



PROJET DE REHABILITATION DE LOCAUX DESTINES A L'UAPE

DESCRIPTIF GENERAL



Projet de réhabilitation

août 2018



1) Situation





2) Descriptif du projet de transformation

L'actuel appartement de la concierge présente une surface intéressante moyennant quelques aménagements afin de réhabiliter cet appartement en un lieu d'accueil pour la structure UAPE.

Le niveau du 2ème étage sera réservé au lieu de vie avec le réfectoire, un espace détente, la cuisine et les WC/lavabos.

A ce niveau, on privilégierait l'ouverture des espaces afin d'avoir un lieu de vie agréable et lumineux. La cuisine serait également refaite à neuf puisque les appareils datent déjà de plus de 20 ans et nécessitent un changement pour la plupart. La salle de bain existante de cet étage serait modifiée en 2 WC séparés (fille/garçon) puisque l'utilité d'une baignoire n'est pas nécessaire et l'accès à des WC séparés pour les filles et garçons paraît primordial.

L'accès à l'étage supérieur doit également être revu par la mise aux normes de sécurité du garde-corps de l'escalier existant.

Au niveau supérieur, nous proposons d'ouvrir le volume existant jusqu'au toit pour deux raisons : la première pour donner plus de volume aux chambres qui sont actuellement un peu étriquées et afin d'améliorer la qualité de l'enveloppe thermique de la toiture (possibilité d'un octroi de subventions de la part du programme bâtiment) en vue d'y améliorer le confort des utilisateurs autant en hiver qu'en été. Nous proposons également l'ouverture d'une lucarne en toiture orientation Nord dans les deux plus grandes chambres afin d'y assurer une ventilation naturelle toute l'année et privilégier une bonne luminosité dans ces pièces qui seront des lieux de jeux et bricolage pour les enfants. Cette lucarne permettra d'éviter l'accumulation de la neige sur les velux qui débouche sur une impossibilité d'ouverture et l'obligation d'allumer même en journée afin d'avoir une luminosité acceptable en hiver.

On privilégiera également l'ouverture de ces pièces afin d'avoir des espaces de jeux intéressants. On conservera la petite pièce côté Nord-Est comme bureau. On va créer un local de réduit en dessus de l'escalier puisque actuellement il y a un espace considérable perdu. La seconde salle de bain de l'étage conserve le WC et le lavabo et on transforme la douche afin de pouvoir y installer un lave-linge.

3) Photos appartement existant

Etage 2





Combles





4) Plans projet UAPE

Voir annexe



5) Photos réalistes projet UAPE



Réfectoire



Réfectoire



Lucarne combles

6) Coût estimatif

Travaux	Précisions	Estimation
MACONNERIE	y.c. démolition	fr. 30'000.00
SANITAIRE	y.c. appareils	fr. 8'000.00
ELECTRICITE		fr. 12'000.00
CHAUFFAGE	déplacement de 2 radiateurs	fr. 3'500.00
MENUISERIE	portes intérieures, faux-plafonds, dallage bois réduit et cloisons	fr. 16'000.00
	agencement fixe réduit	fr. 5'800.00
TOITURE	complément isolation et plafonds combles	fr. 12'000.00
ISOLATION	mise aux normes isolation murs contre extérieur	fr. 12'000.00
LUCARNE	création d'une lucarne Nord à la place de 2 velux	fr. 20'000.00
FENETRES ET PORTE	fenêtre lucarne Est et Nord, velux bureau	fr. 5'700.00
	Option pour changement des fenêtres existantes (1998)	fr. 13'000.00
PLATRERIE/PEINTURE	lissage murs et plafonds + peinture et cloisons plâtre étage 2	fr. 25'000.00
SERRURERIE	mise aux normes du garde-corps escaliers	fr. 7'000.00
	mise aux normes de sécurité hauteur contre-cœur fenêtres	fr. 2'000.00
CUISINE	changement de la cuisine et des appareils	fr. 18'000.00
REVETEMENTS DE SOL		
CARRELAGE	F+P sol cuisine et WC, faïence WC et lavabo et entre-meuble cuisine	fr. 3'500.00
PARQUET	F+P parquet combles, y.c. plinthes	fr. 8'700.00
LINO	F+P lino étage 2 zone réfectoire et détente	fr. 7'000.00
DIVERS ET IMPREVUS	10%	fr. 21'000.00
SUBVENTIONS	subvention programme bâtiment pour amélioration énergétique	fr. 5'000.00
	toiture et murs contre extérieur si on atteint min. 0.2W/m2K	
TOTAL TRAVAUX		fr.225'200.00



7) Détermination des honoraires d'après le coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire

Calcul des honoraires d'après le coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire

La base pour le calcul des honoraires d'architecte est constituée par :

- Le coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire
- Le facteur de base pour le temps nécessaire
- La catégorie d'ouvrage, respectivement le degré de difficulté
- L'étendue des prestations à fournir
- Un facteur d'ajustement éventuel
- Le ou les taux horaires offerts

Le temps moyen nécessaire est déterminé par la formule suivante :

$$T_m = B \times p/100 \times n \times q/100 \times r \times U$$

T_m : temps moyen nécessaire, en heures

B : coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire, en franc hors TVA

p : facteur de base pour le temps nécessaire

(facteur p calculé avec $Z1=0.062$ et $Z2= 10.58$)

n : degrés de difficulté selon la division en catégorie d'ouvrage

q : part de prestations, en pour-cent (somme des phases partielles à accomplir)

r : facteur d'ajustement

U : facteur pour transformations, entretien, restauration de monuments

Coût de construction: 225'000.-htc

NB : le calcul du montant est estimatif et sera à mettre à jour à l'issue de la phase de projet avec l'établissement des devis.

$$T_m = 225'000 \times 0.00155 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1$$

$$T_m = 349h$$

$$T_p (\text{temps prévu}) = T_m \times i (\text{facteur de groupe})$$

$$T_p = 349 \times 1$$

$$T_p = 349h$$

Formule pour le calcul des honoraires (H) :

$$H = T_p \times s \times h$$

H : honoraires en franc (hors TVA)

s : facteur pour prestations spéciales

h : taux horaire offert

$$H = 349 \times 1 \times 110.-$$

$$H = \text{fr.}38'390.-$$



Honoraires pour le calcul : fr.38'390 htc

Phases	Phases partielles	Descriptif	%		Montant
1. Définition des objectifs	4.11 Enoncé des besoins, approche méthodologique				
2. Etudes Préliminaires	4.21 Définition de l'objet, étude de faisabilité				
	4.22 Procédure de choix de mandataires				
3. Etude du Projet	4.31 Avant-projet	Recherche de partis et estimation sommaire des coûts de construction	3%	9%	fr.3'455.10
		Avant-projet et estimation des coûts	6%		
	4.32 Projet de l'ouvrage	Projet de l'ouvrage	17%	21%	fr. 6'526.30
		Etudes de détails	4%		fr. 1'535.60
	4.33 Procédure de demande d'autorisation	Procédure de demande d'autorisation (sans justification thermique)	2.5%	2.5%	fr. 959.75
4. Appels d'offres	4.41 Appels d'offres, comparaisons des offres propositions d'adjudication	Plans d'appel d'offres	10%	18%	fr. 3'839.00
		Appel d'offres et adjudication	8%		fr.3'071.20
5. Réalisation	4.51 Projet d'exécution	Plans d'exécution	15%	16%	fr.5'758.50
		Contrats d'entreprise	1%		fr. 383.90
	4.52 Exécution de l'ouvrage	Direction architecturale	6%	29%	fr.2'303.40
		Direction des travaux et contrôle des coûts	23%		fr. 8'829.70
	4.53 Mise en service, Achèvement	Mise en service	1%	4.50%	fr. 383.90
		Documentation de l'ouvrage	1%		fr. 383.90
		Direction des travaux de garantie	1.50%		fr. 575.85
		Décompte final	1%		fr. 383.90
6. Exploitation	4.61 Fonctionnement	Prestations à convenir spéc.			
	4.62 Maintenance	Prestations à convenir spéc.			

Total prestations ordinaires des phases 3,4 et 5 du projet hors taxe 100% fr. 38'390.00

Sur une base de construction estimative à 225'000.-htc d'après le coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire



8) Offre d'honoraires pour les différentes phases du projet

Sur une base de coûts estimatifs à fr.225'000.00 pour les travaux sur ce projet de transformation et selon le mode de calcul des honoraires en relation avec le coût d'ouvrage déterminant le temps nécessaire, les honoraires pour ce projet se détaillent comme suit :

Prestations d'étude et de réalisation du projet	fr.38'390.00
Justification thermique (demande de permis)	fr. 1'200.00
Diagnostic amiante et polluants du bâtiment (estimation)	fr. 1'600.00
Frais d'impressions forfait pour la phase totale du projet	fr. 300.00

Montant total htc **fr.41'490.00**

NB : le calcul du montant est estimatif et sera à mettre à jour à l'issue de la phase de projet avec l'établissement des devis afin de connaître le montant exact des honoraires pour ce projet de transformation.

9) Planning d'intention

Avant projet / Projet / Sanction	6 semaines
Plans d'exécution provisoires et établissement des soumissions et des devis	4 semaines
Dessin d'exécution définitif début des travaux de gros-œuvre	4 semaines
Gros œuvre	4 semaines
Second œuvre	6 semaines
Durée totale :	24 semaines