

Le Centre d'études techniques pour l'amélioration de l'habitat de l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève (CETAH)

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Ingénieurs et architectes suisses**

Band (Jahr): **110 (1984)**

Heft 7

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-75291>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

présenterons les travaux du CETAH qui est à l'origine des méthodes d'approche de l'analyse des dégradations d'un bâtiment. Précisons toutefois que le RDB a largement contribué ultérieurement à leur réélaboration et à leur mise au point.

Volet « habitabilité »

Cette partie cherche à apprécier la qualité des logements et, dans une moindre mesure, de l'environnement immédiat.

La notion d'habitabilité regroupe des informations sur les qualités mesurables des logements et des parties communes de l'immeuble.

La méthode, à l'origine connue sous la dénomination de « Système d'évaluation rapide », a été mise au point par l'Office fédéral du logement dans le but d'attribuer des subventions aux logements en projet d'une certaine qualité.

Après une première expérimentation dans le cadre de l'atelier, la méthode a été adaptée aux caractéristiques des immeubles anciens et le processus d'analyse simplifié par le service des études analytiques du DTP.

Un fichier regroupant les immeubles déjà analysés par familles typologiques permet un contrôle constant des résultats obtenus par l'application du SEL-ECT (Système d'évaluation des logements — express — contrôlable — typologiquement).

3, rue des Rois

Rapportés aux niveaux de valeur d'habitabilité — médiocre, basse, moyenne, bonne, élevée — tous les logements, les services communs ainsi que l'habitabilité globale atteignent la valeur « moyenne ». Les logements présentent côté positif: une bonne surface, circulation, et orientation; côté négatif: une volumétrie insuffisante; tandis que flexibilité et équipements reflètent la moyenne attribuée. Une amélioration n'est donc possible que par l'adjonction de nouveaux équipements prévus d'ailleurs, dans le standard de réhabilitation.

En ce qui concerne les parties communes, l'aménagement de nouveaux équipements (buanderie, étendage, etc.), eux aussi prévus dans le cadre de la remise en état, vont apporter une sensible amélioration de la qualité de l'immeuble.

Le Centre d'études techniques pour l'amélioration de l'habitat de l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève (CETAH)

Le CETAH est un centre de recherche de l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève dont la mission consiste en un travail de réflexion sur la réhabilitation. Son objectif essentiel vise à développer et mettre à disposition des méthodologies permettant la mise en place d'une attitude professionnelle de la réhabilitation. Les moyens de cette réflexion sont doubles:

- d'une part, une investigation théorique permet de prendre la mesure des différentes connaissances actuelles dans les différents pays;
- d'autre part, la confrontation à des réalités concrètes a pour but de tester les possibilités actuelles d'actions sur un terrain concret.

C'est dans cette double perspective de recherche et de pratique que les services de l'Etat et de la Ville de Genève font appel au CETAH dans différents contextes comme des opérations pilotes, des missions d'études, des expertises, etc.

La mission confiée au CETAH à propos de l'opération de la rue des Rois touche quatre domaines:

- analyse de la dégradation et détermination d'un coût de remise en état;

- affinement des méthodes de diagnostic de la dégradation;
- phase exploratoire d'une méthode d'évaluation du coût des travaux d'aménagement des combles;
- contrôle d'un indicateur des coûts de rénovation.

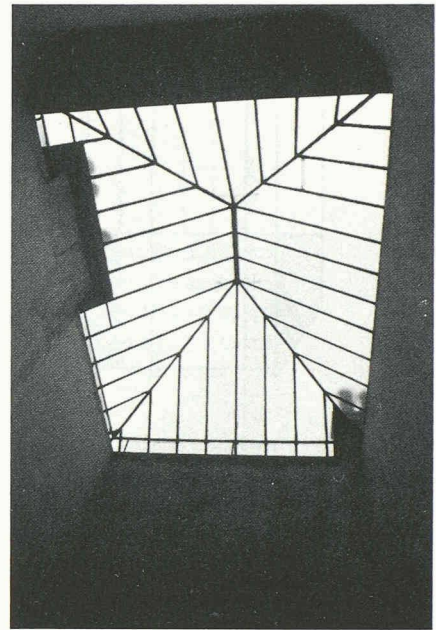
On développera, dans le cadre de cet article, le premier des quatre points qui a pu être réalisé.

Analyse des dégradations

Pour évaluer l'état de dégradation des bâtiments d'habitation, le CETAH et le RDB emploient une Méthode d'évaluation rapide (MER) mise au point en collaboration avec le Service des études analytiques et grâce à la Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes (FAG) et les services de la Ville de Genève. Sur la base d'une analyse fine des dégradations, elle permet de calculer le coût de remise en état à un standard minimum des travaux.

Nous fournissons à titre d'exemple le type d'analyse des dégradations que permet la méthode. Cet exemple ne présente que 5 des 41 critères d'approche diagnostique du bâtiment.

4.3 Locaux et équipements communs



4.3.1 Hall, cage d'escalier

Les finitions de murs et plafonds sont en mauvais état (notamment au niveau des halls et du lanterneau, et localement au 2^e ...), mais les supports sont en bon état.

CODE 2

Les revêtements de sols des halls et cage d'escalier sont en bon état.

CODE 4

Il n'y a pas d'ascenseur.

Les installations électriques sont vétustes et nécessitent un remplacement complet.

CODE 1

Les canalisations sont vétustes et à changer entièrement.

CODE 1

Le chauffage central est inexistant.

CODE 1



Adresse: Rue des Rois no 003, 39.1X
Dossier no: 19.83
Etat: CETAH, M. NICOLAS

DIAGNOSTIC DU DEGRE DE DETERIORATION

C' = total points = cdm² + Z Shab = coût total

calcul et pondération des façades

Table with columns: page, critères, codes, bon, état, mauvais. Rows include: 27 Conditions de réalisation des travaux, 29 Revêtement façades, 37 Structure, 43 Isolation Toiture, 69 Installation élect. comm., 75 FONDATIONS, murs c. t., 77 Plancher rez-de-chaussée, 79 Nombre de logements L, 51 Revêtements murs, 57 Menuiseries EXTérieures, 65 CUISINE, 67 Eau, 69 Installation ELECTRIQUE, 73 CANALISATIONS

Table with columns: périmètre cadastre, nature, code, porteurs verticaux, revêtements façades. Includes handwritten notes: 'voir détail note de calcul', 'voir détail plancher 1', 'voir détail plancher 2'.

calcul et pondération de la toiture. Columns: type, 1/1, 4, 3, 2, 1. Rows: Isolation, Charpente, COUverture.

calcul et pondération des surfaces hors oeuvre et habitation cumulée. Columns: nombre d'étages, surface hors oeuvre, surface parties communes. Rows: SHO, SHAB, SHAB + SHAB.

calcul et pondération des canalisations. Columns: lieu, 1/1, 4, 3, 2, 1. Rows: log, sous sol, total.

Table with columns: étage inférieur, étage intermédiaire, étage supérieur. Rows: 4, 3, 2, 1; 4, 3, 2, 1; 4, 3, 2, 1.

Les majuscules insérées dans le libellé des rubriques se rapportent à un programme en langage BASIC pour l'exploitation des données par mini-ordinateur.

Adresse: Rue des Rois no 03, 39.1X
Dossier no: 19.83
Etat: CETAH, expt PALINODIAS

CALCUL DU COUT DE LA REMISE EN ETAT

C' = total points = cdm² + Z Shab = coût total

8.75 * 109.14 = 954, 11735 = 110066

Périmètre des façades P = 445

Nombre de logements L = 14

Surface hors oeuvre étage type SHO = 30.1

Surface hors oeuvre cumulée Z SHO = 15.95

Surface habitable cumulée Z SHAB = 11735

conditions réalisation travaux

Critères Code

ACCés - 0 0.05 0.10

STOCKage - 0 0.05 0.10

MANutention - 0 0.05 0.15

IMPortance - 0 0.05 0.10

r = 1.2 * 0 + 0.905 = 1.25

pond. éléments horizontaux

ar = 4 * r * Sho = 0.94

= 4 * 1.25 * 30.1 = 15.95

pond. éléments verticaux

br = 6 * r * P / Sho = 1.03

= 6 * 1.25 * 445 / 30.1 = 11735

pond. nombre et surface logements

cr = 65 * r * L / Z Shab = 0.92

= 65 * 1.25 * 14 / 11735 = 1.1735

observations

Variante 1: chantier immeuble par immeuble avec ascenseur.

détérioration lourde D > 151

détérioration moyenne 150 > D > 75

détérioration légère 74 > D

points total: 109.14

Les majuscules insérées dans le libellé des rubriques se rapportent à un programme en langage BASIC pour l'exploitation des données par mini-ordinateur.

Les immeubles de la rue des Rois entrent tous dans la catégorie des immeubles moyennement dégradés. Concernant l'immeuble 3, rue des Rois, la dégradation est un peu plus légère que la moyenne des immeubles concernés. Le coût avancé est de l'ordre de 170. — fr./m³ SIA (honoraires non compris).

Ce travail nous a permis de constater la précision de la méthode d'évaluation rapide dans la mesure où le coût avancé par la méthode est le même (à Fr. 6000. — près) que celui estimé par l'architecte selon la méthode classique du devis. Ce travail a démontré le gain de temps que permet la méthode pour examiner, par la confection d'un plan financier, si l'opération est faisable aux conditions économiques du marché actuel.

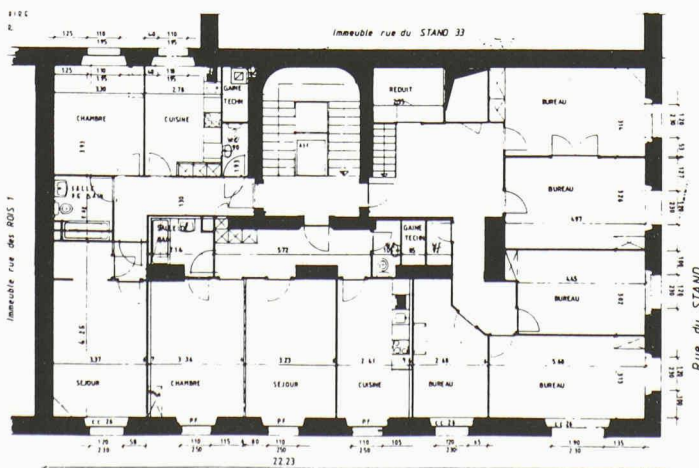
Les chiffres du tableau indiquent les coûts bruts des travaux de remise en état de l'immeuble (sans honoraires, sans frais, ni émoluments...)

	Calcul RDB	Coût/m ³ SIA	Calcul MER-OFL	Coût/m ³ SIA
Variante 1 Travaux immeuble par immeuble avec ascenseur	1 120 500.—	170.—	1 167 000.—	175.—
Variante 2 Travaux immeuble par immeuble sans ascenseur	1 018 000.—	155.—	1 065 000.—	160.—
Variante 3 Travaux des 5 immeubles avec ascenseur	1 048 000.—	160.—	1 101 500.—	170.—
Variante 4 Travaux des 5 immeubles sans ascenseur	950 000.—	150.—	1 003 000.—	150.—

Une attitude architecturale de la réhabilitation



Élévation
rue des Rois



Plan

1. Réhabilitations envisagées

Les divers besoins en matière de logements, tributaires du contexte législatif et social, déterminent trois types d'interventions, dont le standard d'équipement diffère quelque peu:

- l'immeuble rue des Rois 1 sera doté d'installations, dont la norme de confort sera sensiblement plus élevée que pour les autres immeubles, notamment en ce qui concerne les installations de ventilation, de sanitaire, les aménagements de cuisine et les installations électriques;
- les quatre autres immeubles rue des Rois 3 et Stand 38, quant à eux, seront réhabilités selon les standards définis pour la méthode d'évaluation rapide (MER);
- toutefois deux des immeubles (rue du Stand 33 et Coulouvrenière 38) seront subventionnés selon les dispositions HLM et, de ce fait, leurs aménagements répondront aux normes subséquentes.

Pour l'ensemble des étages des immeubles concernés, la typologie et le nombre des logements ne subiront pas de modifications, seuls les aménagements rendus nécessaires pour les nouveaux équipements techniques seront réalisés.

En ce qui concerne la production énergétique, deux chaufferies centrales au gaz seront installées dans les sous-sols, l'une dans l'immeuble de la rue des Rois 1 alimentant ce dernier, ainsi que celui de la rue de la Coulouvrenière 38, la seconde dans l'immeuble rue des Rois 3 pour les besoins de ce dernier et ceux du 33, rue du Stand.

Plan d'aménagement (1962).

A gauche : fiche de présentation de l'immeuble. Score MER : 114.

Détérioration moyenne.

Coûts de remise en état (honoraires non compris) : Fr. 1 170 000.—.

Cube SIA : 6610. Coûts/m³ SIA : Fr. 176.—.