

## **RESIDENCE "LES ARENIERES"**

Transformation de la résidence en chambres EMS

21 août 2019

Affaire **Résidence "Les Arénières"**  
Adresse Genève - Plainpalais  
Traité par Philippe Rossé / Jean-Pierre Ghisalberti / André Guerreiro / Jean-Paul Corongiu / ed

## **Étude de faisabilité et estimation sommaire**

## **Table des matières**

- 1 PREAMBULE**
- 2 DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX**
- 3 DEVIS ESTIMATIF SOMMAIRE**
- 4 AVANT-PROJET – ECH. 1:200**
- 5 QUANTITATIF**

## **1 PREAMBULE**

### **Avant-projet**

Les 7 étages de logements (6 étages type + attique) ont fait l'objet de travaux de rénovation en parallèle de ceux de l'EMS.

Le nouveau projet consiste à recréer des chambres EMS individuelles dans ces surfaces, dont la structure et la distribution sont très contraignantes.

La transformation lourde de l'attique permettra de créer de nouveaux locaux pour le personnel féminin supplémentaire et des bureaux pour l'institution.

Le rez-de-chaussée sera adapté au niveau des locaux des veilleurs pour en faire les vestiaires "hommes" supplémentaires.

La variante retenue de 4 chambres par étage offre les avantages suivants :

- Surfaces des chambres plus généreuses que la norme.
- Nouvelles salles de douches et WC individuels surdimensionnés pour les personnes à mobilité réduite et les soins par le personnel.
- Rénovation complète des techniques et des revêtements.
- Maintien de la structure porteuse en place, chantier simplifié et nuisances réduites pour l'EMS voisins et ses résidents.

### **Concept technique et sécurité**

Le projet n'a pas été présenté aux ingénieurs pour l'instant pour validation.

Cette démarche sera engagée dès prise de position du Maître de l'Ouvrage et poursuite du projet.

### **Estimation sommaire**

L'estimation annexée est effectuée sur la base de pré-métré et de prix pratiqués sur des chantiers similaires de transformations par notre bureau.

La lots CVSE ont été estimés par nos soins sur le principe d'une remise à neuf des installations. Dès validation du projet, cette estimation sera reprise avec les mandataires spécialisés sur la base d'une coordination technique et d'un concept énergétique précis. La récupération de certains éléments pourrait alors être prise en compte en moins-value.

## **2 DESCRIPTIF DES TRAVAUX PAR CFC**

### **CFC 1 TRAVAUX PREPARATOIRES**

#### **112.00 Travaux de démolition**

- Démontage et évacuation de l'ensemble des appareils électriques.
- Dépose des corps de chauffe existants.
- Démontage et évacuation des éléments de ventilation (soupapes, thermostats, etc...)
- Dépose et évacuation de l'ensemble des appareils sanitaires et accessoires.
- Démontage et évacuation de l'ensemble des distributions d'électricité, de ventilation et sanitaires horizontales et verticales.
- Démontage et évacuation de faux-plafonds existants en placo-plâtre et en bacs métalliques.
- Dépose et évacuation des cuisines existantes.
- Dépose et évacuation des armoires existantes.
- Dépose et évacuation des portes en menuiseries existantes.
- Dépose et évacuation d'éléments en menuiseries, divers.
- Dépose et évacuation des éléments en serrureries existantes.
- Démolition d'éléments structurels en béton armé (têtes de murs, adaptation de murs existants).
- Démolition de galandages et de doublages en brique ou en placo-plâtre.
- Picages et évacuation de revêtements de murs en faïences.
- Picages et évacuation de revêtements de sols en carrelages.
- Dépose et évacuation de revêtements de sols en bois (parquet, plinthes).
- Dépose et évacuation de revêtements de sols en matière synthétique.

#### **142.00 Travaux d'adaptation de bâtiments existants**

- Mise en place de cloisons et portes en bois entre le bâtiment "EMS" et le bâtiment concerné par les travaux afin de rendre indépendante la zone "chantier".

#### **196.11 Honoraires spécialistes amiante PCB**

- Honoraires pour analyse du rapport / diagnostic amiante existant.

### **CFC 2 BATIMENT**

#### **211.10 Échafaudages**

- Installation d'un échafaudage partiel comprenant une sapine, un treuil, un escalier d'accès ainsi que des ponts de réceptions à chaque niveau.

#### **211.50 Béton armé**

- Exécution de travaux d'adaptation structurelle comprenant la reprise des charges et le renforcement de la structure existante en lien avec la nouvelle typologie des étages et de l'attique.

#### **211.60 Maçonnerie**

- Exécution de travaux de maçonnerie divers.
- Création, agrandissements, adaptations et obturation de passages horizontaux et verticaux dans murs structurels et en dalle pour la nouvelle distribution technique.
- Exécution de saignées, réservations et obturation dans murs et en dalles pour la distribution technique.
- Exécution de piquages et de rhabillages au droit de l'emplacement des anciens galandages.

#### **212.22 Isolation extérieure**

- Réfection de l'isolation extérieure sur zones ponctuelles (réserve).

#### **219.10 Crépis extérieur**

- Exécution ponctuelle de reprises de crépis extérieurs (réserve).

**221.10 Menuiseries extérieures**

- Intervention sur les menuiseries extérieures, réfection et modification (réserve).

**221.91 Serrureries extérieures**

- Intervention sur les serrureries extérieures, réfection et modifications (réserve).

**222.00 Ferblanterie**

- Modification et adaptation des éléments en ferblanterie existants, en toiture et sur la terrasse d'attique, selon la répercussion de la nouvelle distribution technique.

**224.10 Étanchéité**

- Interventions ponctuelles pour exécution d'étanchéités en toiture au droit des nouvelles sorties de ventilation (extraction, ventilation, sanitaire, etc.), selon la nouvelle distribution technique.

**225.10 Coupe-feu**

- Exécution de fermetures de courettes ou murs en revêtement coupe-feu, selon concept sécurité incendie.

**227.10 Peintures extérieures**

- Exécution de reprises de peintures des éléments extérieurs existants (réserve).

**229.00 Faux-plafond extérieur**

- Intervention sur le faux-plafond extérieur, au droit du passage sous-immeuble du rez-de-chaussée selon modification du réseau technique existant se déviant actuellement dans cette zone.

**230.00 Installations électriques**

Selon analyse des installations existantes, directives pour mise en conformité incendie et cahier des charges à recevoir du Maître de l'Ouvrage :

- Démontage, remise en conformité et adaptation des installations de courants fort et faible, selon la nouvelle typologie des locaux.
- Installation de nouveaux réseaux complémentaires de distribution de courants fort et faible inhérents à la nouvelle typologie des locaux.
- Équipement en courant fort et en courant faible selon cahier des charges à recevoir.
- Installation d'un système de contrôle d'accès.
- Installation d'un système d'appel interne.
- Fourniture et pose de détecteur incendie, signalisation et éclairage de secours, selon concept de sécurité incendie.
- Fourniture et pose de lustrerie.

**242.00 Installation de chauffage**

- Adaptation du réseau de chauffage selon nouvelles typologies et besoins à définir pour le Maître de l'Ouvrage dans cahier des charges.
- Modification des alimentations des corps de chauffe selon nouvelle typologie.
- Changement des vannes thermostatiques.
- Changement (si besoin) des corps de chauffe.
- Repose des corps de chauffe.

**244.00 Installation de ventilation**

- Nouveau réseau de ventilation selon nouvelles typologies et besoins à définir par le Maître de l'Ouvrage dans cahier des charges.

**249.00 Régulation**

- Adaptation du système de régulation des installations de chauffage et de ventilation.

**250.00 Installations sanitaires**

- Démontage, adaptation et exécution de nouveaux réseaux de distribution sanitaire (alimentations, écoulements, circulations, etc.)
- Fourniture et pose de nouveaux appareils sanitaires aux normes pour personnes à mobilité réduite.
- Fourniture et pose d'accessoires sanitaires aux normes pour personnes à mobilité réduite.
- Adaptation sur nourrice principale de l'immeuble.

**261.00 Ascenseurs**

- Réfections ou changements d'éléments des ascenseurs existants (réserve).

**271.00 Plâtrerie**

- Bâtissage de cloisons en plaques de placo-plâtre sur structure métallique répondant aux normes incendie et acoustiques.
- Bâtissage des doublages des courettes techniques existantes ou nouvelles en plaques de placo-plâtre fixées sur structure métallique répondant aux normes incendie et acoustiques.
- Gypsage des cloisons deux faces et des courettes une face, surfaces prêtes à recevoir une trame et une peinture de finition.
- Pose le long des vitrages des rails à rideaux dans l'épaisseur du faux-plafond.
- Dans tous les locaux concernés, les nouveaux murs ou cloisons et les existants seront enduits afin de recevoir une trame et une peinture de finition.

**272.20 Ouvrages métalliques courants**

- Réfection d'éléments métalliques divers (réserve).

**273.00 Menuiserie**

- Fourniture et pose de nouvelles portes à double battant et à simple battant aux normes incendie et acoustiques.
- Fourniture et pose de portes coulissantes au droit des salles d'eau.
- Fourniture et pose d'éléments en menuiserie diverse (mains-courantes, protections d'angles de murs, plinthes, etc.)

**273.10 Armoires**

- Fourniture et pose d'armoires "dressing" dans les chambres et les salles d'eau avec tiroirs à clés.
- Fourniture et pose d'armoires de rangement dans les parties communes.

**275.00 Mise en passe**

- Installation d'une mise en passe électronique

**275.10 Cylindres**

- Installation de cylindres SIG complémentaires.

**281.00 Revêtements de sols**

- Exécution de picages et réagréages de chapes existantes, selon nouvelles typologie des locaux et épaisseurs des revêtements de sols.

**281.10 Revêtements de sols sans joints**

- Fourniture et pose de revêtements de sols en matière synthétique de type linoléum ou résine.

**281.20 Moquette**

- Fourniture et pose de moquette dans la zone bureau (à confirmer par le Maître de l'Ouvrage).

**281.60 Carrelages**

- Fourniture et pose de carrelages dans les locaux sanitaires.
- Exécution de douches à l'italienne, y compris étanchéité.

**282.10 Papiers-peints**

- Sur les cloisons en placo-plâtre et les murs en maçonnerie préalablement préparés, fourniture et pose d'une trame tissée de type Variovlies.

**282.40 Faïences**

- Fourniture et pose de faïences sur l'ensemble des murs, toute hauteur, des salles d'eau.

**283.00 Faux-plafonds et isolation phonique sous dalle**

- Dans l'ensemble des locaux, fourniture et pose de plaques de faux-plafonds phoniques et démontables en plâtre sur structures métalliques fixées à la dalle.
- Variante éventuelle en plaques de placo-plâtre fixées sur structures métalliques.
- Fourniture et pose de faux-plafonds en plaques métalliques démontables dans les locaux techniques.

**285.00 Peinture intérieure**

- Sur les murs et plafonds de l'ensemble des locaux préalablement préparés, application d'une peinture de finition.
- Exécution de peinture sur des éléments en menuiseries et serrureries diverses.

**287.00 Nettoyages**

- Nettoyage de fin de chantier dans la totalité des locaux concernés par le chantier.

**287.01 Nettoyages**

- Mise à disposition de bennes pour la durée du chantier.

**287.02 Nettoyages hebdomadaires**

- Exécution de nettoyage hebdomadaire des circulations et accès pendant toute la durée des travaux.

**291.00 Honoraires architectes****292.00 Honoraires ingénieur-civil****293.00 Honoraires ingénieurs électriciens****294.00 Honoraires ingénieurs CVC****295.00 Honoraires ingénieurs sanitaires****296.10 Honoraires ingénieurs sécurité****296.20 Honoraires ingénieurs acoustiques****CFC 3 EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION****351.00 Extincteurs**

- Extincteurs à fournir par le locataire.

**CFC 5 FRAIS SECONDAIRES**

- 511.00 Émoluments et taxes des divers services
- 512.00 Taxes de raccordements électricité, eau et gaz
- 524.00 Frais de reproduction de documents mandataires
- 526.00 Consommation eau et électricité de chantier
- 531.00 Assurances
- 561.00 Frais de surveillance par des tiers
- 566.00 Frais de bouquet

**CFC 6 DIVERS ET IMPREVUS**

- 600.00 Divers et imprévus

**CFC 7 EQUIPEMENT D'EXPLOITATION**

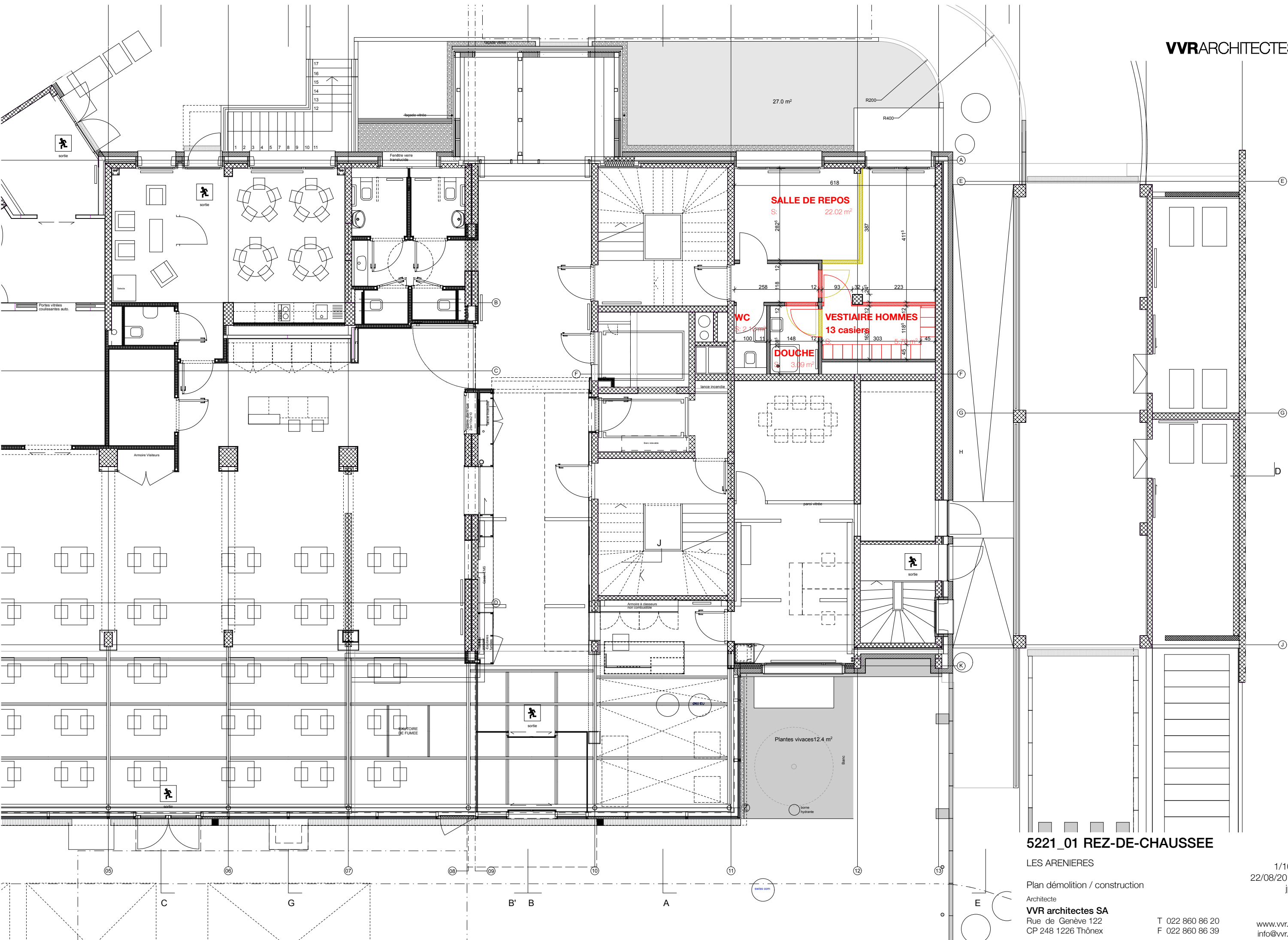
**CFC 8 MOBILIER**

**CFC 9 EQUIPEMENT MOBILE**



**4 AVANT-PROJET, ECH. 1:200**

- Sous-sol
- Rez-de-chaussée
- Étages-type
- Attique



5221\_01 REZ-DE-CHAUSSEE

LES ARENIERES

Plan démolition / construction

Architecte

VVR architectes SA  
Rue de Genève 122  
CP 248 1226 Thônex

T 022 860 86 20  
F 022 860 86 39

1/100  
22/08/2019  
jpc

www.vvr.ch  
info@vvr.ch



www.vwr.ch  
info@vwr.ch

EMS

RESIDENCE



5221\_03 ETAGE TYPE

LES ARENIERES

Plan de démolition / construction

Architecte

VVR architectes SA  
Rue de Genève 122  
CP 248 1226 Thônex

T 022 860 86 20  
F 022 860 86 39

www.vvr.ch  
info@vvr.ch

1/100  
22/08/2019  
jpc



EMS

RESIDENCE



5221\_04 ETAGE TYPE

LES ARENIERES

Plan de construction

Architecte

VVR architectes SA

Rue de Genève 122

CP 248 1226 Thônex

T 022 860 86 20

F 022 860 86 39

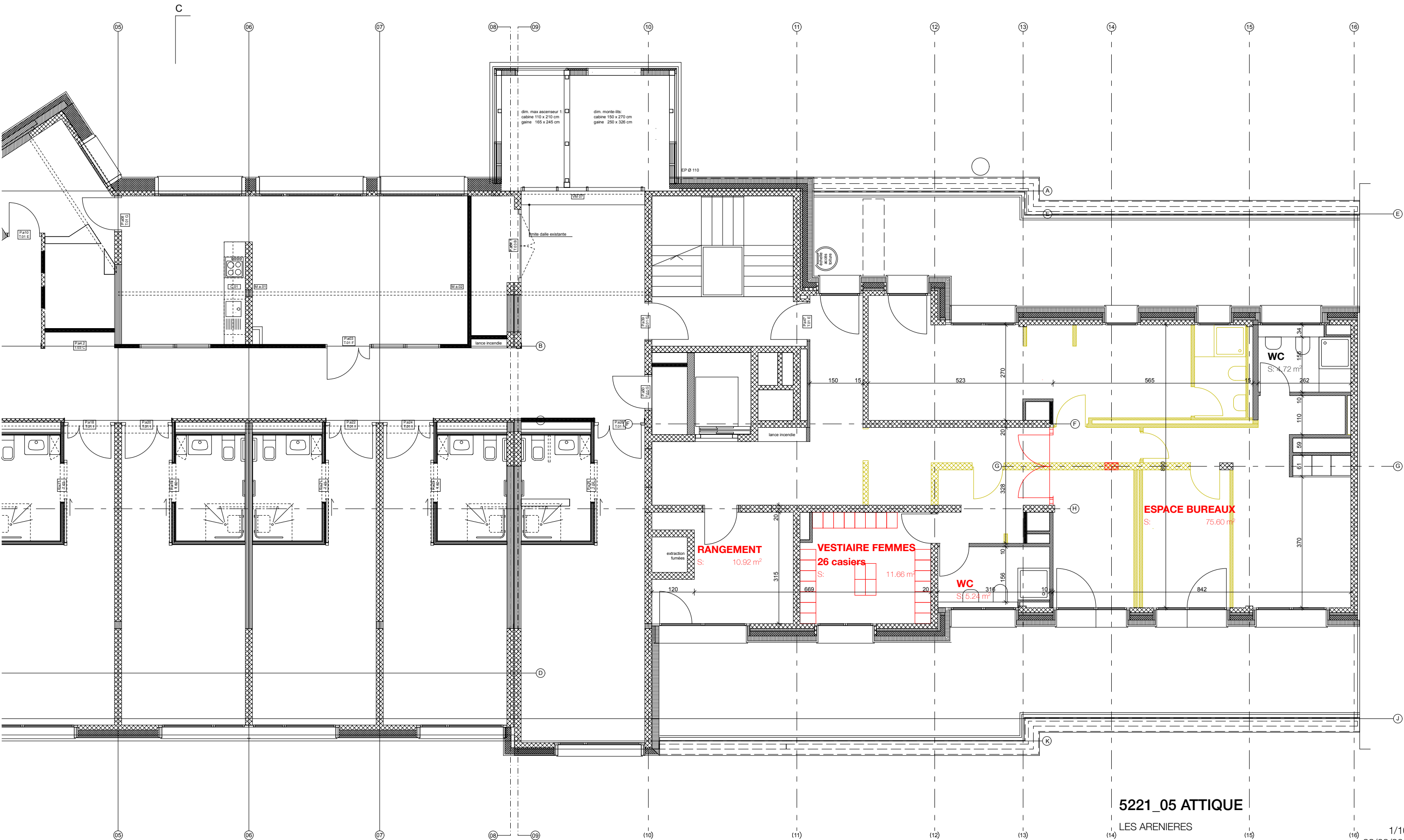
1/100

22/08/2019

jpc

www.vvr.ch

info@vvr.ch



5221\_05 ATTIQUE

LES ARENIERES

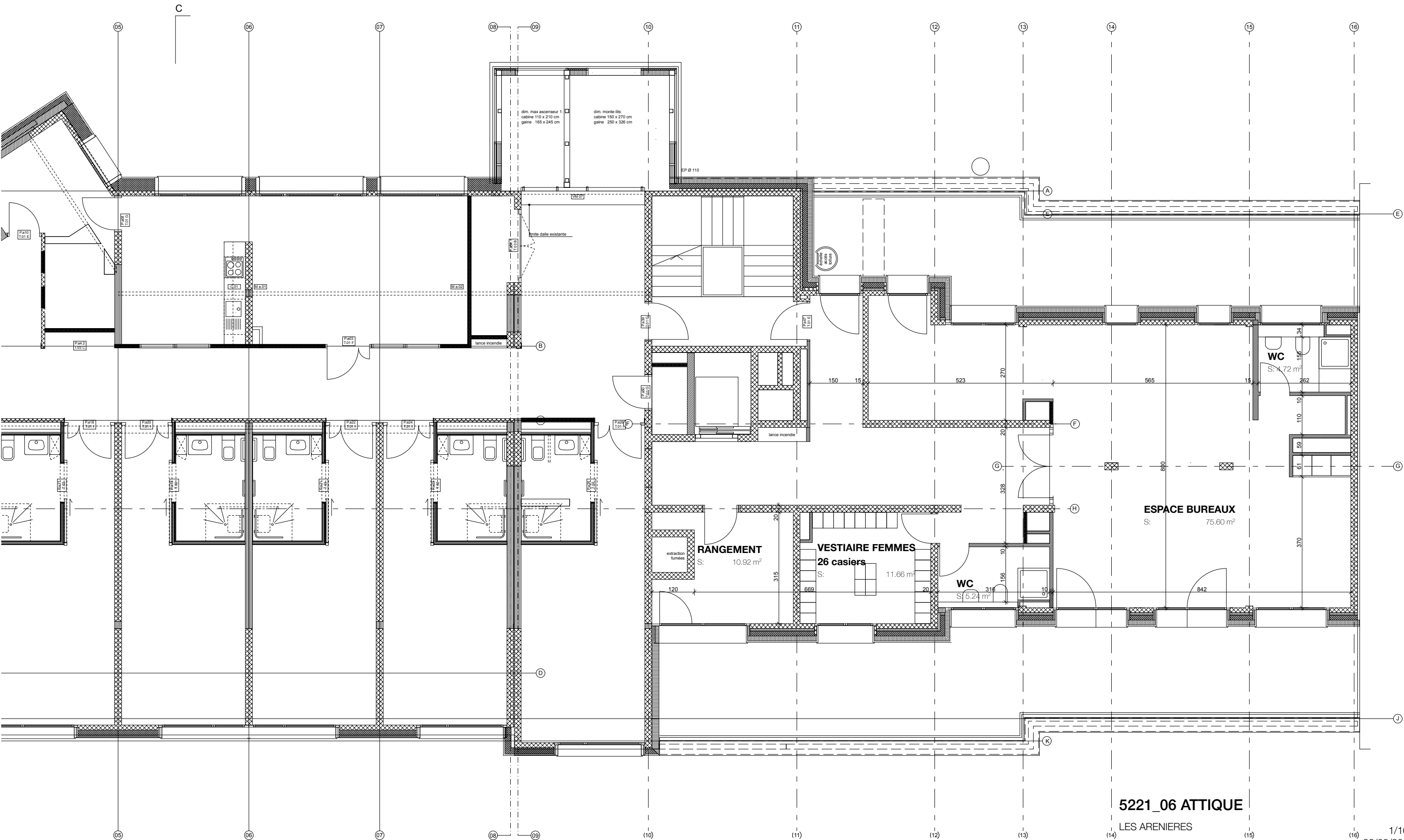
Plan démolition / construction

Architecte  
VVR architectes SA  
Rue de Genève 122  
CP 248 1226 Thônex

T 022 860 86 20  
F 022 860 86 39

www.vvr.ch  
info@vvr.ch

1/100  
22/08/2019  
jpc



5221\_06 ATTIQUE

LES ARENIERES

Plan de construction

Architecte

VVR architectes SA

Rue de Genève 122

CP 248 1226 Thônex

T 022 860 86 20

F 022 860 86 39

www.vvr.ch

info@vvr.ch

1/100

22/08/2019

jpc

## 5 QUANTITATIF

### Surfaces brutes de plancher

• Rez-de-chaussée		m2	48.00
• Étage type	252.00 m2 x 6 =	m2	1'512.00
• Attique		m2	156.00
Total surfaces brutes de plancher		m2	1'716.00
• Sous-sol (intervention dans la chaufferie)			

### Surfaces nettes

#### Rez-de-chaussée

• Surface salle de repos	m2	22.00
• Surface vestiaires "hommes"	m2	6.00

#### Étage type

• Nombre de chambres transformées	24 chambres		
• Surface nette des chambres	132.00 m2 x 6 =	m2	792.00
• Surface nette moyenne par chambre		m2	33.00
• Surface moyenne des salles de douches		m2	9.00

#### Attique

• Surface nette de bureaux	m2	76.00
• Surface nette "vestiaires femmes"	m2	11.00
• Surface nette "rangement"	m2	11.00