

LAUSANNE, 126

PR N° 976 – Rénovation & transformation de la «Perle du Lac»

Proposition d'un crédit de Fr.
7'786'000.- pour la rénovation
et transformation du restaurant
de la «Perle du Lac».



PRÉAMBULE

Caractéristiques du «Chalet de la Perle du Lac»

1830, 1^{ère} affectation :

- locaux du personnel et écuries de la Villa Bartholoni.

1930, 2^{ème} affectation :

- restaurant «La Perle du Lac»,
- adjonction ultérieure de locaux (caves, buanderie, cuisine, couverture de terrasse,...).

Aucune rénovation lourde depuis sa réaffectation.



Le chalet abrite les fonctions d'habitation et de dépendance.

L'enveloppe est soigneusement traitée, retranscription de la richesse des grands chalets des préalpes :

- boiseries sculptées et peintes,
- fenêtres à petits losanges de verre,
- orangerie d'origine finement dessinée.

HISTORIQUE

Notice historique

- Chalet, composante majeure du domaine Bartholoni,
- Premier spécimen du genre, qui se réfère à l'intérêt pour les constructions traditionnelles de l'Oberland ou du Pays d'En-Haut,
- 1923, division de la parcelle; Hans-Wilsdorf en fait une maison d'habitation et l'appelle «La Perle du Lac»,
- 1926, expropriation pour la future SDN,



- 1929, projet d'affectation en crèmerie-restaurant.

Le chalet est alors adapté :

- L'orangerie transformée radicalement,
- La cuisine agrandie en plusieurs étapes fera disparaître le mur de façade au rez et même la galerie au 1^{er} étage.
- 1984, ajout de la terrasse couverte qui participe à l'altération de l'expression architecturale du chalet.

EXPOSÉ DES MOTIFS

L'état de l'objet est vétuste



Indice Stratus = 0,55 *
(2012),

* Mauvais état

Le restaurant présente un important degré de :

- vétusté,
- d'hygiène,
- de sécurité
- et ne répond plus aux exigences de l'OCIRT (conditions de travail)

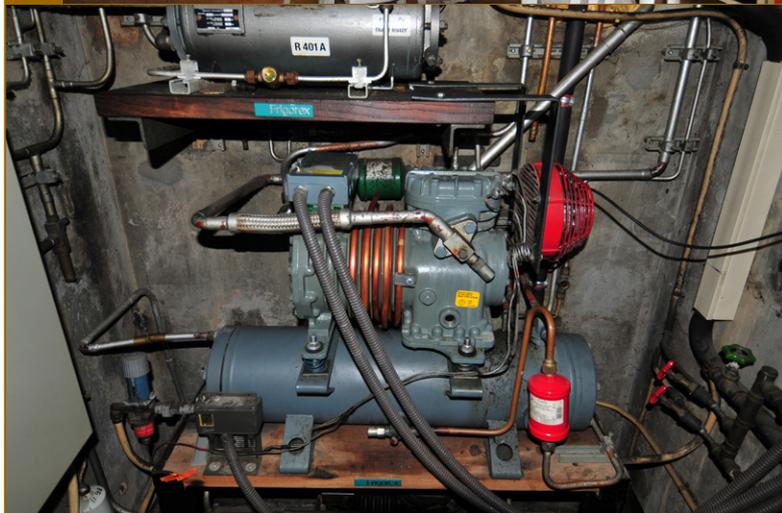
EXPOSÉ DES MOTIFS

Etat actuel en images



EXPOSÉ DES MOTIFS

État actuel en images



ENJEUX

Projet de rénovation: retrouver l'image initiale

Le projet doit révéler la substance historique du Chalet et de l'orangerie afin de redonner une unité à l'ensemble.

Interventions :

- enveloppe extérieure rénovée, restitution des décors peints,
- annexes diverses démolies,
- façades de l'orangerie intégrées dans un nouveau gabarit bas,

- mise en valeur de toutes les faces du bâtiment,
- adjonction de nouveaux volumes pour préparer les repas.



PROGRAMME

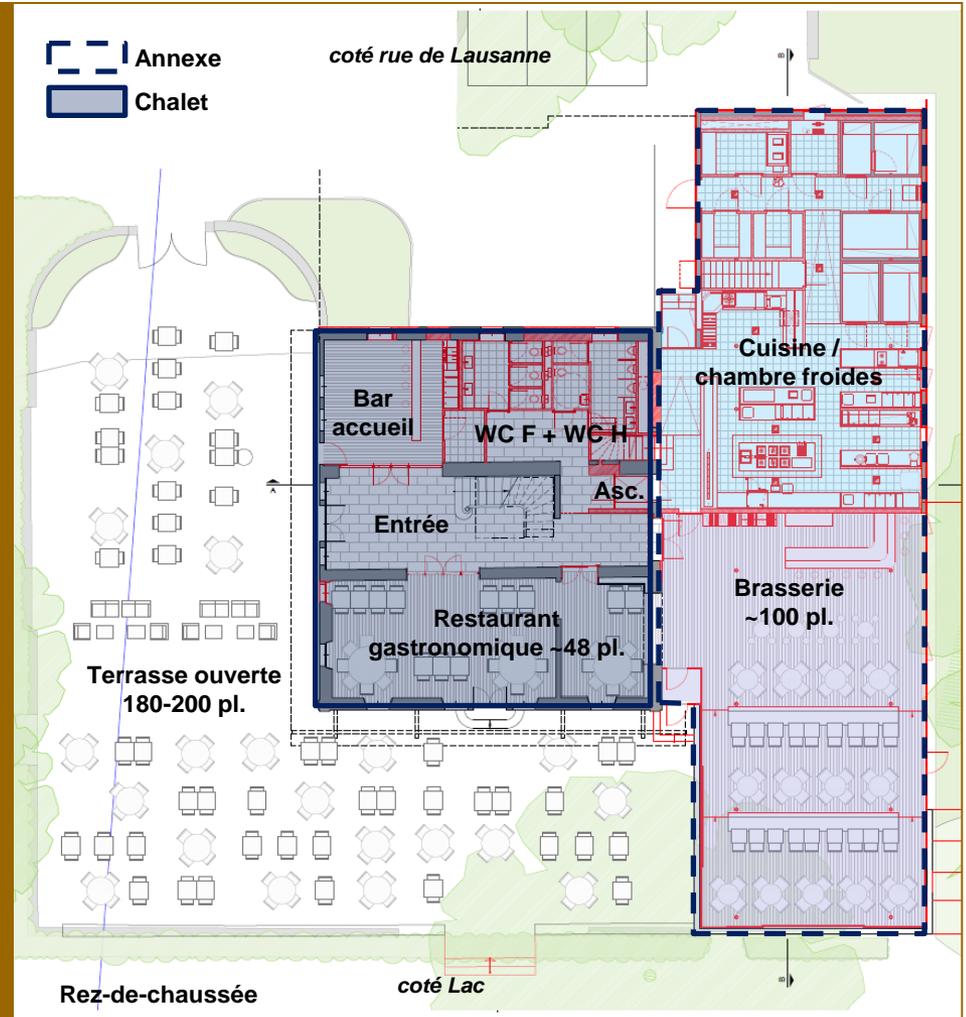
Données programmatiques & surfaces nettes

- Rez chalet : restaurant gastronomique.
- Rez annexe (nouveau) : brasserie, cuisine.
- Sous-sol chalet : cave, locaux techniques.
- Sous-sol annexe : locaux techniques.
- Étage chalet : Office, salon principal (~ 48 pers.), 2 salles modulables, espace fumeur.
- Combles chalet : vestiaires, bureaux.

Surfaces SN :

- sous-sol ~ 120 m²,
- rez-de-chaussée ~ 506 m²,
- 1^{er} étage ~ 183 m²,
- combles ~ 131 m².

Total SN = ~ 940 m².



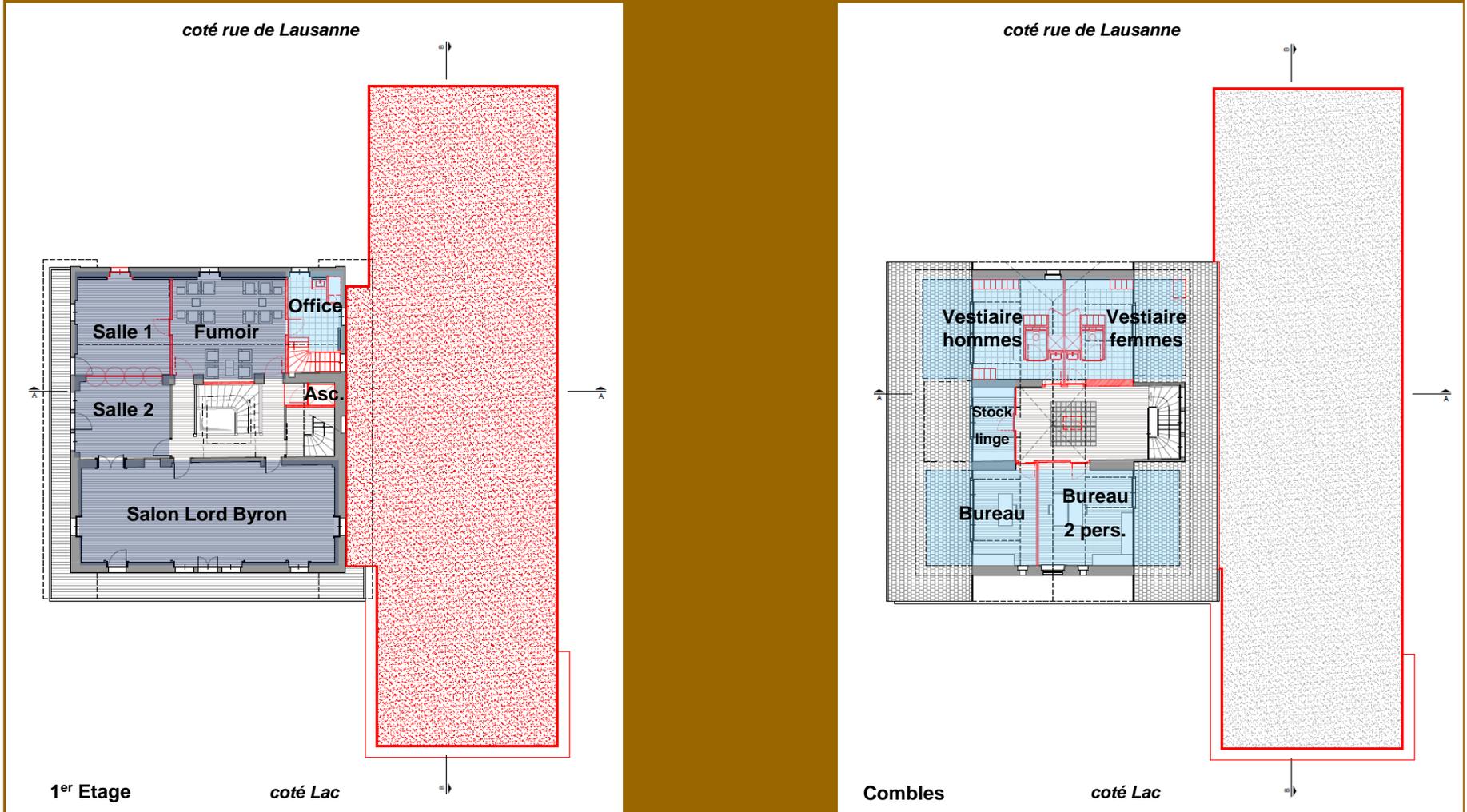
PROGRAMME

Etat actuel en images – sous-sol & rez-de-chaussée



PROGRAMME

Affectation des locaux – 1^{er} étage & combles



PROGRAMME

Etat actuel en images – 1^{er} étage & combles



DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Détails par éléments – Nouvelles façades Sud & Nord

Façades rénovées :

- crépis, dégarnissage, rempochage, ..., et finition à la chaux.
- Pierres de soubassement ravalées
- façades bois décapées et repeintes, au décor d'origine.

Annexe (nouvelle) :

- excavation partielle existante,
- installations CVSE au sous-sol,
- rdc construction métallique légère,
- façades en «miroir» (reflet du parc).



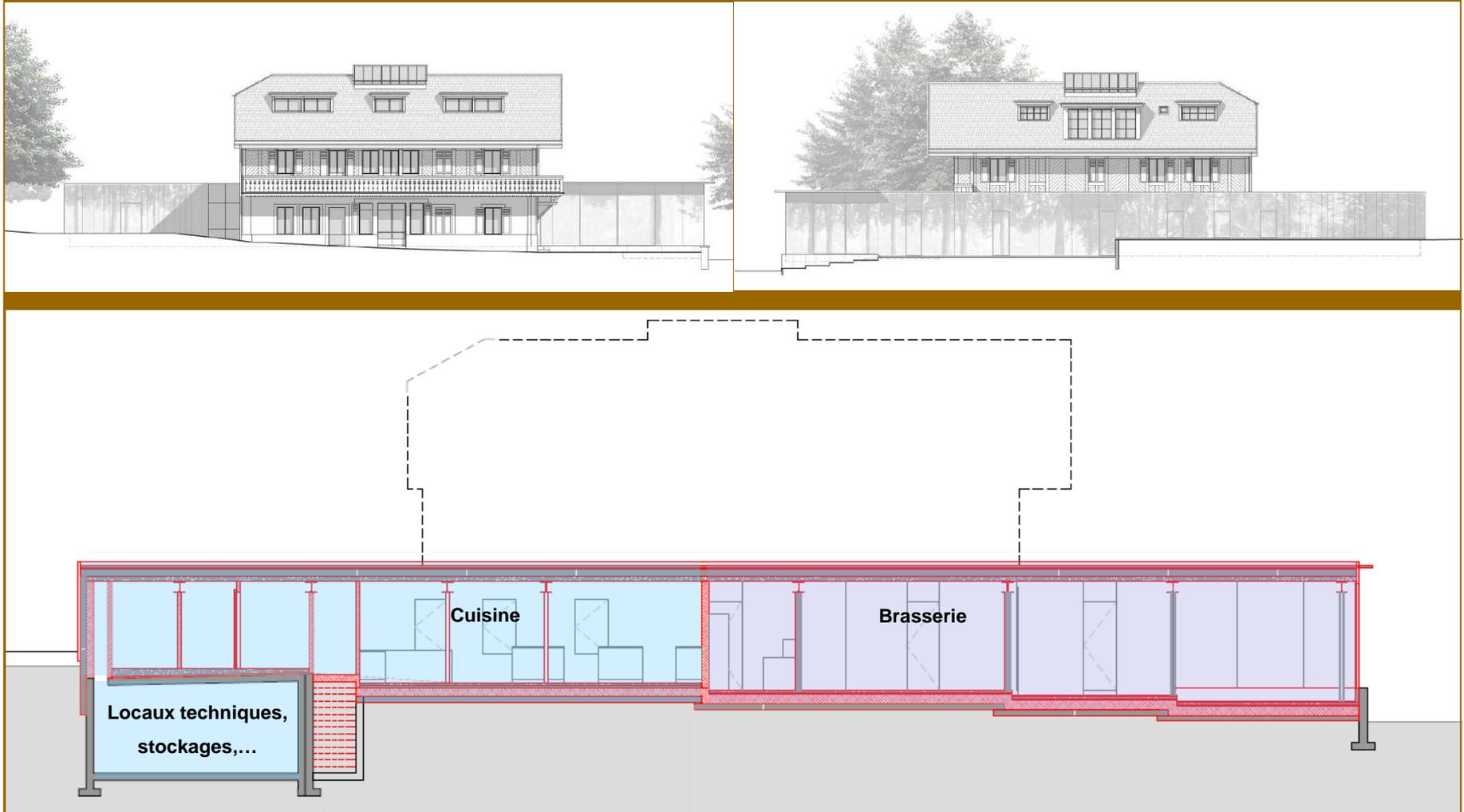
ÉTAT DES LIEUX

Etat actuel en images – façades



DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Nouvelle annexe - façades Ouest & Est, coupe



DESRIPTIF DES TRAVAUX

Simulation 3D de la future «Perle du Lac»



DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Détails par éléments

Menuiseries

extérieures chalet :

- renouvelées,
changées,
- verre simple rajouté,
- volets repeints.

Charpente, toiture chalet :

- mise en ordre,
isolée, couverture,...

Toiture annexe :

- isolation thermique,
étanchéité, substrat
toiture végétalisée.

Remplacement total installations CVSE.

Nouvelle cuisine complète (Annexe).

Menuiseries

intérieures chalet :

- conservées ou
remplacées.

Sols, plafonds et murs chalet :

- rénovation légère,
respect de l'état
originel.

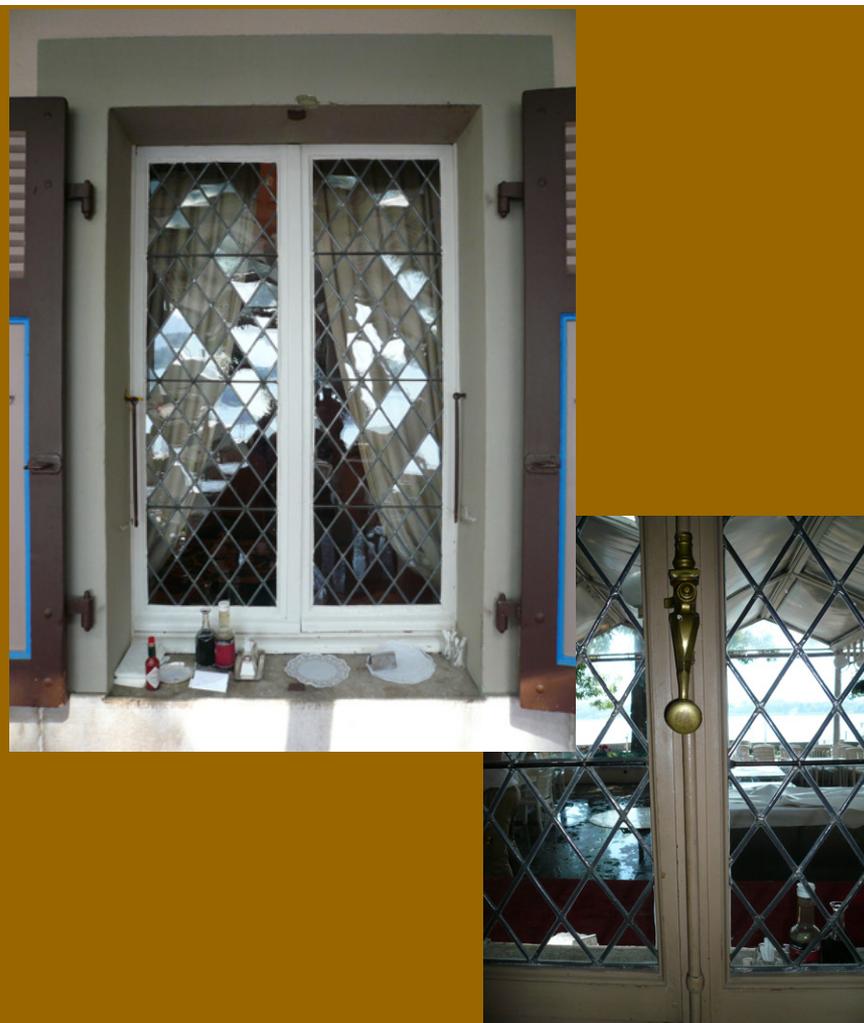
Mobilier et décoration :

- à la charge du
gérant mais choisis
en concertation.

Aménagements

extérieurs :

- dans l'esprit projet,
- éclairages «plan
lumière».



DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Etat actuel en images – toiture



CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Objectifs Minergie, «éco-construction» et «zéro émission»

Qualité thermique de l'enveloppe

Chalet existant :

- isolation mur RdC (14 cm),
- isolation de la toiture,
- doublage vitrage isolant.

Extension :

- isolations renforcées,
- double vitrage isolant,
- standard Minergie, indice de dépense énergétique, ~155 MJ/m²

Chauffage :

- pompe à chaleur
- 70% géothermie, 30% électricité.

Eau chaude sanitaire:

- récupération chaleur,
- panneaux solaire et gaz.

Ventilation-aération:

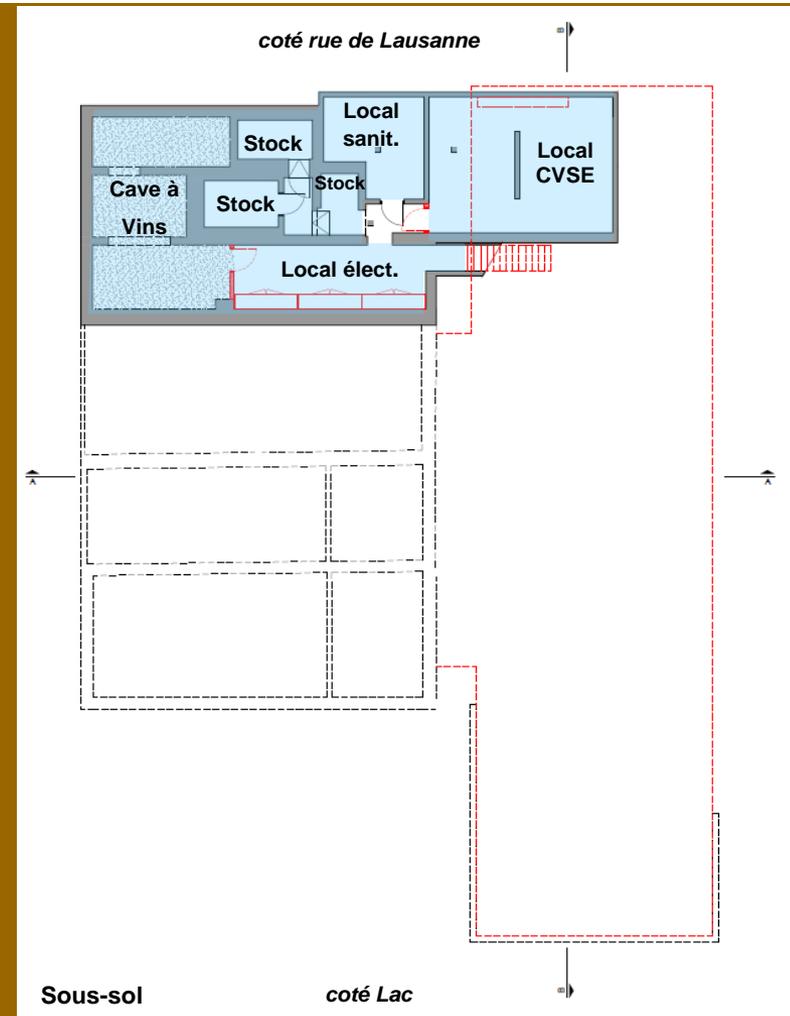
- système double flux.

Sanitaires:

- label «Energy».

Refonte installations électriques, sécurité et appareils :

- mise en conformité...



ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Rénovation extension de la «Perle du Lac» prix (validité août 2011)

CFC	Intitulé	Montants
1.	TRAVAUX PRÉPARATOIRES	530'900.-
10.	Relevés, études géotechniques	3'000.-
11.	Déblaiement, préparation du terrain	346'100.-
13.	Installations de chantier en commun	96'300.-
15.	Adaptations du réseau de conduites existantes	85'500.-
2.	BÂTIMENT	3'672'050.-
20	Excavation	4'000.-
21	Gros oeuvre 1	622'000.-
22	Gros oeuvre 2	803'000.-
23	Installations électriques	439'400.-
24	Chauffage, ventilation,	636'000.-
25	Installations sanitaires	300'000.-
26	Installations de transport	40'000.-
27	Aménagements intérieurs 1	431'100.-
28	Aménagements intérieurs 2	396'550.-
3.	ÉQUIPEMENT D'EXPLOITATION	440'000.-
4.	AMÉNAGEMENT EXTÉRIEURS	155'000.-
41	Constructions	145'000.-
44	Installations	10'000.-

ESTIMATION DES COÛTS SELON CODE CFC

Rénovation extension de la «Perle du Lac» prix (validité août 2011)

CFC	Intitulé	Montants
5.	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE	1'910'000.-
51	Autorisations, taxes	50'000.-
52	Echantillons, maquettes, reproductions, etc.	10'000.-
58	Réserve générale	673'000.-
59	Honoraires	1'177'000.-
COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION HT		6'707'950.-
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8 %, CFC 1 à 5	536'636.-
COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION TTC		7'244'586.-
	Frais administratifs et financiers	692'174.-
COÛT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION TTC		7'936'760.-
	<u>A déduire</u> : Crédit d'étude PR-721/1 (voté le 12.12.2009)	150'000.-
TOTAL DU CREDIT DEMANDE		7'786'760.-
TOTAL DU CRÉDIT DEMANDÉ TTC (arrondi)		7'786'000.-

DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

Valeurs statistiques, autorisations

Valeurs statistiques

Surface brute de plancher :	1'043 m ²	(Chalet 678 m ² + Annexe 365 m ²)
Coûts du bâtiment en Fr. / m ² :	Fr. 4'649.-/m ² -	(Chalet 4'204.-/m ² + Annexe 5'206.-/m ²)
Volume total restauré :	4'576 m ³	(Chalet 2'954 m ³ + Annexe 1'622 m ³)
Coûts du bâtiment en Fr. / m ³ :	Fr. 1'059.-/m ³	(Chalet 965.-/m ³ + Annexe 1'171.-/m ³)

Autorisations de construire

Ce projet de transformation et rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 104'512-4 déposée en septembre 2011 et qui a été délivrée en avril 2012

DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

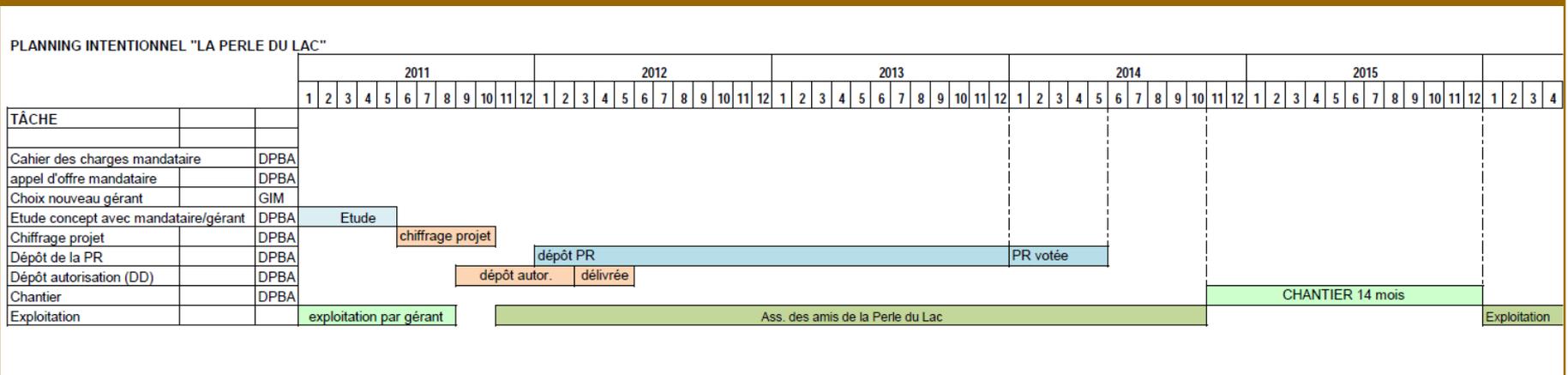
Délais, planning intentionnel

Délais

Début travaux : 4 mois après le vote CM

Durée travaux : 14 mois

Date de mise en exploitation prévisionnelle : Printemps 2016





VILLE DE
GENÈVE

