

ROYAUME 10-12

PR N° 1303 – RENOVATION DE DEUX IMMEUBLES



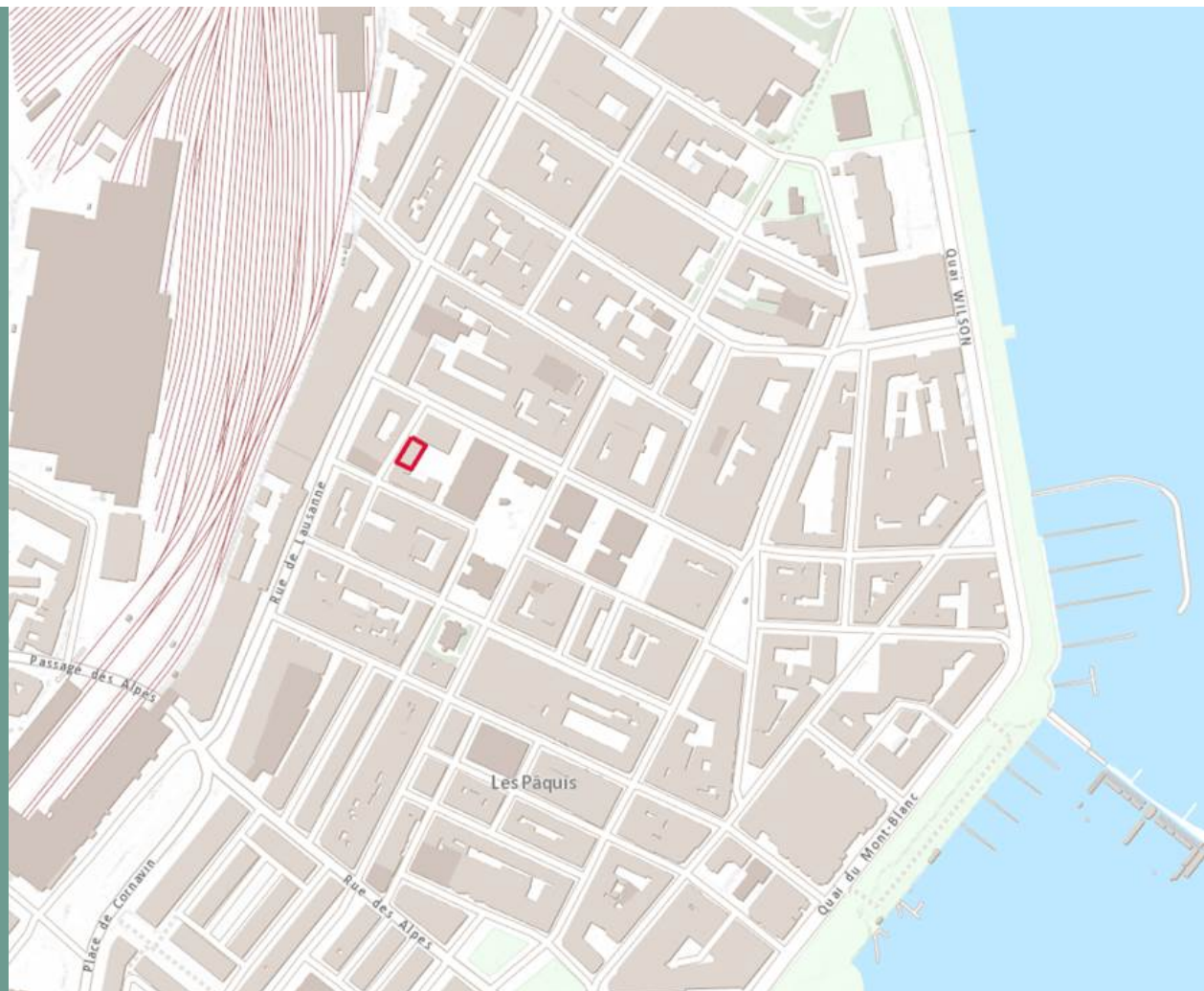
Proposition de crédit de
Fr. 6'239'500.- pour la
rénovation des
26 logements de deux
immeubles d'habitations du
milieu du XIX^{ème}.

COMMISSION DES TRAVAUX ET DES CONSTRUCTIONS :
DIRECTION DU PATRIMOINE BÂTI
26 SEPTEMBRE 2018

MANDATAIRES :
BURRUS NUSSBAUMER ARCHITECTES

Plan de situation

Parcelle : 3934 et 3936
Feuille : 64
Genève-Cité (21)



HISTORIQUE

Notice historique sur la construction initiale

Construits en 1857
lors de la première
phase d'urbanisation
des Pâquis.

Vestiges d'un
ensemble de quatre
immeubles, parmi les
premiers locatifs des
Pâquis.

Destinés dès leur
construction à une
population aux
revenus modestes :
bâtiments simples et
fonctionnels.



EXPOSE DES MOTIFS

Etat actuel

Malgré la rénovation de l'enveloppe, très peu de travaux ont été entrepris dans les logements depuis les années 40, date de l'installation des sanitaires dans les appartements.



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

- logements non chauffés (chauffages individuels hétéroclites...)
- salles de bains et cuisines obsolètes
- pièces à vivre nécessitant un rafraîchissement général

ETAT DES LIEUX

Aménagements intérieurs et installations actuelles – exemples de dégradation 1



ETAT DES LIEUX

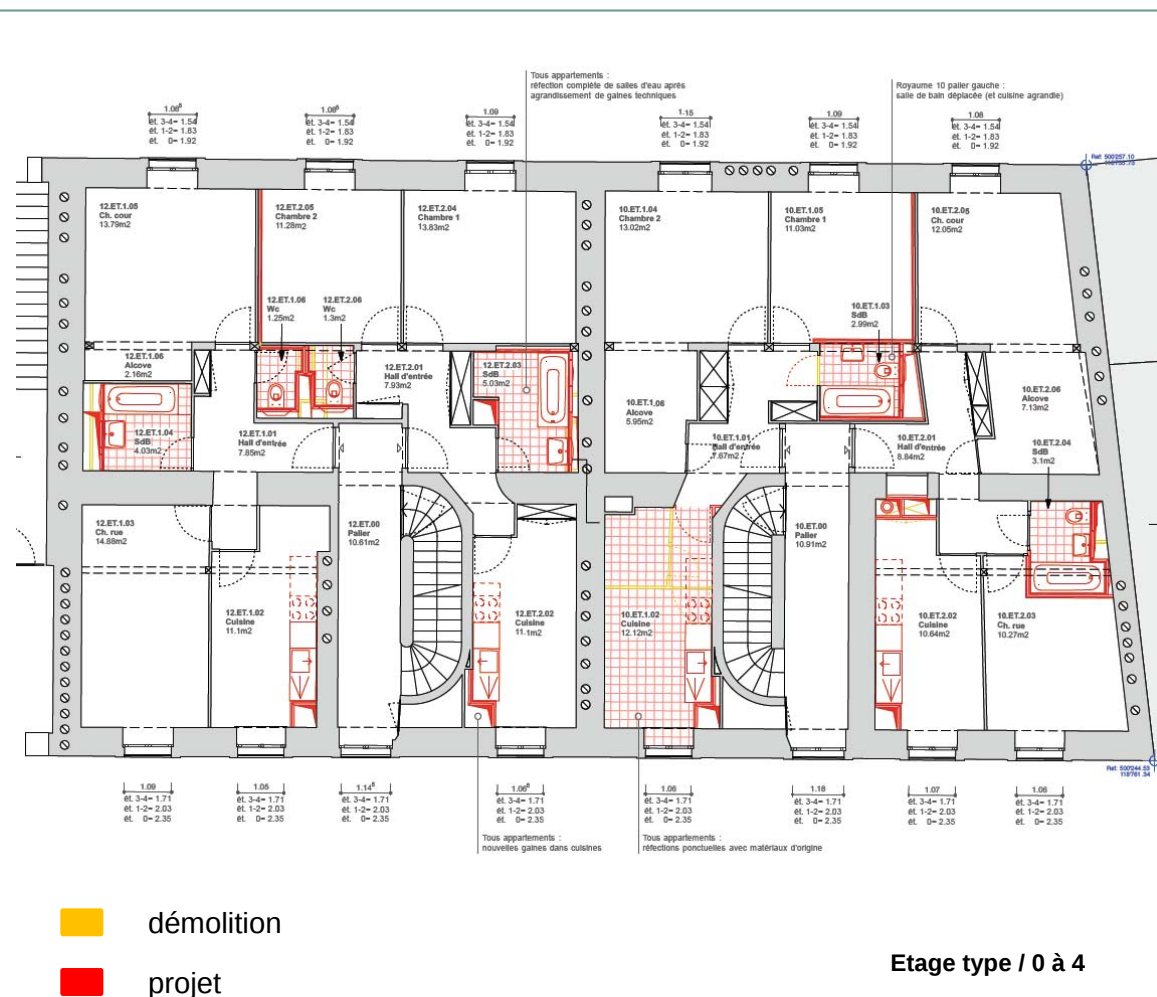
Aménagements intérieurs et installations actuelles – exemples de dégradation 2



DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Réaménagements intérieurs des logements

- Remplacement des appareils sanitaires.
- Installation d'un nouvel agencement de cuisine, au cas par cas.
- Réfection des sols, plafonds et murs.
- Doublage des portes palières.
- Révision des portes de communication.
- Réfection partielle des menuiseries intérieures.
- Obturation des cheminées existantes.



ETAT DES LIEUX

Etat actuel des combles



DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Réaménagement de la toiture et des combles

- Changement de chevonnages défectueux et introduction de sous-couverture en toiture.
- Réfection ponctuelle de la couverture et des ferblanteries selon l'état de dégradation.
- Installation de panneaux photovoltaïques.
- Traitement de la charpente.



 démolition
 projet

Toiture

 démolition
 projet

ETAT DES LIEUX

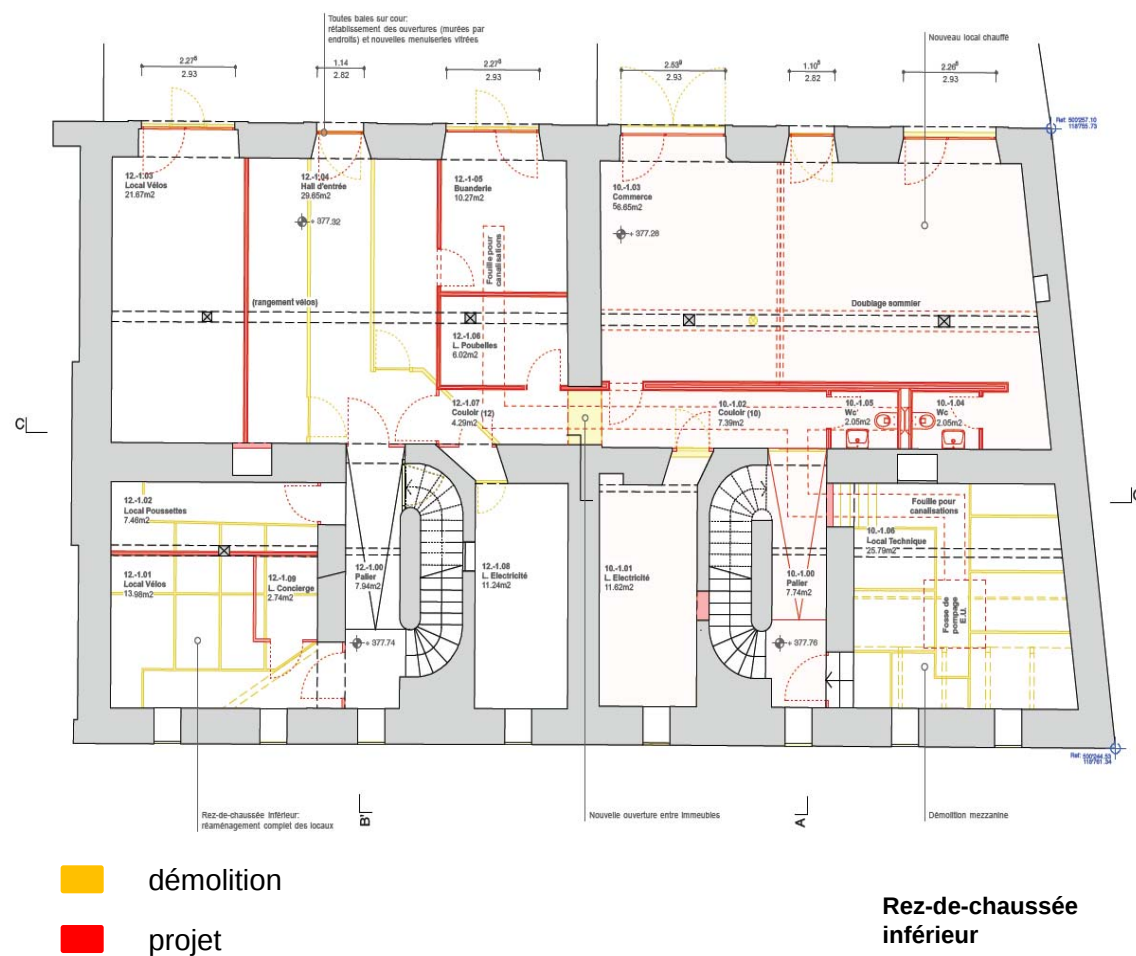
Etat actuel du rez inférieur



DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Réaménagement du rez inférieur

- Aménagement d'arcades, côté cour.
- Création des locaux techniques.
- Création d'une buanderie, d'un local poubelles et d'un local vélos et poussettes.
- Création d'une nouvelle liaison entre les immeubles pour le partage des locaux communs.



DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Nouvelles installations techniques

Canalisations

- Mise en conformité des introductions Eau - Gaz – Electricité.

Electricité

- Remplacement des installations et mise aux normes avec comptage individuel.
- Création de locaux électriques.
- Nouvel éclairage des parties communes.
- Raccordement de la production électrique photovoltaïque au réseau des immeubles.

Chauffage

- Installation d'une production de chaleur au gaz avec chaufferie commune.
- Création du réseau de distribution de chaleur et équipement des appartements avec des radiateurs.

Ventilation

- Installation de ventilation centralisée par extraction d'air simple flux dans les salles d'eau et récupération de chaleur dans les combles.

Sanitaire

- Production d'eau chaude centralisée.
- Remplacement des installations d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées.
- Remplacement des installations du gaz alimentant les cuisines.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Descriptif

La production de chaleur sera assurée par une chaudière à gaz naturel à condensation.

En parallèle, un système de récupération d'énergie sur la ventilation simple flux assurera 70% des besoins d'eau chaude sanitaire grâce à une pompe à chaleur.

La chaudière à gaz représente une solution transitoire dans l'attente du déploiement d'un réseau de chaleur à distance par les SIG. Cette chose est intégrée dans les conditions de l'autorisation de construire.

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Récapitulatif prix (validité juillet 2017)

CFC	Intitulé	Prix unitaire	Total
1.	TRAVAUX PREPARATOIRES		416'200.-
10	Relevés, études géotechniques	3'200.-	
11	Déblaiement, préparation du terrain	296'600.-	
12	Protections, aménagements provisoires	46'300.-	
13	Installations de chantier en commun	28'200.-	
15	Adaptation du réseau de conduites existant	41'900.-	
2.	BÂTIMENT		4'100'500.-
21-22	Gros œuvre 1 et 2	1'050'000.-	
23	Installations électriques	437'100.-	
24	Chauffage, ventilation	365'000.-	
25	Installations sanitaires	561'100.-	
27-28	Aménagements intérieurs 1 et 2	1'687'300.-	
4.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS		37'300.-
41	Constructions	37'000.-	

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Récapitulatif prix (validité juillet 2017)

CFC	Intitulé	Prix unitaire	Total
5.	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTE D'ATTENTE		1'556'350.-
50	Frais de concours	1'400.-	
51	Autorisations, taxes	49'600.-	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	60'000.-	
56	Autres frais secondaires	70'400.-	
58	Provisions et réserves	451'000.-	
59	Honoraires		923'950.-
591	Architecte	697'700.-	
592	Ingénieur civil	44'900.-	
593	Ingénieur électricien	25'400.-	
594	Ingénieur en CV et conditionnement d'air	65'700.-	
595	Ingénieur en installations sanitaires	33'700.-	
596	Spécialistes (expertise bois)	2'100.-	
596	Géomètre	5'000.-	
596	Economiste de la construction	13'750.-	
596	Acousticien	15'500.-	
597	Ingénieur désamiantage	14'200.-	
597	Ingénieur en sécurité	6'000.-	

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Récapitulatif prix (validité juillet 2017)

I.	COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION HT	6'110'400.-
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 7.7 %	470'500.-
II.	COÛT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT (TTC)	6'580'900.-
	Prestations du personnel pour les investissements 5%	329'000.-
III.	SOUS-TOTAL	6'909'900.-
	Intérêts intercalaires 1,5%	129'600.-
IV.	COÛT TOTAL DE L'OPERATION TTC	7'039'500.-
	<u>A déduire :</u>	
	Crédits d'études (PR-808/2 et /3)	800'000.-
V.	TOTAL NET DU CREDIT DEMANDE (TTC)	6'239'500.-

DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

Valeurs statistiques, autorisation, planning

Valeurs statistiques

Surfaces brutes des appartements (surface de plancher) :	2'685.30 m ²
Prix au m ² de surface de plancher :	1'871.- HT/m ²
Volume restauré :	8'148.1 m ³
Prix au m ³ :	617.- HT/m ³

Autorisation de construire

Ce projet fait l'objet d'une autorisation de construire DD n° 111060/1 délivrée le 24 avril 2018. Cette autorisation détermine les montants des loyers maximum de référence après travaux conformément à la LDTR.

Délais

Début des travaux :	3 mois après vote du CM
Durée complète des travaux :	24 mois, en deux phases de 12 mois environ.

