

# RUE DE ZURICH 40

## PR N° 1347 – RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE



Proposition en vue de l'ouverture d'un  
crédit de **3'523'300.-** destiné à la  
rénovation de l'immeuble rue de Zurich 40.



## INTRODUCTION

### Historique et description

Construit en 1912

Forme un ensemble avec le n°42

Acheté par la Ville en janvier 2003

5 niveaux sur rez-de-chaussée :

- 1 atelier en sous-sol
- 1 arcade au rez
- 10 appartements (2 appartements de 3 pièces/étage, tous occupés)

2 façades, dont une plus simple :

- galerie en bois d'inspiration pittoresque
- ferronneries Art Nouveau
- consoles de balcons classiques



## EXPOSÉ DES MOTIFS

### Etat actuel

Très peu de travaux ont été entrepris dans les logements depuis leur construction.

Leur état de vétusté et leur manque de confort sont importants :

- logements sans chauffage central
- salles de bains et cuisines obsolètes
- pièces à vivre nécessitant un rafraîchissement général

La vétusté générale de l'immeuble impose des travaux pour protéger sa valeur et garantir sa pérennité.

**Indice Stratus : 0,43**



## ETAT DES LIEUX

### Sanitaires



## ETAT DES LIEUX

### Cuisines



## ETAT DES LIEUX

### Pièces à vivre



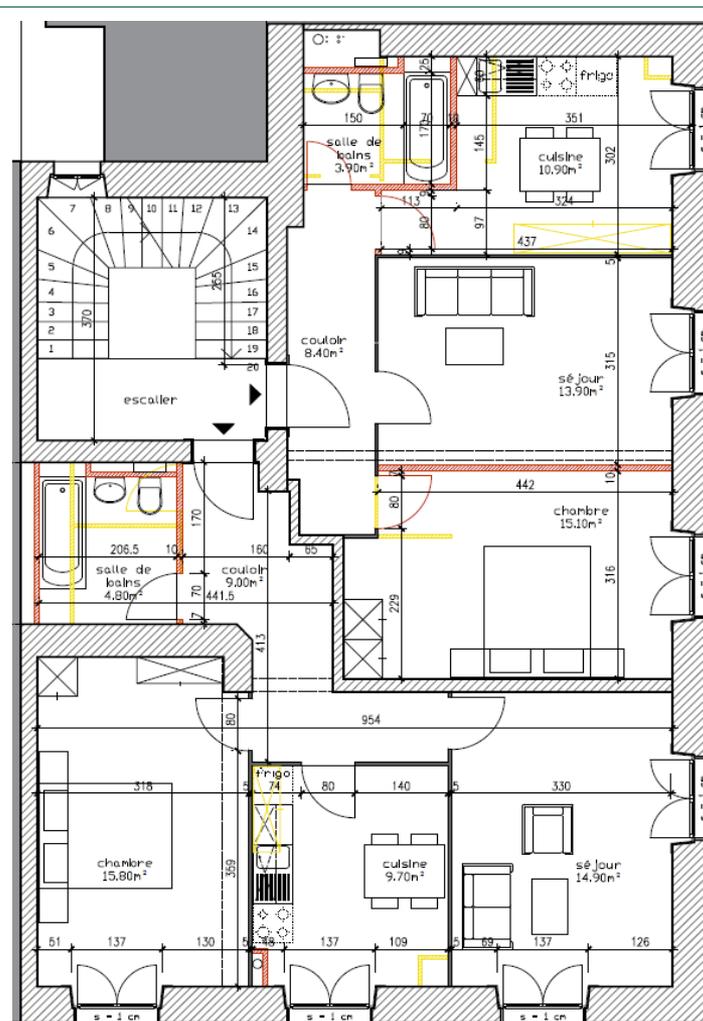
## DESCRIPTIF DES TRAVAUX

### Réaménagements intérieurs des logements

- Nouvelles cloisons pour la création de salles de bains
- Pose de nouveaux appareils sanitaires
- Nouveaux carrelages et faïences
- Remplacement des installations d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées
- Nouvel agencement simple de cuisine
- Réfection des sols, plafonds et murs
- Remplacement des installations électriques, mise aux normes, comptage individuel par appartement
- Installation de courant faible, introduction et distribution du teleréseau

Etage type / 1 à 5

 démolition  
 projet



## DESCRIPTIF DES TRAVAUX

### Réaménagement des communs

- Nouvel éclairage sur paliers et couloirs avec dispositif d'automation
- Nouvelles boîtes aux lettres
- Rénovation de la cage d'escalier
- Révision des portes palières (feu) et de communication



## ETAT DES LIEUX

### Etat actuel du sous-sol



## DESCRIPTIF DES TRAVAUX

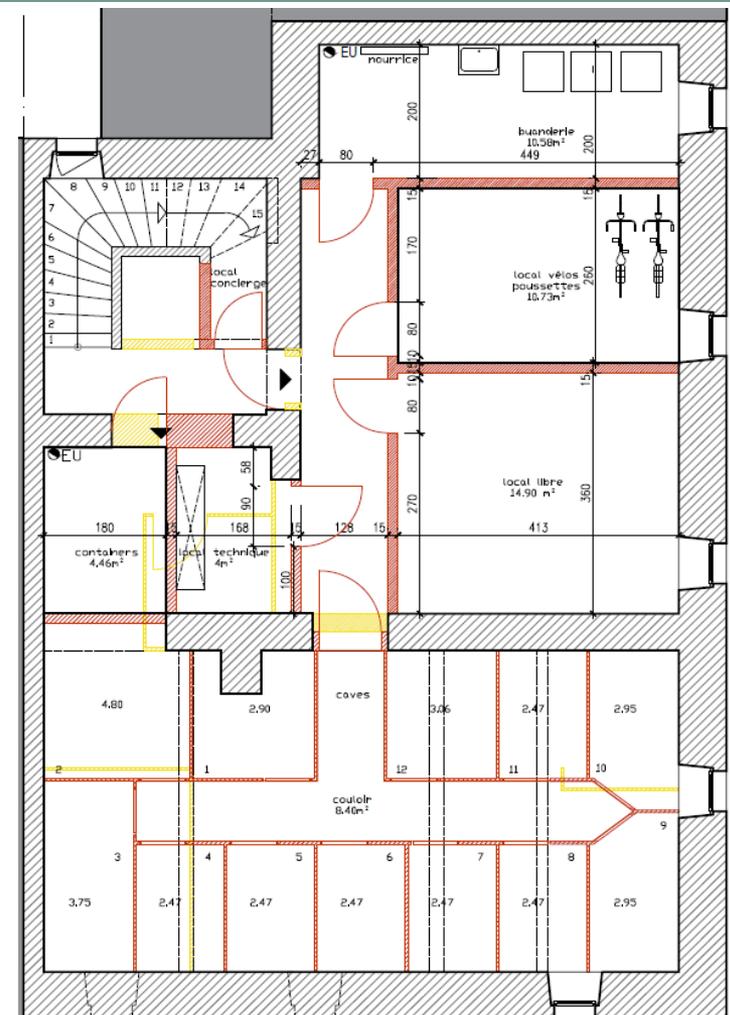
### Réaménagement du sous-sol

- Pose d'une isolation sous la dalle
- Renforcements ponctuels de la structure porteuse
- Création d'une buanderie

#### Dans les combles :

- Création d'un chauffage central gaz et distribution dans l'immeuble
- Création d'une production d'eau chaude)

- démolition
- projet



## ETAT DES LIEUX

### Etat actuel de la toiture et des façades



## DESCRIPTIF DES TRAVAUX

### Réaménagement de la toiture et des façades

- Réfection complète de la toiture et installation photovoltaïque
- Traitement de la charpente et réfection des avant-toits et balcons
- Ravalement complet des façades
- Crépis isolants des façades
- Survitrage dans les menuiseries existantes ou remplacement des menuiseries extérieures par de nouvelles avec vitrages isolants
- Remplacement des stores

 démolition  
 projet



## DESCRIPTIF DES TRAVAUX

### Nouvelles installations techniques

#### Chauffage et eau chaude

Chaudière à gaz naturel à condensation.

#### Sanitaire

Remplacement complet des installations sanitaires.

Nouvelle chaufferie remplaçant la production d'eau chaude sanitaire existante à gaz située dans les combles.

Compteurs individuels d'eau chaude sanitaire.

#### Ventilation et aération

Système de ventilation simple flux avec récupération d'énergie par pompe à chaleur (environ 60% des besoins d'eau chaude sanitaire).

#### Electricité

Luminaire à haut rendement.

Valorisation de l'éclairage naturel et dispositifs d'automations.

Equipements électriques, luminaires et appareils électriques de classe A++.

## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

### Descriptif

Production de chaleur = chaudière à gaz naturel à condensation (solution transitoire dans l'attente du déploiement du réseau de chaleur à distance par les SIG).

#### Qualité thermique de l'enveloppe

Rénovation partielle de l'enveloppe thermique = diminution de 50% des besoins d'énergie pour le chauffage :

#### Production locale d'électricité

Centrale photovoltaïque de 32m<sup>2</sup> intégrée à la toiture.

L'énergie produite sera injectée dans le bâtiment et autoconsommée (environ 60%).

Le surplus de production sera injecté dans le réseau électrique et vendu aux SIG.

## ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

### Récapitulatif prix (validité juin 2018)

CFC	Intitulé	Prix unitaire	Total
<b>1.</b>	<b>TRAVAUX PRÉPARATOIRES</b>		<b>48'520.-</b>
10	Relevés, études géotechniques		20'520.-
11	Déblaiement, préparation du terrain		14'000.-
112	Démolitions/débarras	5'000.-	
118	Désamiantage	9'000.-	
15	Adaptation du réseau de conduites existant		14'000.-
<b>2.</b>	<b>BÂTIMENT</b>		<b>2'412'350.-</b>
21	Gros œuvre 1	632'640.-	
22	Gros œuvre 2	375'350.-	
23	Installations électriques	207'000.-	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)	187'770.-	
25	Installations sanitaires	257'000.-	
27	Aménagements intérieurs 1	430'060.-	
28	Aménagements intérieurs 2	322'530.-	

## ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

### Récapitulatif prix (validité juin 2018)

CFC	Intitulé	Prix unitaire	Total
<b>5.</b>	<b>FRAIS SECONDAIRES ET COMPTE D'ATTENTE</b>		<b>963'487.-</b>
50	Frais de concours	1'200.-	
51	Autorisations, taxes	25'000.-	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	16'000.-	
56	Autres frais secondaires	8'000.-	
58	Provisions et réserves	246'087.-	
59	Honoraires		667'200.-
591	Architectes	445'500.-	
592	Ingénieur civil	78'000.-	
593	Ingénieur électricien	39'000.-	
594	Ingénieur en CV et conditionnement d'air	43'400.-	
595	Ingénieur en installations sanitaires	21'300.-	
596	Acousticien	10'000.-	
597	Ingénieur désamiantage	10'000.-	
597	Ingénieur en sécurité	20'000.-	

## ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

### Récapitulatif prix (validité juin 2018)

<b>I.</b>	<b>COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)</b>	<b>3'424'400.-</b>
	+ TVA 7.7 %	263'700.-
<b>II.</b>	<b>COÛT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT (TTC)</b>	<b>3'688'100.-</b>
	Prestations du personnel pour les investissements 5%	184'400.-
<b>III.</b>	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>3'872'500.-</b>
	Intérêts intercalaires 1,5% durée 15+6 mois	50'800.-
<b>IV.</b>	<b>COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION (TTC)</b>	<b>3'923'300.-</b>
	<u>A déduire crédits d'études votés :</u>	
	PR-121 (14 novembre 2001 )	70'000.-
	PR-808/6 (11 décembre 2010 )	330'000.-
<b>V.</b>	<b>TOTAL NET DU CRÉDIT DEMANDÉ (TTC)</b>	<b>3'523'300.-</b>

## DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

### Valeurs statistiques, autorisation, planning

#### Valeurs statistiques

Surfaces de plancher (norme 416) :	1'170.50 m <sup>2</sup>	Prix au m <sup>2</sup> (SP) :	2'925.55 HT/m <sup>2</sup>
Volume bâti (norme 416) :	3'480 m <sup>3</sup>	Prix au m <sup>3</sup> :	984.05 HT/m <sup>3</sup>
Volume (norme 116) :	3'844 m <sup>3</sup>	Prix au m <sup>3</sup> (norme 116) :	890.85 HT/m <sup>3</sup>

#### Autorisation de construire

La requête en autorisation de construire a été déposée le 11 juillet 2018 sous la référence DD 111732/1. Elle a été accordée en date du 15 janvier 2019 (FAO).

Durée du chantier    environ 15 mois



VILLE DE  
GENÈVE

