l'imperméabilisation des murs enterrés. Un dallage en béton avec isolation en sous-face sera également mis en œuvre.

La superstructure sera constituée d'une charpente bois avec panneaux OSB support d'une étanchéité bitumineuse. La toiture-terrasse recevra une étanchéité bitumineuse avec isolant en laine de roche et une protection par gravillons. L'accès à la toiture sera assuré par une échelle amovible.

Les façades seront équipées de menuiseries extérieures en aluminium laqué à rupture de pont thermique et d'un bardage bois isolé en carrelats pré-grisés. Des dispositifs d'occultation par stores extérieurs électriques seront installés sur les façades exposées.

Enfin, le cloisonnement intérieur sera réalisé en plaques de plâtre sur ossature métallique.

Les aménagements intérieurs seront réalisés conformément aux besoins fonctionnels du projet.

### 1.2.5 SITE DE PERS-JUSSY

Les travaux consisteront en la mise en place des installations de chantier nécessaires à l'ensemble des corps d'état, ainsi que la réalisation des échafaudages indispensables aux interventions en toiture.

Ils comprendront la dépose de la couverture existante et des éléments de zinguerie, suivie de la mise en œuvre d'une nouvelle couverture en tuiles de terre cuite et d'une zinguerie en acier inoxydable. Des garde-corps seront installés au droit des menuiseries extérieures présentant des hauteurs d'allège insuffisantes.

Des interventions structurelles ponctuelles seront réalisées, notamment la création de chevêtres pour l'installation de fenêtres de toit de type velux dans les combles et dans la cage d'escalier, ainsi que le sciage de murs en béton afin de permettre l'adaptation au nouveau cloisonnement.

L'isolation sous toiture sera réalisée en laine de verre, complétée par la mise en place d'une membrane d'étanchéité à l'air. Les plafonds seront traités en plaques de plâtre.

Les cloisons seront réalisées en plaques de plâtre sur ossature métallique de type 98/48, assurant un isolement acoustique performant. Une chape sera mise en œuvre afin de permettre la mise à niveau de la dalle.

Les murs périphériques recevront un doublage collé composé d'un isolant en polystyrène et d'une plaque de plâtre de 13 mm d'épaisseur.

Les menuiseries intérieures comprendront des portes alvéolaires pour les chambres, des portes pleines pour la cage d'escalier, ainsi qu'une trappe d'accès au local technique. Des plinthes en bois seront également posées.

Les finitions incluront la mise en œuvre de revêtements muraux en toile de verre avec peinture, ainsi que des revêtements de sol souples classés U3P3. Des placards coulissants, avec leurs aménagements intérieurs, seront installés.

Enfin, un nettoyage complet sera réalisé en fin de chantier, en vue de la livraison.

Les menuiseries extérieures existantes seront conservées.

### 1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

#### **Niveau R-1 :**

- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

#### **Niveau Rdc :**

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Logistique médico technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

#### **Niveau R+1 :**

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Circulations générales
- Locaux techniques

#### **Niveau R+2 :**

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

## 2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

### 2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS

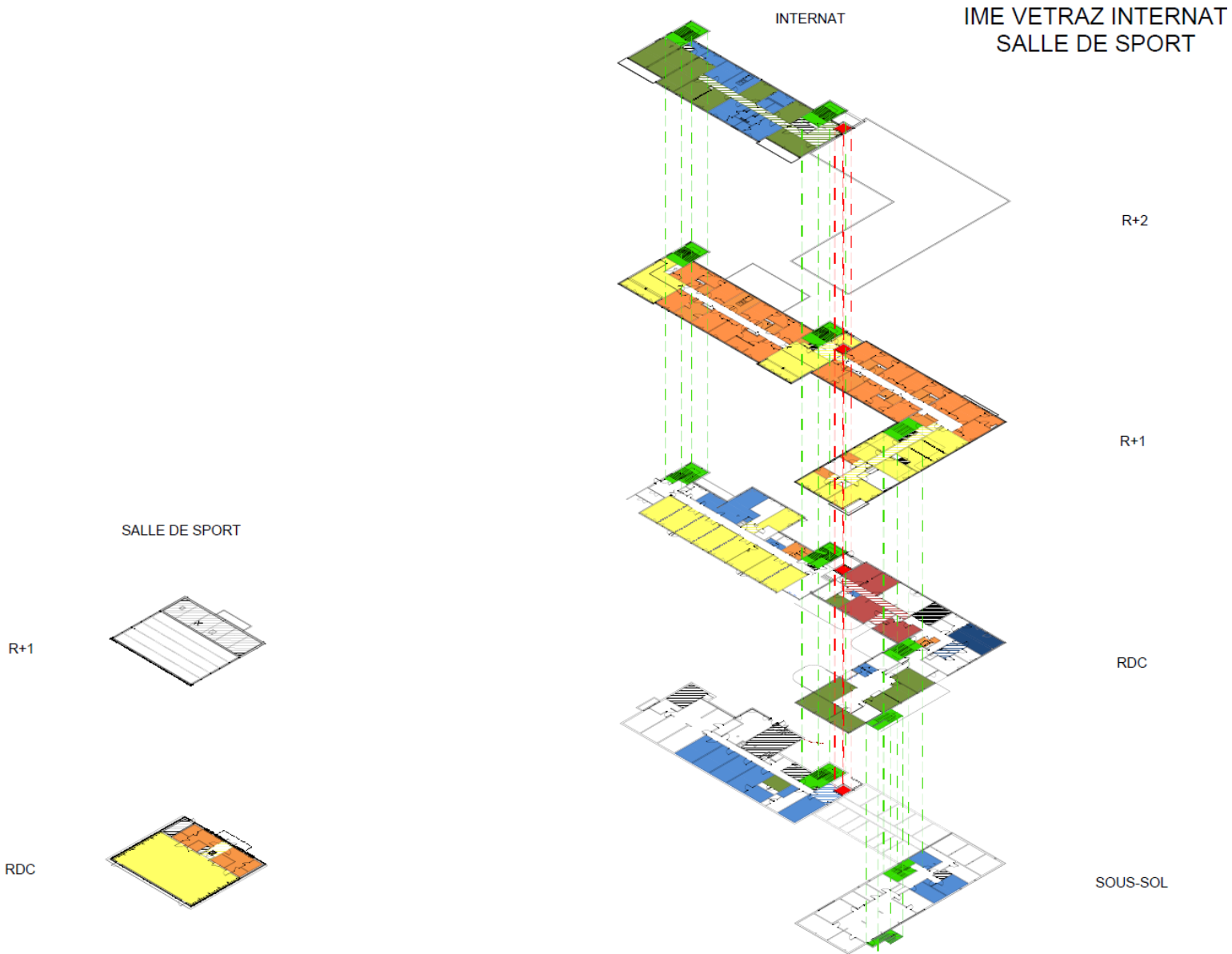
Liste des secteurs fonctionnels  
Opérations "Médico-social"

Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...		255 - 145 - 71
	MS - Locaux supports associés	Comprend les locaux supports nécessaires au fonctionnement de l'unité de vie : Poste de soins / stockage relais / petit matériel, Buanderie / réserve / office support / logistique propre et sale, entretien des familles, salle de bains commune,...		247 - 150 - 70
	MS - Espaces de convivialité - Vie Sociales	Comprend les espaces de convivialité et de vie sociale. Les locaux peuvent être au niveau des unités de vie et/ou communs à l'ensemble de l'établissement. Ils comprennent : salle à manger, cuisine thérapeutique, salon, lieu de culte, lieu multiconfessionnel, coiffeur, esthéticienne,...		255 - 255 - 102
	MS - Accueil de jour	Comprend tous les locaux nécessaires au fonctionnement de l'accueil de jour		247 - 150 - 70
	MS - PASA	Comprend tous les locaux nécessaires au fonctionnement du PASA		255 - 255 - 102
MS - Espaces thérapeutiques	MS - Espaces thérapeutiques et d'accompagnement	Comprend les locaux associés aux activités suivantes : Activités de rééducation / plateau : kinésithérapie, ergothérapie, balnéothérapie. Espace snoezelen, Pôle soins : médecin, cadre,...., Consultations - Consultations spécialisées - Consultations avancées (psycho ...), Zone de prévention, d'éducation et de rééducation		192 - 80 - 77
MS - Espaces administratif et logistique (support)	MS - Espace administratif	Comprend les locaux suivants : Bureaux / accueil, salles de réunions, détente, locaux IRP, ... et archives		118 - 147 - 60
	MS - Logistique médico-technique	Comprend les locaux associés aux espaces suivants : PUI - zone de préparation, infirmerie centrale, Salle de présentation - Dépôt mortuaire		31 - 73 - 125
	MS - Logistique hôtelière et technique	Comprend les locaux associés aux fonctions suivantes : Cuisine centrale (Unité Centrale de Production), Office relais, Blanchisserie / Lingerie, Réserves centrales / Stockage, Locaux logistiques propres et sale (déchets, ménage), Atelier technique - Entretien - Maintenance. Il s'agit des fonctions qui sont centralisées au niveau d'un espace logistique commun.		83 - 141 - 213
Circulations Générales	MS - Circulations générales	Les circulations générales comprennent les circulations communes et le hall d'accueil et toutes les circulations desservant plus de deux secteurs fonctionnels.		255 - 255 - 255
Locaux Techniques	MS - Locaux techniques	Locaux techniques		
Parkings	Parkings	Parkings		255 - 255 - 255

MS - Jardins pédagogiques  
MS - Patios  
MS - Terrasses

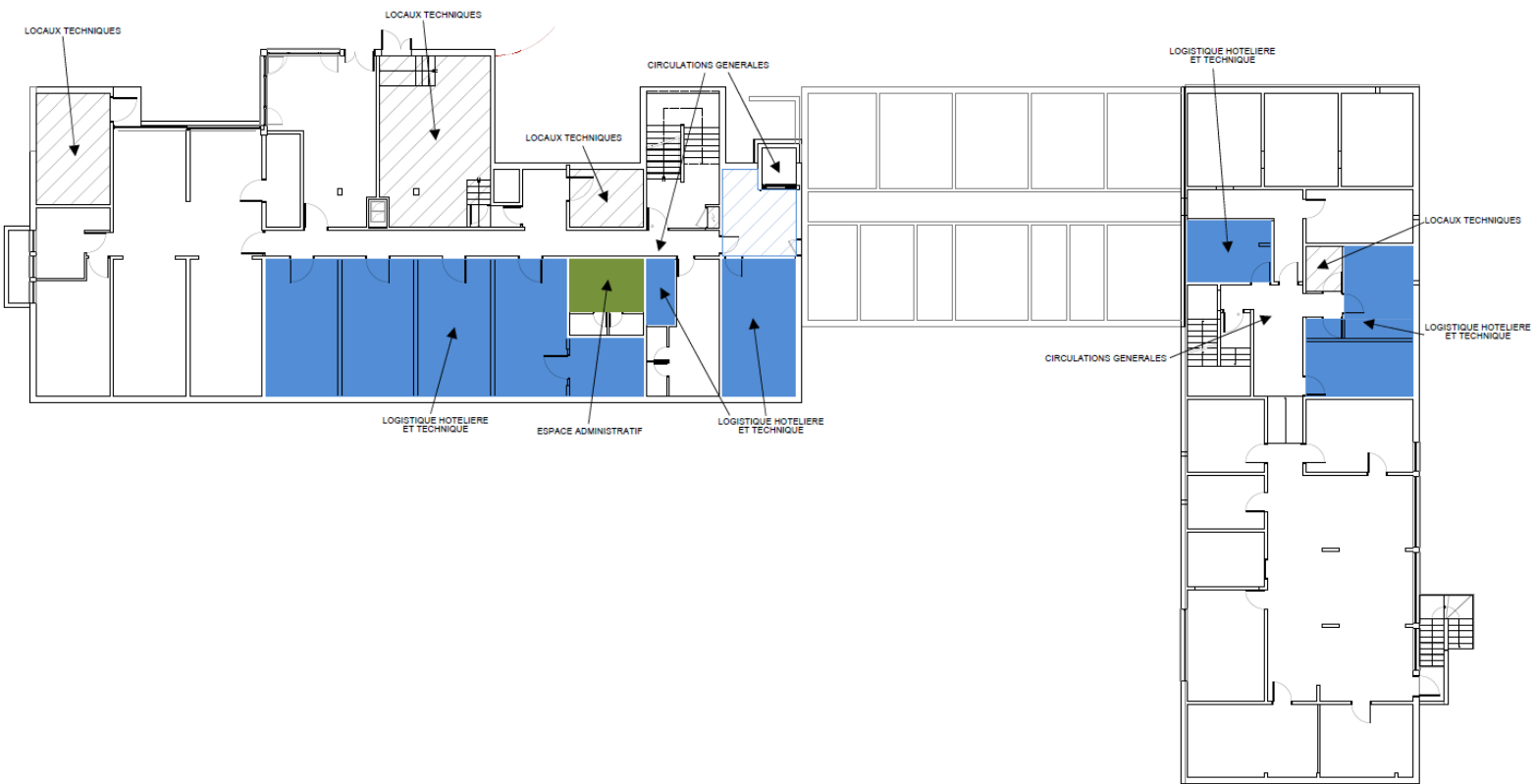
146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE SITE DE VETRAZ-MONTHOUX



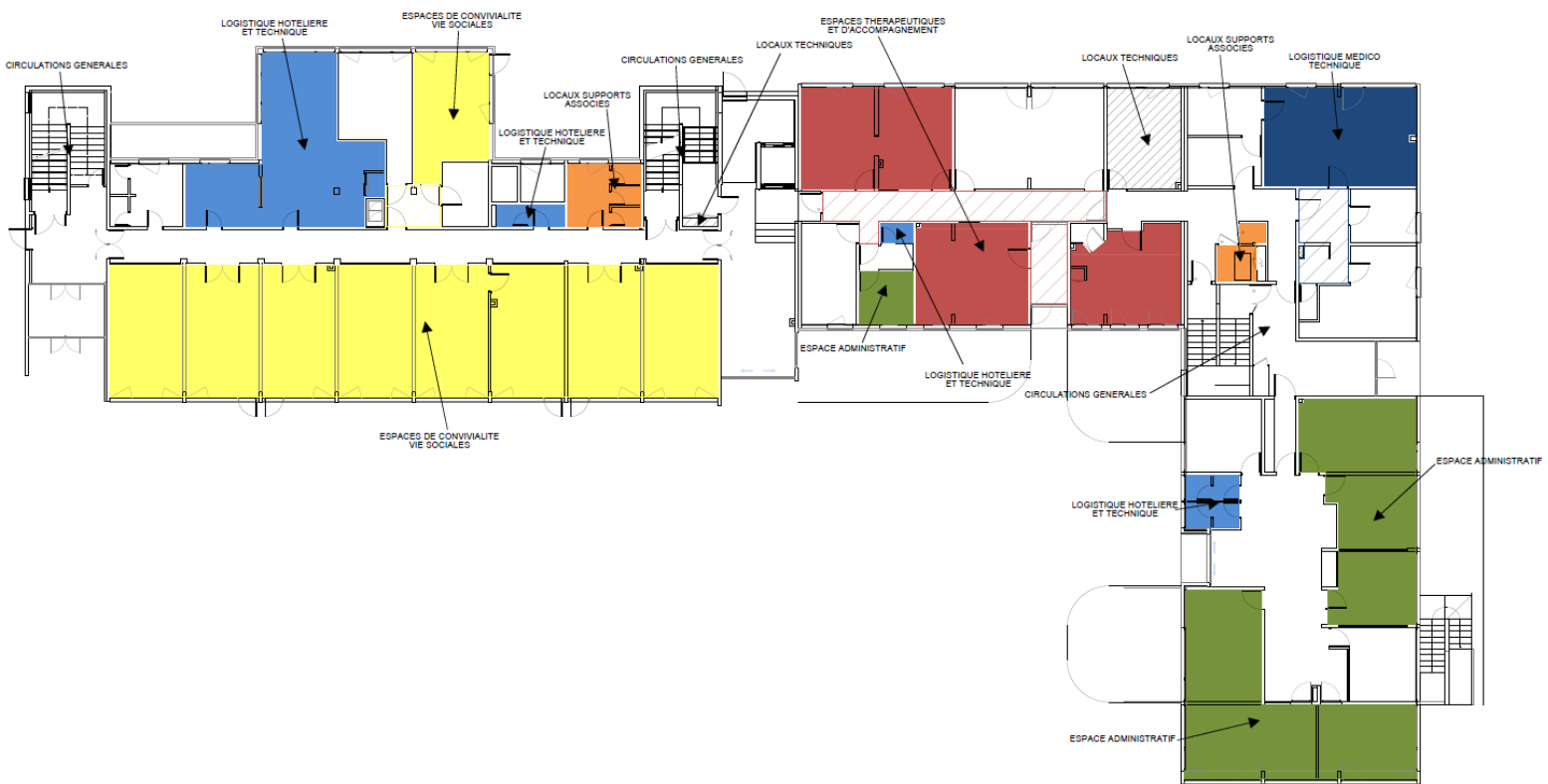
2.3 NIVEAU R-1 SITE DE VETRAZ-MONTHOUX INTERNAT

IME VETRAZ INTERNAT  
R-1



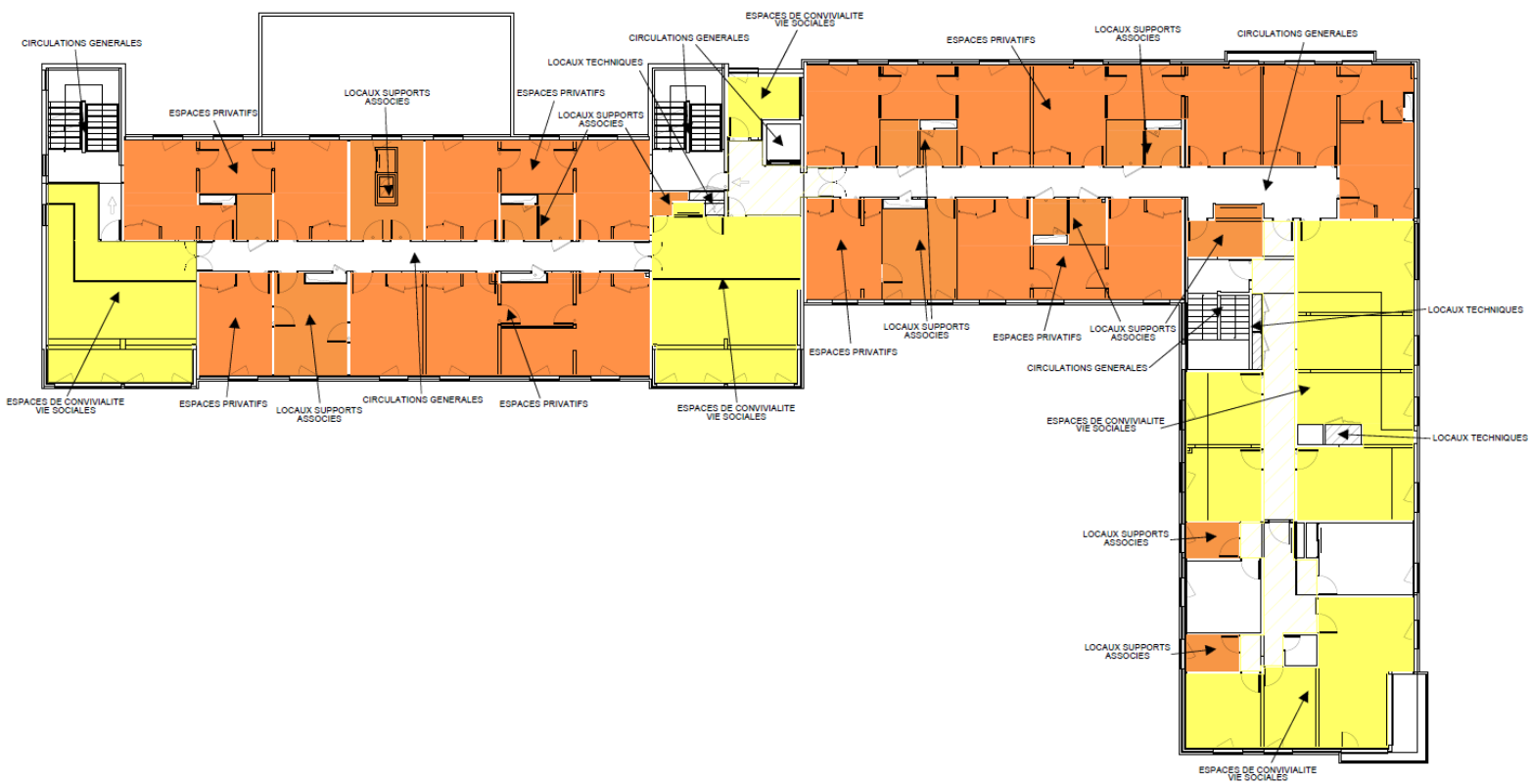
2.4 NIVEAU RDC SITE DE VETRAZ-MONTHOUX INTERNAT

IME VETRAZ INTERNAT  
RDC



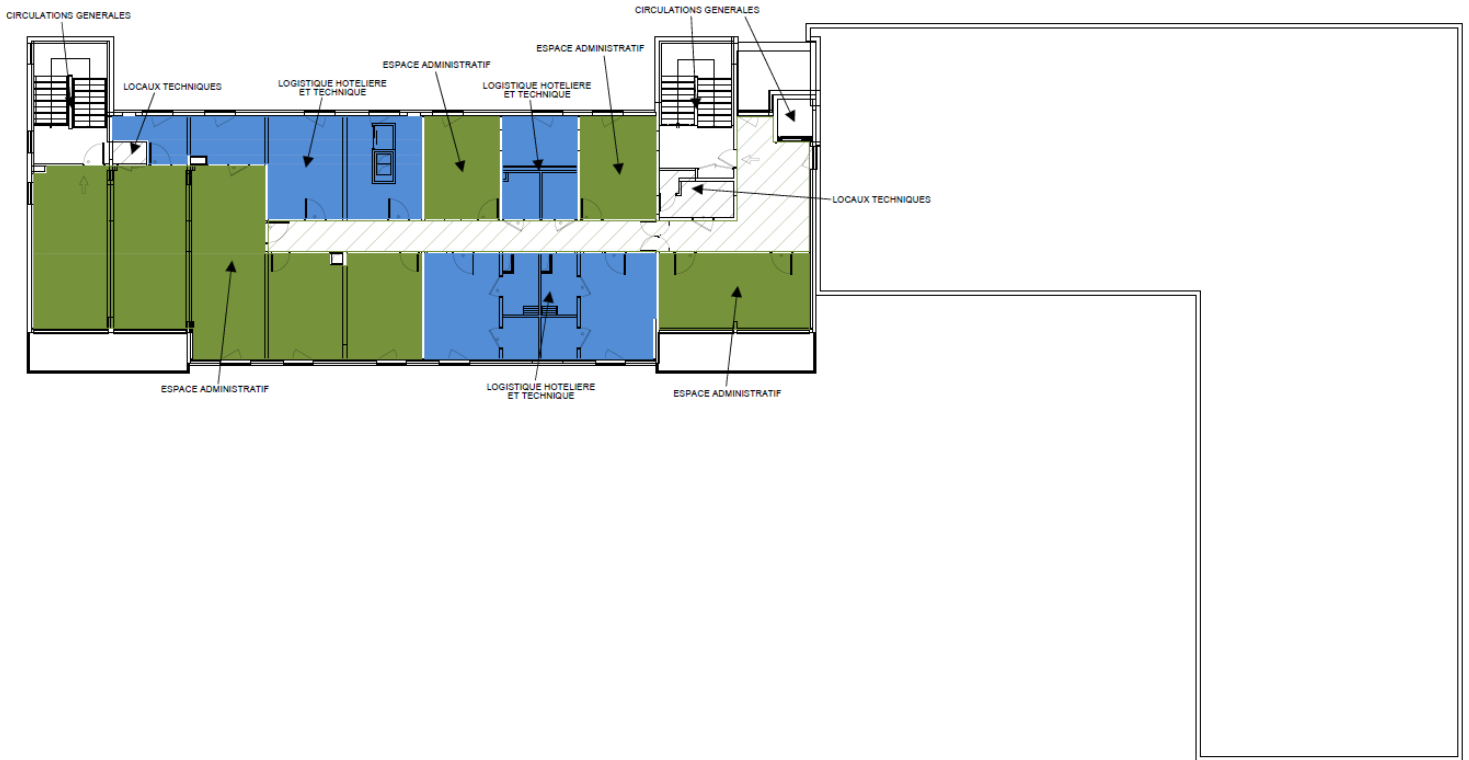
2.5 NIVEAU R+1 SITE DE VETRAZ-MONTHOUX INTERNAT

IME VETRAZ INTERNAT  
ETAGE 1

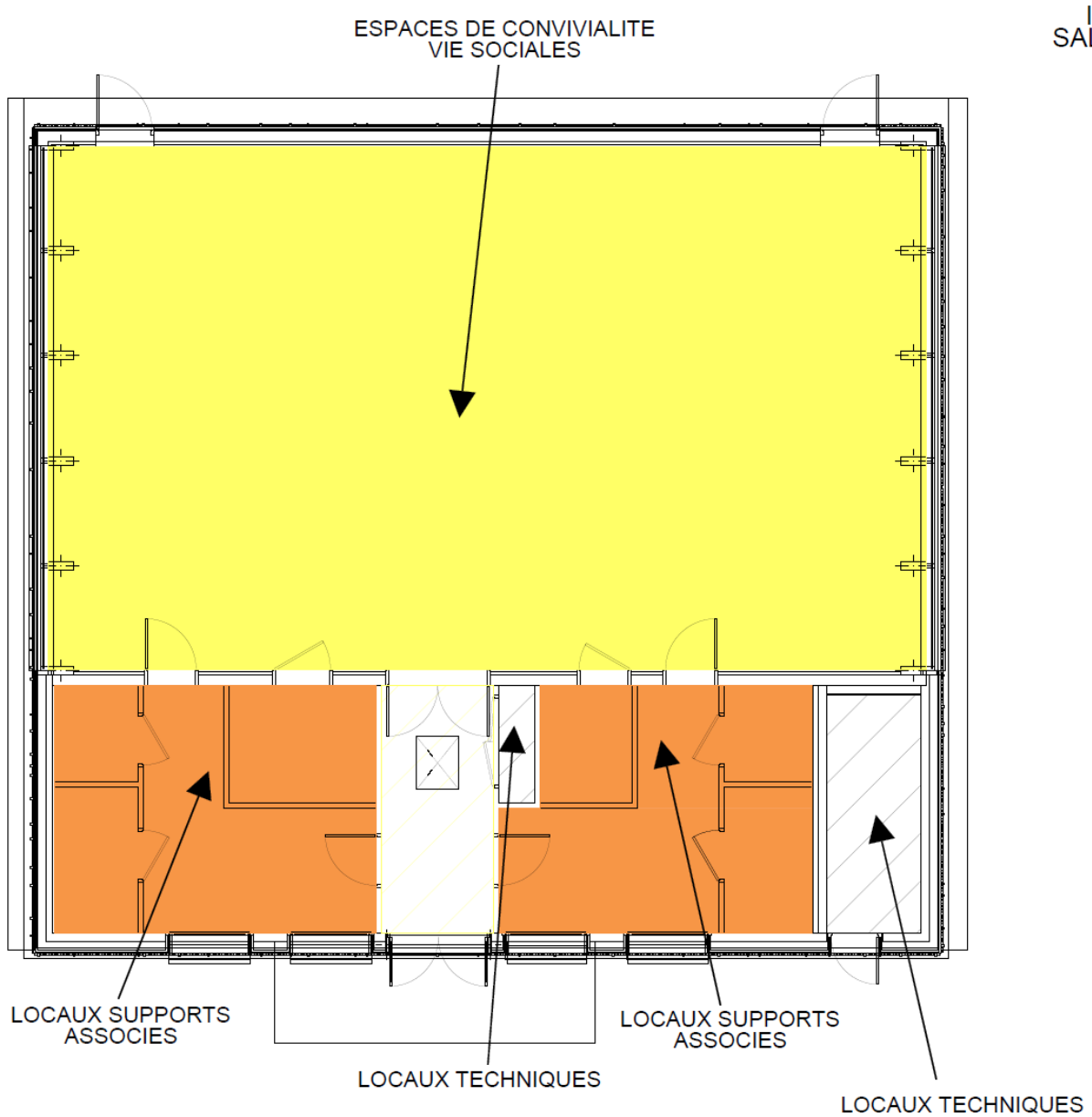


2.6 NIVEAU R+2 SITE DE VETRAZ-MONTHOUX INTERNAT

IME VETRAZ INTERNAT  
ETAGE 2



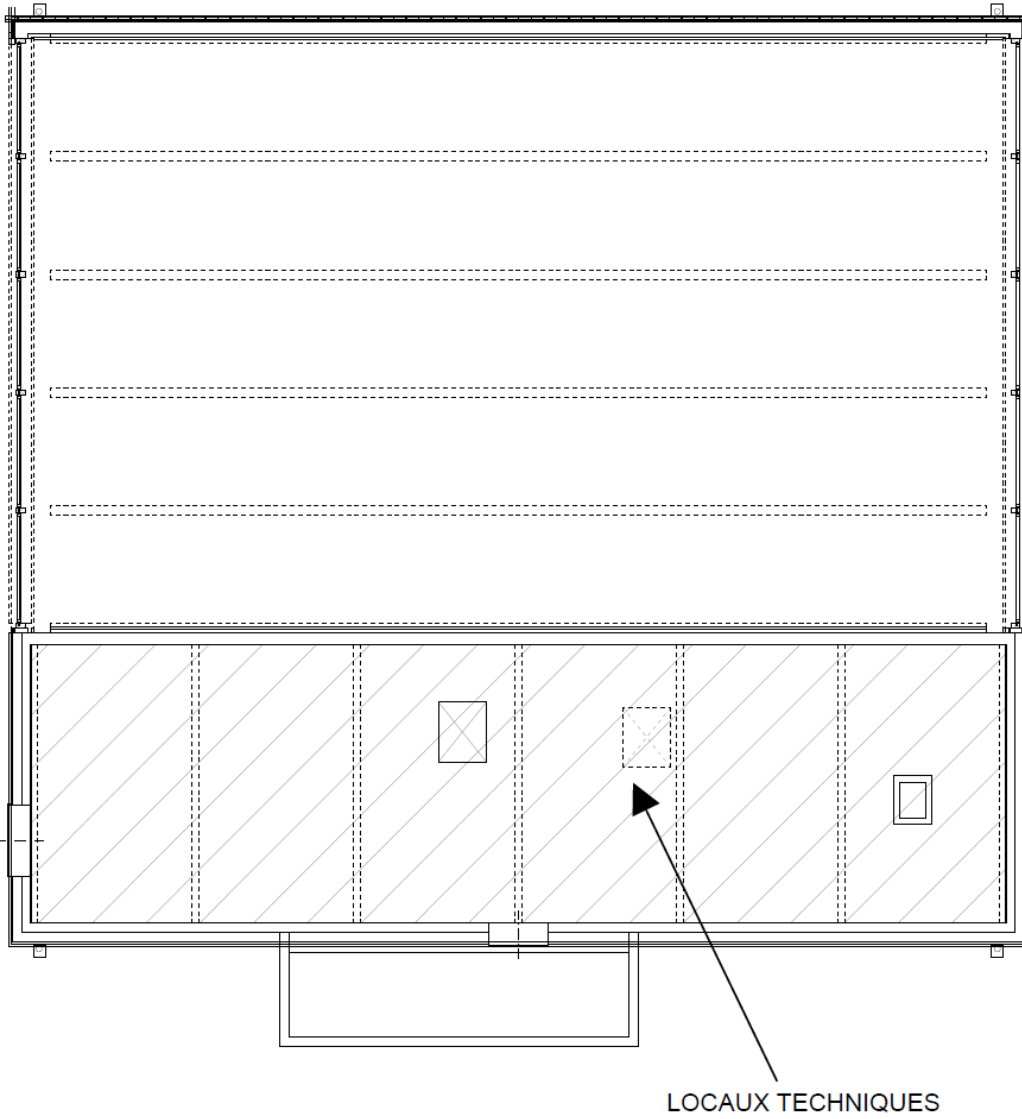
2.7 NIVEAU RDC SITE DE VETRAZ-MONTHOUX SALLE DE SPORT



IME VETRAZ  
SALLE DE SPORT  
RDC

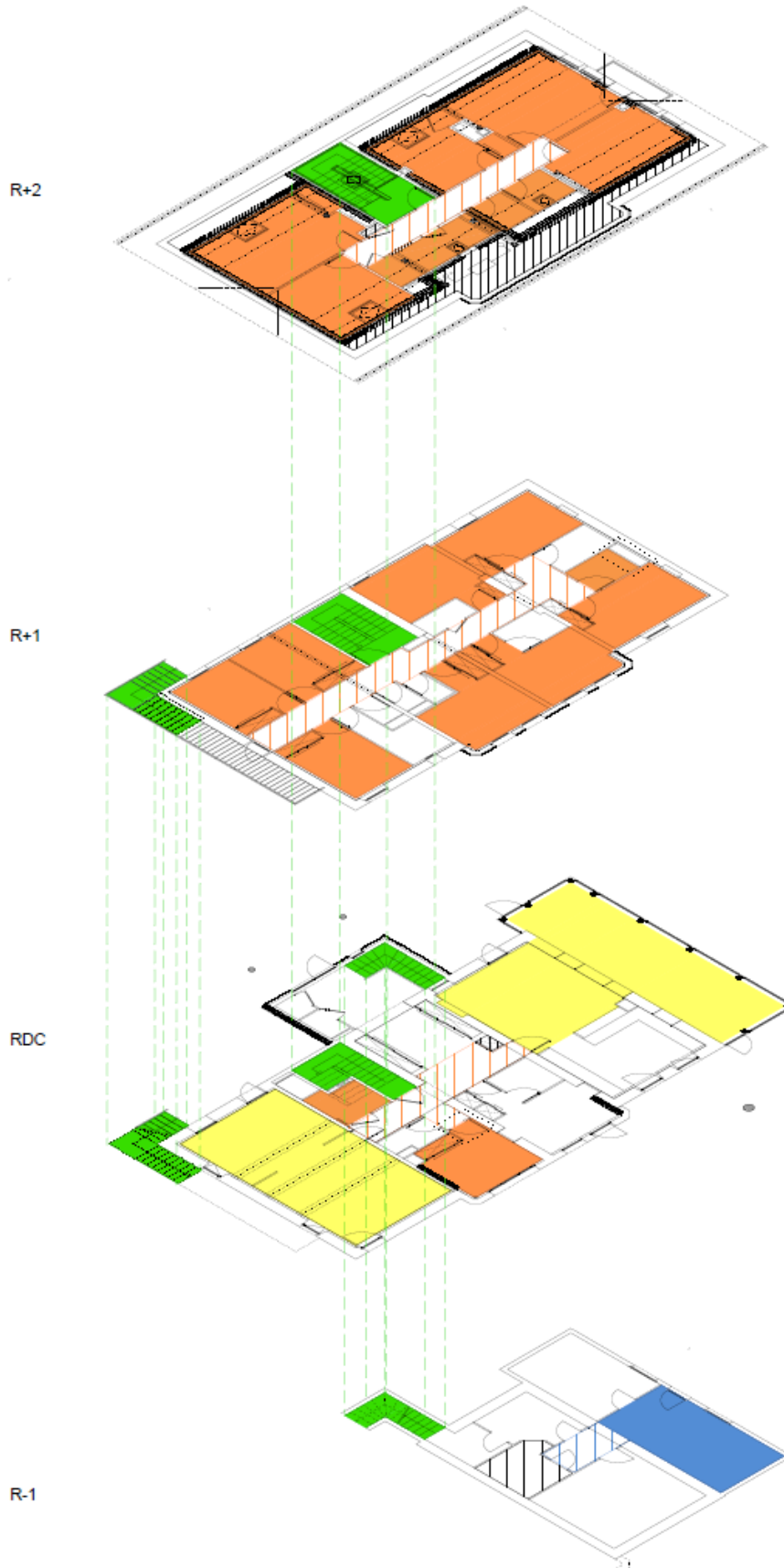
2.8 NIVEAU R+1 SITE DE VETRAZ-MONTHOUX SALLE DE SPORT

IME VETRAZ  
SALLE DE SPORT  
R+1



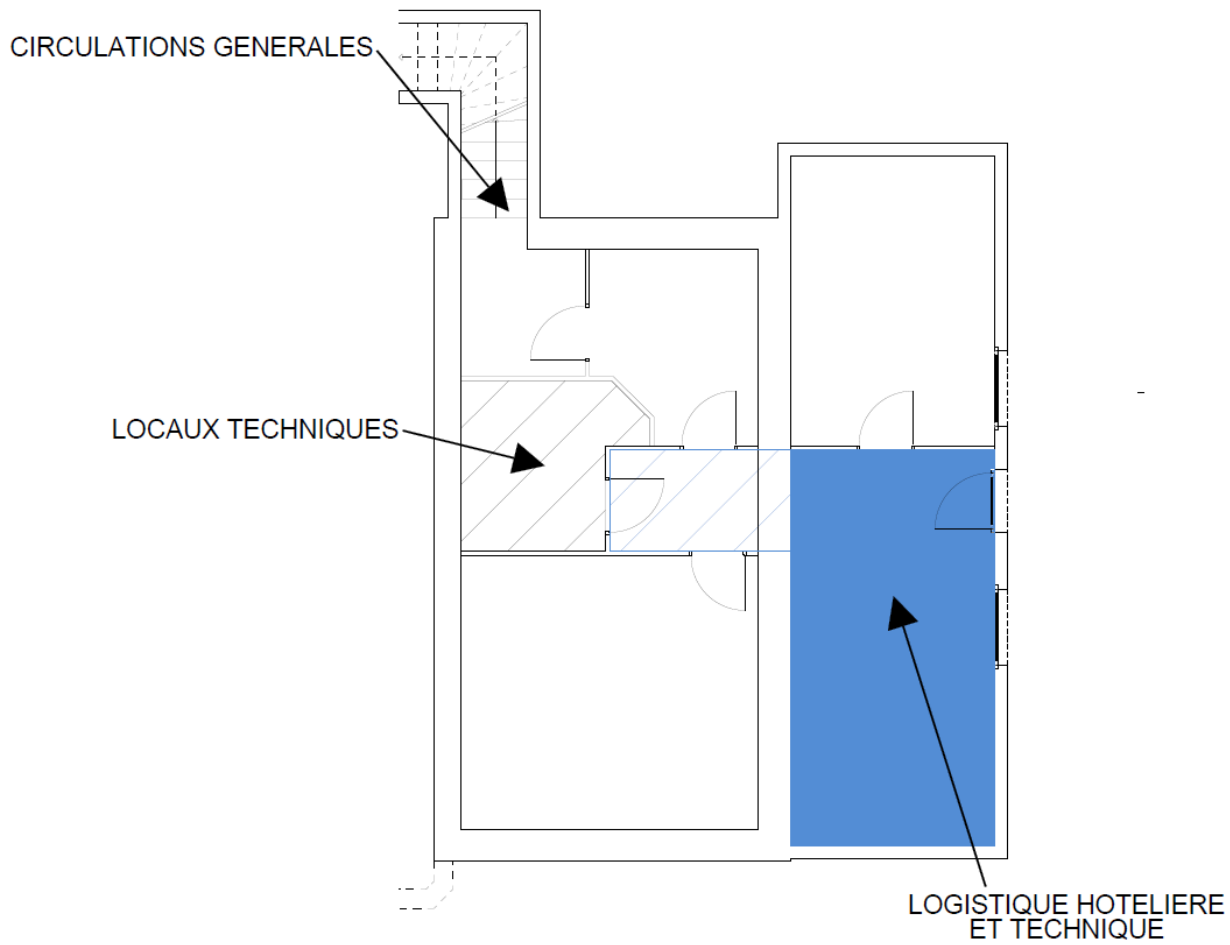
2.9 AXONOMETRIE SITE DE PERS-JUSSY

IME VETRAZ  
PERS JUSSY

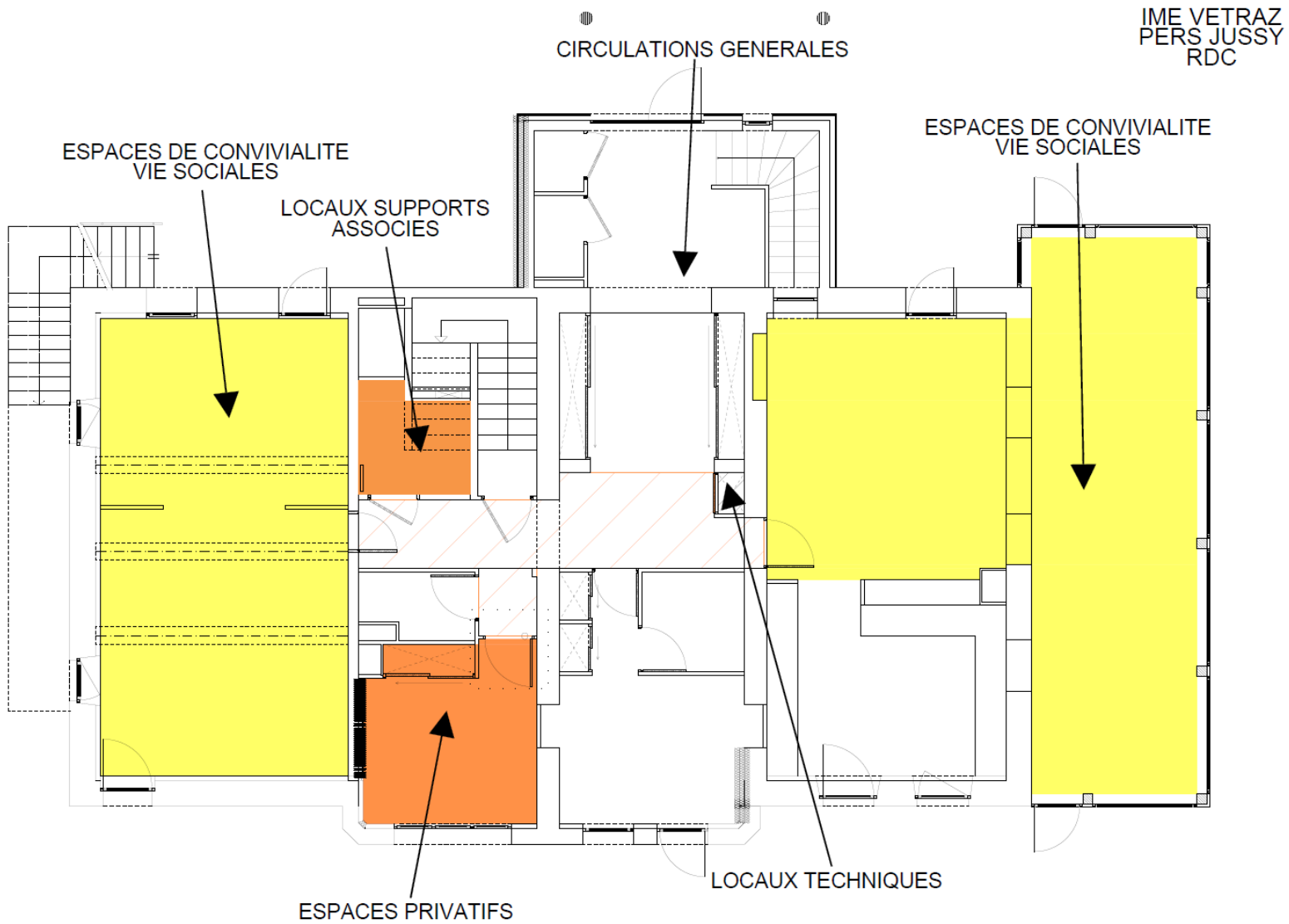


2.10 NIVEAU R-1 SITE DE PERS-JUSSY

IME VETRAZ  
PERS JUSSY  
SOUS-SOL

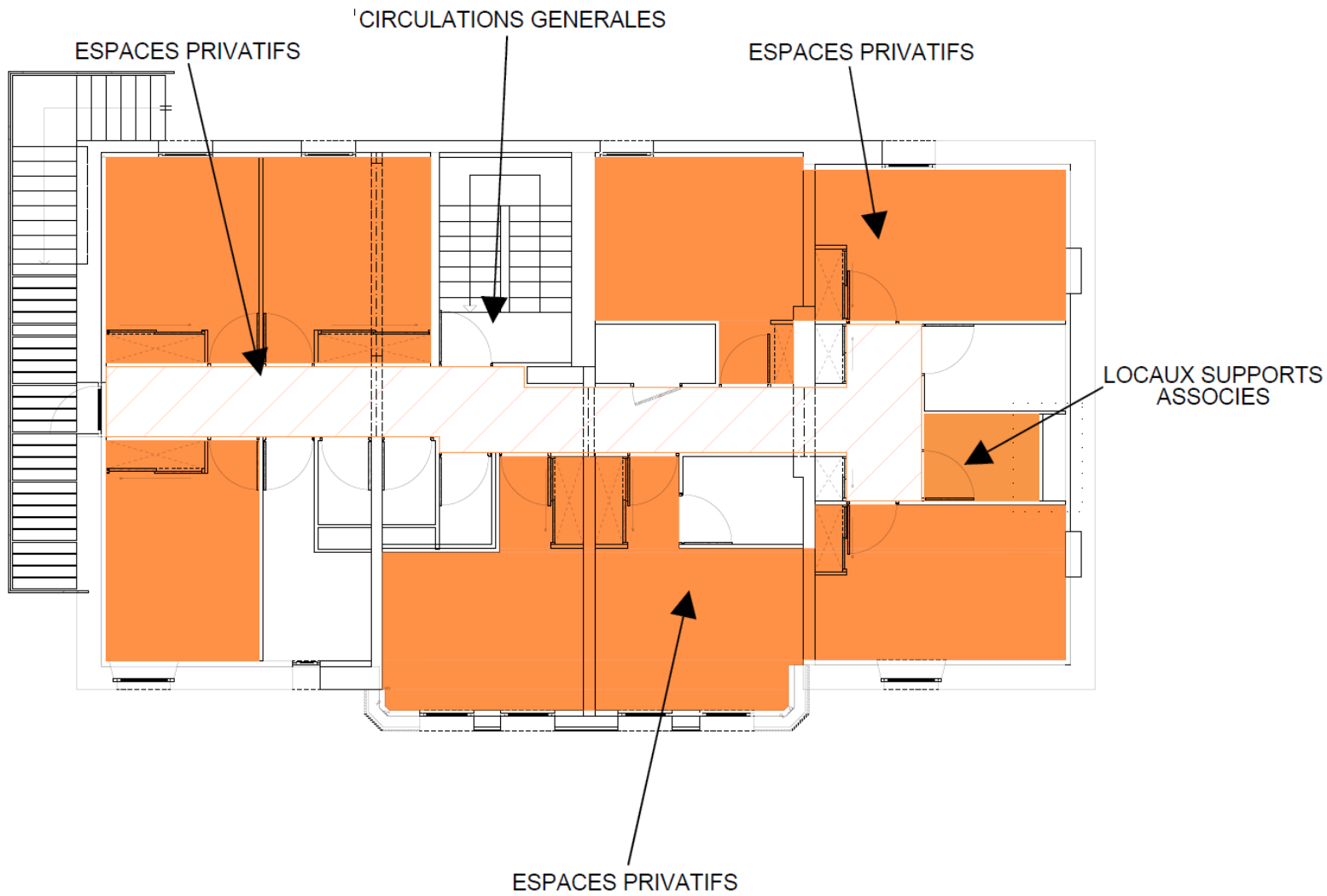


2.11 NIVEAU RDC SITE DE PERS-JUSSY



2.12 NIVEAU R+1 SITE DE PERS-JUSSY

IME VETRAZ  
PERS JUSSY  
R+1



2.13 NIVEAU R+2 SITE DE PERS-JUSSY

IME VETRAZ  
PERS JUSSY  
R+2

