

**Proposition du Conseil administratif du 29 juin 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 4 476 253 francs destiné aux travaux de rénovation de l'immeuble et à la création d'un appartement dans les combles, situé à la rue de la Tour-de-Boël 7, sur la parcelle N° 5822, feuille 28 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

L'évaluation de l'état du patrimoine financier de la Ville de Genève indique la planification des investissements pour des immeubles nécessitant des travaux de rénovation, dont celui de la Tour-de-Boël 7.

De grande valeur patrimoniale, ce bâtiment, qui a échappé dans les années 1950-60 à une vaste campagne de démolition-reconstruction dans le secteur, est aujourd'hui dans un état de détérioration lourde.

Situé dans le périmètre protégé de la Vieille-Ville, cet immeuble de 10 appartements et un local commercial occupe une parcelle comprise dans les limites les plus anciennes de Genève à forte richesse archéologique.

La morphologie de sa toiture permet la création d'un appartement de quatre pièces dans les combles.

### **Historique de l'opération**

- |              |  |
|--------------|--|
| 1922         | Achat du bâtiment par la Ville de Genève pour le démolir afin d'assainir le quartier de la Tour-de-Boël.   |
| 1940         | Premières dispositions de la loi sur les constructions concernant la conservation du patrimoine applicables à la Vieille-Ville qui permettent le maintien du bâtiment. |
| 1943         | Importants travaux de rénovation des façades.  |
| 1946         | Travaux de consolidation des fondations entrepris à la suite de la démolition d'un immeuble mitoyen.   |
| 1987         | Apparition de fissures en façade, dues aux travaux d'ancrages effectués lors du chantier de la Bibliothèque de la Cité.  |
| Janvier 2002 | Vote par le Conseil municipal d'un crédit de 311 747 francs (PR-117) pour l'étude de la rénovation complète de l'immeuble.   |

## **Notice historique**

Reconstruit entre 1695 et 1726 à l'emplacement de deux maisons d'origine médiévale, le 7, Tour-de-Boël est un immeuble de tête, occupant l'extrémité occidentale de la rue. Etabli sur un plan de forme trapézoïdale s'élargissant à l'arrière, l'édifice comprend à l'origine trois étages sur rez-de-chaussée, desservis par une cage d'escalier située à l'extrémité du couloir d'entrée. L'intérieur, divisé longitudinalement, comprend deux appartements par niveau. L'architecte en est vraisemblablement le maître maçon Antoine Gibaud, actif également sur le chantier de la rue des Granges. En 1779, la maison est surélevée de deux niveaux, atteignant ainsi son gabarit actuel.

Les différences de traitement, ajoutées aux matériaux composites et à la présence d'éléments d'origine manifestement médiévale dans les caves de l'édifice, montrent que ce dernier intègre des fragments de constructions élevées antérieurement, conformément aux pratiques architecturales du début du XVIII<sup>e</sup> siècle.

## **Information aux locataires**

Le projet a été présenté aux locataires lors d'une séance qui a été organisée le 22 mars 2011.

Par ailleurs, un courrier d'information a été adressé aux locataires par la Gérance immobilière municipale à la suite de cette séance, courrier obligatoire en application de l'article 43 LDTR et 6 RDTR.

## **Exposé des motifs**

La dernière campagne importante de travaux (réfection des façades) a eu lieu en 1943. Quelques années plus tard, des travaux de consolidation des fondations ont été entrepris. Depuis lors, l'immeuble n'a fait l'objet que d'interventions ponctuelles d'entretien courant.

De plus, l'immeuble n'est équipé ni de chauffage central, ni de W.-C. et de salles de bains dans les appartements.

Son état nécessite des travaux sur la structure porteuse, sur l'enveloppe, ou encore sur les installations techniques et sanitaires, cela afin que l'habitabilité soit conforme aux standards actuels et que la pérennité de l'immeuble soit assurée.

L'aménagement des combles permettra par ailleurs de mettre sur le marché un appartement de quatre pièces en loyer libre, alors que tous les autres appartements resteront sous le régime des logements sociaux de la Gérance immobilière municipale, dans le respect de la LDTR.

## **Obligations légales et de sécurité**

La réalisation de ces travaux répond à l'obligation légale incombant au Conseil administratif d'entretenir et de conserver les biens communaux (loi sur l'administration des communes, B 6 05, art. 48).

Cette opération s'inscrit en outre dans la volonté manifestée par le Conseil administratif d'accentuer ses efforts en matière de rénovation du patrimoine immobilier et de politique énergétique.

## **Description de l'ouvrage**

Tel qu'il se présente, l'immeuble 7, Tour-de-Boël est un bâtiment de cinq étages sur rez-de-chaussée, avec au sous-sol des caves voûtées. Il est coiffé d'une toiture en croupe.

Immeuble de tête, il présente trois façades très différentes les unes des autres. La façade principale, qui se confond aujourd'hui avec celle de l'immeuble voisin, est entièrement en pierre de taille (molasse). La composition en est parfaitement régulière: élevées sur un soubassement en roche, les travées sont identiques jusqu'au dernier étage, de moindre hauteur, qui forme le couronnement de l'édifice. Le traitement des deux autres faces est tout autre. Au nord-est, les ouvertures n'accusent aucune régularité, chaque niveau étant percé différemment. La face sur cour, en maçonnerie crépie, est quant à elle plus ordonnée, sans atteindre l'aspect de la façade principale.

La toiture est recouverte de tuiles plates en terre cuite et de ferblanterie en cuivre.

Les équipements et les installations techniques sont vétustes ou incomplets, voire inexistants comme le chauffage central, tandis que les locaux sanitaires se résument aux W.-C. communs situés sur les paliers intermédiaires et à des douches installées par les locataires dans les cuisines.

Aujourd'hui, la distribution de l'immeuble comprend:

- un sous-sol avec des caves;
- un rez-de-chaussée commercial occupé par deux arcades dont un atelier de serrurerie;
- cinq étages comprenant 10 logements (5 x 2 pièces, 1 x 2,5 pièces et 4 x 3 pièces);
- des combles qui regroupent les greniers;
- des surcombles affectés à l'étendage.

## **Descriptif des travaux**

La rénovation concerne la totalité de l'édifice du sous-sol à la toiture, la création d'un appartement dans les combles, l'installation d'un ascenseur et comprend les interventions suivantes:

### Structure porteuse

- Renforcements des planchers des étages par des chapes de compression
- Renforcement parasismique
- Contrôle des fissures en façade et renforcement si nécessaire
- Création d'un dallage au sous-sol
- Contrôle de la charpente et traitement

### Enveloppe

- Mise en place d'un drainage périphérique
- Réfection complète du crépi sur les façades ouest et nord
- Ravalement de la pierre de taille et remplacement des pièces endommagées sur les trois façades
- Pose de nouveaux vitrages isolants
- Pose de nouveaux volets
- Rénovation de la porte d'entrée
- Isolation thermique de la toiture
- Remplacement de la couverture et de la ferblanterie
- Création de nouvelles lucarnes en remplacement des lucarnes existantes

### Equipement

- Réfection des introductions eau, gaz et électricité
- Remplacement complet de l'installation électrique
- Installation d'un chauffage central au gaz réseau de distribution et pose de radiateurs avec vannes thermostatiques
- Installation de panneaux solaires en toiture pour la production d'eau chaude sanitaire
- Installation d'une ventilation double flux
- Remplacement des alimentations et évacuations d'eaux usées
- Suppression des W.-C. sur les paliers et création d'un local sanitaire par logement
- Remplacement des cuisines
- Création d'un ascenseur
- Installation d'équipements de protection incendie

### Intérieur du bâtiment

- Rénovation de la cage d'escalier
- Rénovation complète des sols, murs et plafonds de tous les locaux
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries intérieures

### Aménagements extérieurs

- Réfection des abords immédiats du bâtiment.

## *Distribution*

Après les travaux de rénovation et de transformation, la distribution des étages se présentera ainsi:

Sous-sol:	1 local technique: chaufferie, nourrice et ventilation 1 local de rangement pour le concierge 2 caves pour les locaux commerciaux du rez-de-chaussée 11 caves pour les locataires
Rez-de-chaussée:	1 W.-C. pour les locaux commerciaux 1 local poussettes - vélos 1 local conteneurs 1 buanderie
1 <sup>er</sup> étage:	2 appartements de 3 pièces
2 <sup>e</sup> étage:	2 appartements de 3 pièces
3 <sup>e</sup> étage:	2 appartements de 3 pièces
4 <sup>e</sup> étage:	2 appartements de 3 pièces
5 <sup>e</sup> étage:	2 appartements de 3 pièces
Combles:	1 appartement duplex de 4 pièces (nouveau)

## **Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève**

Respect des critères «écoconstruction» concernant l'origine et la nature des matériaux ainsi que le tri des déchets de chantier. En particulier, prise en compte obligatoire de la liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction publiée par l'Etat de Genève. Les mandataires devront également s'appuyer sur les recommandations publiées par l'association Ecobau ([www.ecobau.ch](http://www.ecobau.ch), chapitre «fiches CFC»).

## **Conception énergétique**

Actuellement, il n'existe aucune installation centralisée dans le bâtiment. Les logements possèdent chacun leur propre système de chauffage, généralement vétuste et ne présentant pas toutes les garanties de sécurité. La ventilation des locaux est assurée par l'ouverture des fenêtres. De plus, la performance énergétique globale actuelle est passable, avec un indice de dépense de chaleur estimé à 513 MJ/m<sup>2</sup>/an.

Les critères de conservation du patrimoine et la situation du bâtiment ne permettent que son optimisation partielle du point de vue des performances énergétiques futures. Ainsi, après rénovation, la diminution des besoins de chaleur pour le

chauffage sera de 51% (au lieu des 73% qui constituent la valeur cible de la nouvelle réglementation).

Du fait de la situation géographique du bâtiment, aucun potentiel d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage n'a été mis en évidence. L'énergie primaire principale, le gaz naturel, restera d'origine fossile mais 26% des besoins d'eau chaude sanitaire seront couverts par des panneaux solaires thermiques.

### *Amélioration de la qualité thermique de l'enveloppe du bâtiment*

Le bâtiment est construit en pierres de taille, avec des façades crépies, des fenêtres à simple vitrage et une toiture non isolée.

Les améliorations prévues sont:

- la pose d'une isolation sur le plancher du rez-de-chaussée;
- le remplacement des vitrages existants ou leur doublage par des vitrages isolants;
- la pose d'une isolation en toiture.

### *Chauffage et ventilation*

#### Chauffage

Le projet prévoit la mise en place des installations suivantes:

- une production de chaleur pour le chauffage des locaux, ainsi que la production d'eau chaude sanitaire, au moyen d'une chaudière à gaz, modulante à condensation située au sous-sol;
- une distribution de chaleur pour le chauffage des locaux réalisée avec des radiateurs à basse température.

Pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire, des panneaux solaires thermiques seront posés en toiture.

#### Ventilation-aération

Le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement.

### *Sanitaire*

Les équipements de robinetterie de la cuisine et des salles de bain seront économiques en matière de consommation d'eau. Les chasses d'eau des W.-C. sont prévues à double commande. Les baignoires seront de petites dimensions.

## Programme et surfaces

Sous-sol:	Caves	50,30 m <sup>2</sup>	93,60 m <sup>2</sup>
	Chaufferie/nourrice/ventilation	22,30 m <sup>2</sup>	
	Dégagement	<u>21,00 m<sup>2</sup></u>	
Rez-de-chaussée:	Hall entrée,escalier et dégagement	21,00 m <sup>2</sup>	103,60 m <sup>2</sup>
	W.-C.	1,60 m <sup>2</sup>	
	Ascenseur	1,40 m <sup>2</sup>	
	Buanderie	4,70 m <sup>2</sup>	
	Local vélos-poussettes	14,70 m <sup>2</sup>	
	Local poubelles	5,60 m <sup>2</sup>	
	Commerces	<u>54,60 m<sup>2</sup></u>	
Premier étage:	Dégagement et escalier	11,10 m <sup>2</sup>	106,90 m <sup>2</sup>
	Ascenseur	1,40 m <sup>2</sup>	
	Appartement 11 de trois pièces	41,20 m <sup>2</sup>	
	Appartement 12 de trois pièces	<u>53,20 m<sup>2</sup></u>	
Deuxième étage:	Dégagement et escalier	11,30 m <sup>2</sup>	105,50 m <sup>2</sup>
	Ascenseur	1,40 m <sup>2</sup>	
	Appartement 21 de trois pièces	41,40 m <sup>2</sup>	
	Appartement 22 de trois pièces	<u>51,40 m<sup>2</sup></u>	
Troisième étage:	Dégagement et escalier	11,30 m <sup>2</sup>	107,00 m <sup>2</sup>
	Ascenseur	1,40 m <sup>2</sup>	
	Appartement 31 de trois pièces	42,50 m <sup>2</sup>	
	Appartement 32 de trois pièces	<u>51,80 m<sup>2</sup></u>	
Quatrième étage:	Dégagement et escalier	10,30 m <sup>2</sup>	107,90 m <sup>2</sup>
	Ascenseur	1,40 m <sup>2</sup>	
	Appartement 41 de trois pièces	43,90 m <sup>2</sup>	
	Appartement 42 de trois pièces	<u>52,30 m<sup>2</sup></u>	
Cinquième étage:	Dégagement et escalier	10,30 m <sup>2</sup>	107,30 m <sup>2</sup>
	Ascenseur	1,40 m <sup>2</sup>	
	Appartement 51 de trois pièces	43,70 m <sup>2</sup>	
	Appartement 52 de trois pièces	<u>51,90 m<sup>2</sup></u>	

Combles et			
Surcombles:	Dégagement et escalier	2,40 m <sup>2</sup>	
	Ascenseur	1,40 m <sup>2</sup>	
	Appartement 61 de quatre pièces	<u>79,70 m<sup>2</sup></u>	
			<u>83,50 m<sup>2</sup></u>
Surface nette totale			815,30 m <sup>2</sup>

### Estimation des coûts selon code CFC

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Total arrondi</i>
<b>0</b>	<b>Terrain</b>		145 000
01	Acquisition du terrain ou du droit de superficie	145 000	
011	Parcelle N° 5822, feuille 28 du cadastre de la commune de Genève, section Cité		
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>		121 855
11	<u>Déblaiement, préparation du terrain</u>	90 855	
111	Défrichage	1 500	
112	Démolitions	82 140	
115	Sondages	3 600	
119	Décontamination amiante	3 615	
13	<u>Installations de chantier en communication</u>	21 000	
130	Poste d'attente	18 000	
135	Installations provisoires	3 000	
15	<u>Adaptation du réseau de conduites existant</u>	10 000	
150	Poste d'attente	10 000	
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>		2 902 724
21	<u>Gros œuvre 1</u>	848 278	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	375 838	
214	Construction en bois	64 942	
216	Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle	407 498	
22	<u>Gros œuvre 2</u>	450 618	
221	Fenêtres, portes extérieures	228 553	
222	Ferblanterie	27 730	
224	Couverture	62 003	
226	Crépissage de façade	60 393	
227	Traitement des surfaces extérieures	8 243	
228	Fermetures extérieures mobiles protection contre le soleil	53 696	
229	Divers	10 000	
23	<u>Installations électriques</u>	157 000	
231	Appareils à courant fort	157 000	
24	<u>Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)</u>	228 000	
240	Poste d'attente	228 000	

25	<u>Installations sanitaires</u>		245 283	
250	Poste d'attente	200 703		
258	Agencements de cuisine	44 580		
26	<u>Installations de transport</u>		139 020	
261	Ascenseurs et monte-charge	139 020		
27	<u>Aménagements intérieurs 1</u>		361 795	
271	Plâtrerie	110 205		
272	Ouvrages métalliques	76 919		
273	Menuiserie	174 671		
28	<u>Aménagements intérieurs 2</u>		472 730	
281	Revêtements de sol	151 998		
282	Revêtements de paroi	21 200		
283	Faux plafonds	116 986		
285	Traitement des surfaces intérieures	147 696		
287	Nettoyage du bâtiment	14 850		
289	Divers	20 000		
4	<b>Aménagements extérieurs</b>			31 000
42	<u>Jardins</u>		15 000	
421	Jardinage	15 000		
45	<u>Conduites de raccordement aux réseaux (intérieur parcelle)</u>		16 000	
450	Poste d'attente	16 000		
5	<b>Frais secondaires et comptes d'attente</b>			972 940
51	<u>Autorisations, taxes</u>		40 000	
511	Autorisations, gabarits, taxes	15 000		
512	Taxes de raccordement	25 000		
52	<u>Echantillons, maquettes, reproductions, documents</u>		30 000	
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	30 000		
56	<u>Autres frais secondaires</u>		30 000	
569	Divers	30 000		
58	<u>Comptes d'attente provisions et réserves</u>		366 230	
583	Réserves pour imprévus	366 230		
59	<u>Honoraires</u>		506 710	
291	Architecte	402 360		
292	Ingénieur civil	33 000		
293	Ingénieur électricien	10 000		
294	Ingénieur CVC	26 000		
295	Ingénieur en installations sanitaires	10 000		
296	Spécialistes	25 350		

Coût total de la construction		4 173 519
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur les CFC 1 à 5	322 282	322 301
Coût total de la construction TTC		4 495 820
<b>Frais administratifs et financiers</b>		
61 Prestations du personnel pour les investissements 5% du coût total de la construction TTC (CFC 1 à 5 + TVA)	217 541	217 600
62 Intérêts intercalaires 2,75% x (CFC 1 à 5 + TVA + CFC 61)/2 x 24 mois /12]	125 632	125 700
63 Fonds d'art contemporain 2% de (CFC 1 à 5 + TVA + CFC 61 et 62)	93 882	93 880
Coût général de la construction TTC		4 933 000
A déduire		456 747
– Parcelle N° 5822, feuille 28, du cadastre de la commune de Genève, section Cité	145 000	
– Ligne budgétaire 012.015.01 - du crédit d'étude PR-177 voté le 15 janvier 2002	311 747	
Total du crédit demandé		4 476 253

### Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de décembre 2010.

### Valeurs statistiques

Selon CFC, norme SIA 416

Surface de plancher (SP)	1 158,00 m <sup>2</sup>
Surface nette (SN)	815,30 m <sup>2</sup>
Volume bâti (VB)	3 288 m <sup>3</sup>
Prix au m <sup>2</sup> , CFC 2 + Honoraires/ SP 3 409 434/1 158	2 944 francs HT / m <sup>2</sup>
Prix au m <sup>3</sup> , CFC 2 + Honoraires/ VB 3 409 434/ 3 288	1 036 francs HT / m <sup>3</sup>

Le bâtiment a été évalué selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Il a reçu la valeur de 0.52 sur 1 en 2010, ce qui signifie que l'immeuble est considéré comme étant en mauvais état.

### Autorisation de construire

Ce projet de rénovation a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire déposée en avril 2011.

### **Délais**

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer quatre mois après le vote du Conseil municipal et dureront dix-huit mois.

La mise à disposition est prévue au printemps 2014.

Les délais nécessaires à la délivrance de l'autorisation de construire et les éventuels recours sont réservés.

### **Régime foncier**

L'immeuble est situé à la rue de la Tour-de-Boël 7, sur la parcelle N° 5822, propriété de la Ville de Genève, feuille 28 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, dont la surface totale est de 140 m<sup>2</sup>.

### **Référence au plan financier d'investissement**

Cet objet est prévu sous le numéro 012.015.04 du 6<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2011-2022 pour un montant de 4 690 000 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice d'un crédit d'étude sous le numéro 012.015.01 pour un montant de 311 747 francs (PR-117) voté par le Conseil municipal le 15 janvier 2002, soit un total de 5 001 747 francs.

### **Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière**

Il n'est pas prévu de frais de fonctionnement, hormis les frais d'entretien immobilier. Les charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.) sont à la charge du locataire.

La charge financière annuelle sur 4 933 000 francs comprenant les intérêts au taux de 2,75% et l'amortissement au moyen de 30 annuités est de 243 620 francs.

### **Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre**

Le service gestionnaire du crédit est le Service d'architecture. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération suivant:

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 4 476 253 francs destiné aux travaux de rénovation de l'immeuble et à la création d'un appartement dans les combles, situé à la rue de la Tour-de-Boël 7, sur la parcelle N° 5822, feuille 28 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 4 476 253 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 93 880 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

*Art. 4.* – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 311 747 francs – ligne budgétaire 012.015.01 – du crédit d'étude PR-117 voté le 15 janvier 2002, soit un montant total de 4 933 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

*Art. 5.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

*Annexes:*    plan de situation  
                  plans et façades  
                  photographies  
                  plans financiers



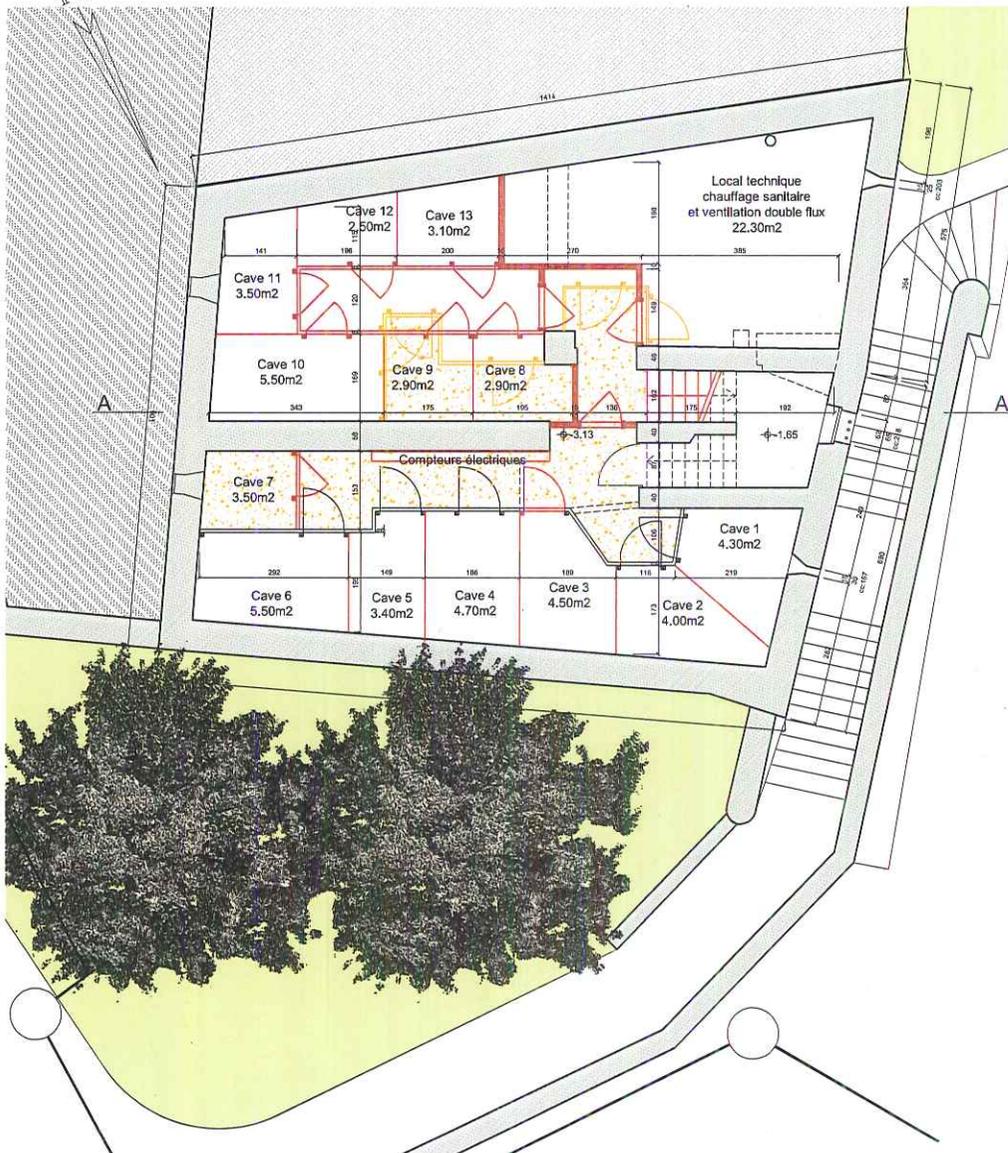
Ville de Genève

Département des constructions et de l'aménagement

Architecte Nom : G.M. Architectes Associés SA  
Adresse : Place de Jargonnant 5  
1207 Genève

Projet : 7, Rue de la Tour de Boel  
N° de projet : -  
Plan : SOUS SOL  
N° de plan : 01      Indice : -

Echelle : 1/100      alt. : -  
Fichier DWG : Dessin/BOE-L.tour/autorisation/DWG/BOE-autor-2010.12.16.dwg  
Fichier Scan : -  
Imprimé le : 16.12.2010      réf. : -  
Dessiné le : 16.12.2010      par : BD  
Modifié le : -      par : -  
Modification : -



PHOTOS DE SOUS SOL:



mur de refend de l'escalier



escalier marches en bois



soupirail circulation nord



circulation des caves nord

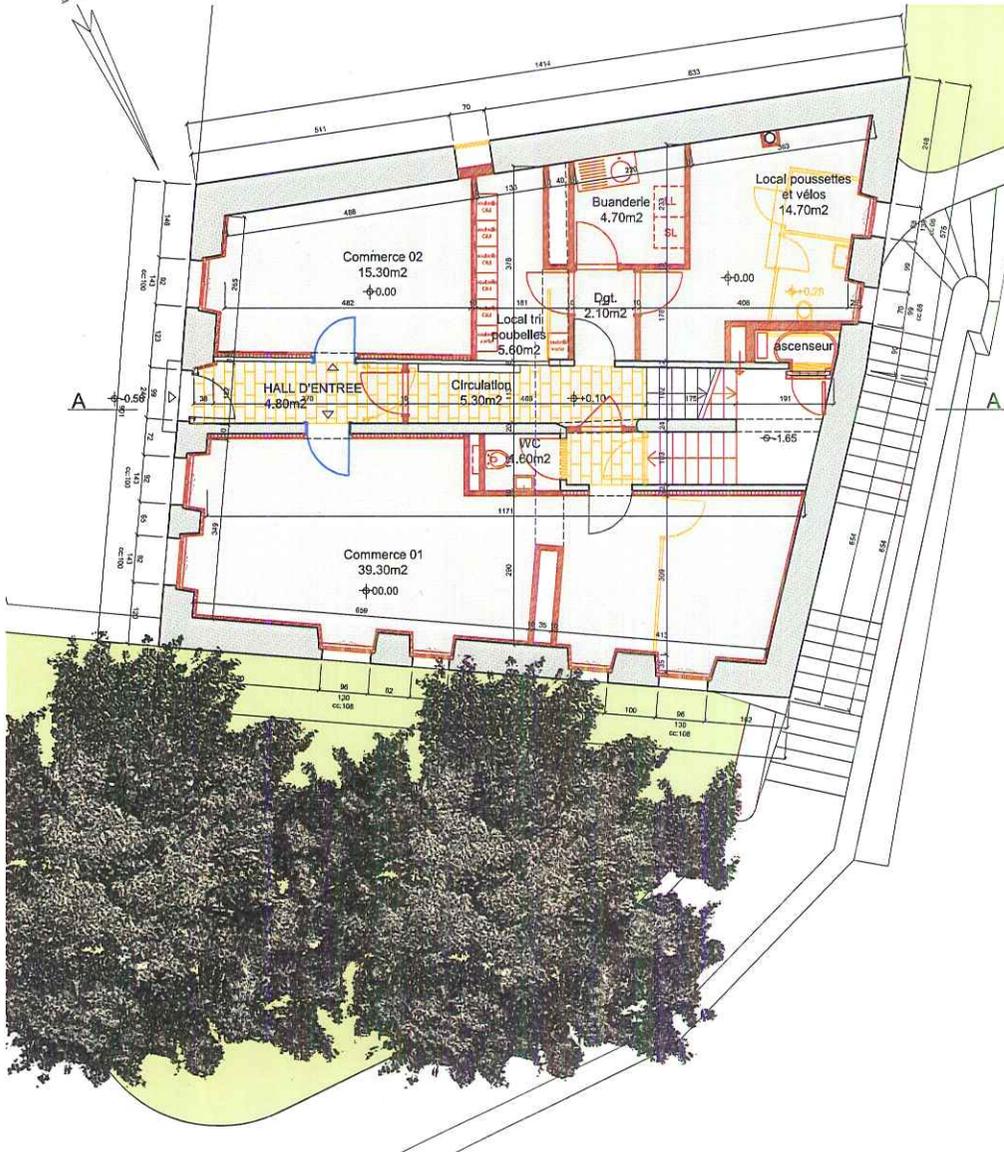


circulation des caves sud



Projet : 7, Rue de la Tour de Boel  
 N° de projet : -  
 Plan : REZ-DE-CHAUSSEE  
 N° de plan : 10      Indice : -

Echelle : 1/100      alt. : -  
 Fichier DWG : Desain\BOE-1\_tourtourboel\DWG\BOE-auto-2010.12.16.dwg  
 Fichier Scan : -  
 Imprimé le : 16.12.2010      réf. : -  
 Dessiné le : 16.12.2010      par : BD  
 Modifié le : 31.03.2011      par :  
 Modification : -



- Elément à caractère patrimonial conservé
- Faux-plafond
- A démolir
- A construire

PHOTOS DU DEPÔT:



porte d'entrée et embrasures



PHOTOS DE L'ATELIER:



porte d'entrée et embrasures

PHOTOS DU HALL D'ENTREE:



porte du futur degagement

porte secondaire de l'atelier

porte d'entrée et embrasures





Ville de Genève

Département des constructions et de l'aménagement

Architecte Nom : G.M. Architectes Associés SA

Adresse : Place de Jargonnant 5  
1207 Genève

Projet : 7, Rue de la Tour de Boel

N° de projet : -

Plan : 1<sup>er</sup> ETAGE

N° de plan : 11

Indice : -

Echelle : 1/100 alt. : -

Fichier DWG : DeastlvBOE-L\_tourautorboelkon/DWG/BOE-autor-2010.12.16.dwg

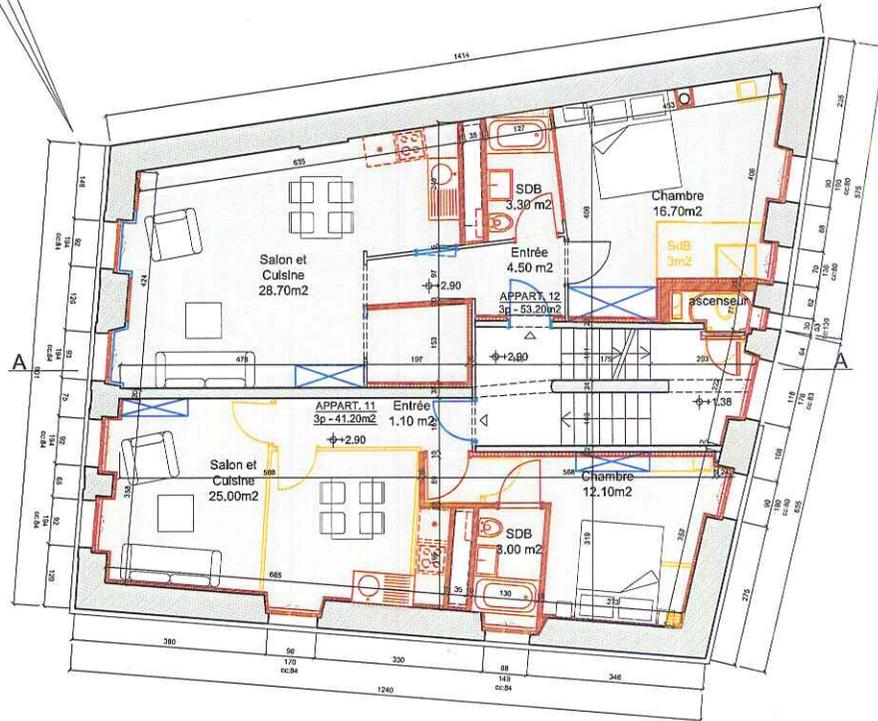
Fichier Scan : -

Imprimé le : 16.12.2010 réf. : -

Dessiné le : 16.12.2010 par : BD

Modifié le : 31.03.2011 par :

Modification : -



PHOTOS DE L'APPARTEMENT 12:



boiseries des contre-cœurs et embrasures de fenêtres



porte d'entrée et embrasures



armoire dans le salon



boiseries des cloisons, imposte vitré



armoire dans la chambre



PHOTOS DE L'APPARTEMENT 11:



porte déplacée



armoire dans le salon



porte d'entrée et embrasures



armoire dans la chambre

- Elément à caractère patrimonial conservé
- Faux-plafond
- A démolir
- A construire



Ville de Genève

Département des constructions et de l'aménagement

Architecte Nom : G.M. Architectes Associés SA  
Adresse : Place de Jargonant 5  
1207 Genève

Projet : 7, Rue de la Tour de Boel  
N° de projet : -  
Plan : 2ème ETAGE  
N° de plan : 12 Indice : -

Echelle : 1/100 alt. : -  
Fichier DWG : Deskslv/BOE-L\_tourtauto/boel/plan/DWG/BOE-auto-2010.12.15.dwg  
Fichier Scan : -  
Imprimé le : 16.12.2010 réf. : -  
Dessiné le : 16.12.2010 par : BD  
Modifié le : 31.03.2011 par :  
Modification : -



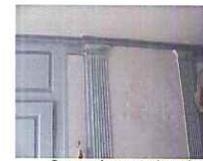
fenêtres cintrées dans la chambre



2 portes d'entrées et embrasures



future chambre: armoire 3 portes porte vitrée, imposte avec moulures



2 armoires et cheminée moulures au plafond



embrasures de fenêtres, boiseries des contre-coeurs et du mur central



porte avec imposte condamnée



armoire ( manque les portes) imposte de l'alcove (future cuisine)



porte avec imposte



armoire et porte

PHOTOS DE L'APPARTEMENT 21



porte d'entrée et embrasures



salon: embrasures de fenêtres, boiseries des contre-coeurs et du mur central armoire (manque les portes)



fenêtre de sdb future

- Elément à caractère patrimonial conservé
- Faux-plafond
- A démolir
- A construire

Projet : 7, Rue de la Tour de Boel  
 N° de projet : -  
 Plan : 3ème ETAGE  
 N° de plan : 13      Indice : -

Echelle : 1/100      alt. : -  
 Fichier DWG : Dessin/BOE-L\_tourfautorisation/DWG/BOE-auto-2010 12 16.dwg  
 Fichier Scan : -  
 Imprimé le : 16.12.2010      réf. : -  
 Dessiné le : 16.12.2010      par : BD  
 Modifié le : 31.03.2011      par : -  
 Modification : -



PHOTOS DE L'APPARTEMENT 32



2 portes d'entrées avec moulures et corniches



embrasures de fenêtres, boiseries des contre-cœurs et du mur central, cheminée, 2 armoires, corniche au plafond

PHOTOS DE L'APPARTEMENT 31



1 armoire dans le futur salon

2 portes d'entrées avec moulures et corniches

- Élément à caractère patrimonial conservé
- Faux-plafond
- A démolir
- A construire





Ville de Genève

Département des constructions et de l'aménagement

Architecte Nom : G.M. Architectes Associés SA

Adresse : Place de Jargonnant 5  
1207 Genève

Projet : 7, Rue de la Tour de Boel

N° de projet : -

Plan : 4ème ETAGE

N° de plan : 14

Indice : -

Echelle : 1/100 alt. : -

Fichier DWG : Desniv/BOE-L\_tourautobaloon/DWG/BOE-auro-2010 12 111.dwg

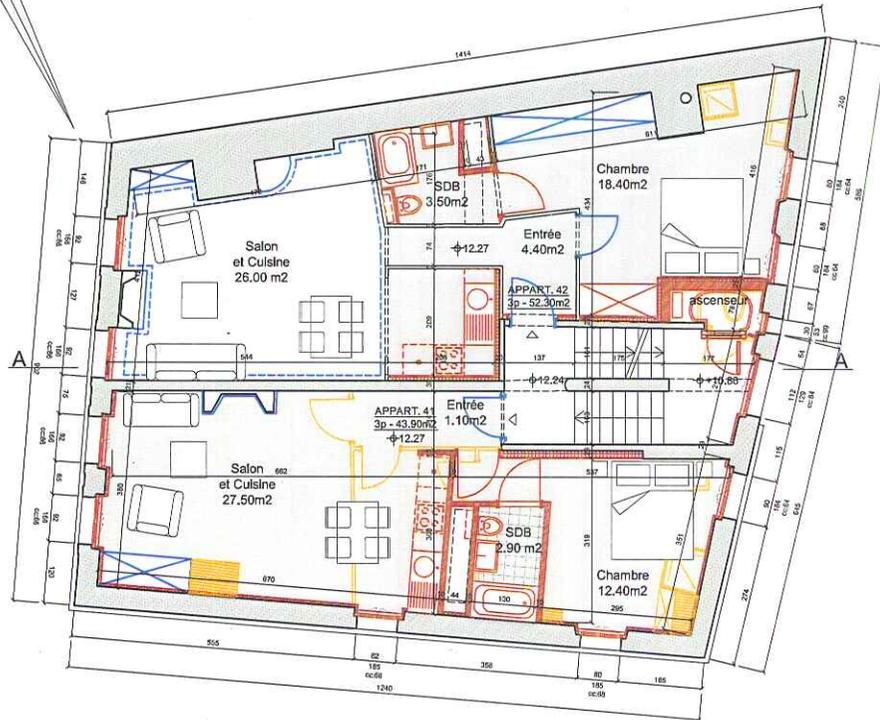
Fichier Scan : -

Imprimé le : 16.12.2010 réf. : -

Dessiné le : 16.12.2010 par : BD

Modifié le : 31.03.2011 par :

Modification : -



### PHOTOS DE L'APPARTEMENT 42



2 armoires, boiserie centrale et corniche au plafond



boiseries des contre-cœurs et embrasures de fenêtres, cheminée



porte d'entrée avec moulures et embrasures



armoires dans la future chambre



### PHOTOS DE L'APPARTEMENT 41



porte d'entrée avec moulures et embrasures



cheminée



salon portes d'armoire



future chambre

- Elément à caractère patrimonial conservé
- Faux-plafond
- A démolir
- A construire



Ville de Genève

Département des constructions et de l'aménagement

Architecte Nom : G.M. Architectes Associés SA

Adresse : Place de Jargonnant 5  
1207 Genève

Projet : 7, Rue de la Tour de Boel

N° de projet : -

Plan : 5ème ETAGE

N° de plan : 15 Indice : -

Echelle : 1/100 alt : -

Fichier DWG : Dessin\BOE-L\_tourtaufort\action\DWG\BOE-nbr-2010 12 18.dwg

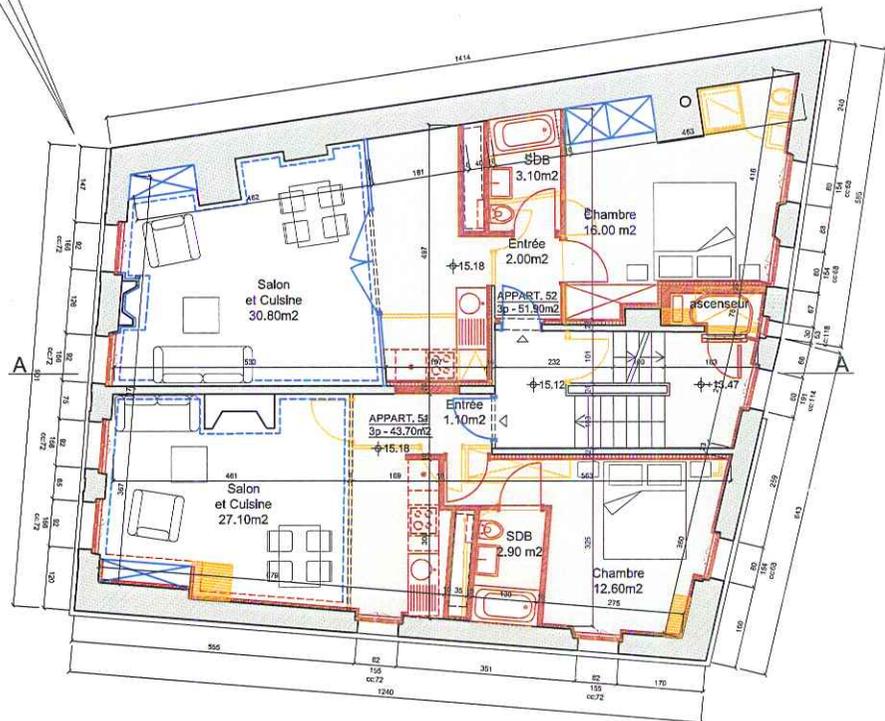
Fichier Scan : -

Imprimé le : 16.12.2010 réf. : -

Dessiné le : 16.12.2010 par : BD

Modifié le : 31.03.2011 par :

Modification : -



### PHOTOS DE L'APPARTEMENT 52



porte d'entrée avec moulures et embrasures



salon: cheminée, armoires, corniche au plafond



cloisons de l'entrée existante en partie conservées



future chambre: armoires



cloisons vitrées non conservées



double portes cintrées conservées



future chambre: armoire non conservée



### PHOTOS DE L'APPARTEMENT 51



porte d'entrée avec moulures et embrasures



salon: cheminée



cuisine existante: armoire non conservée

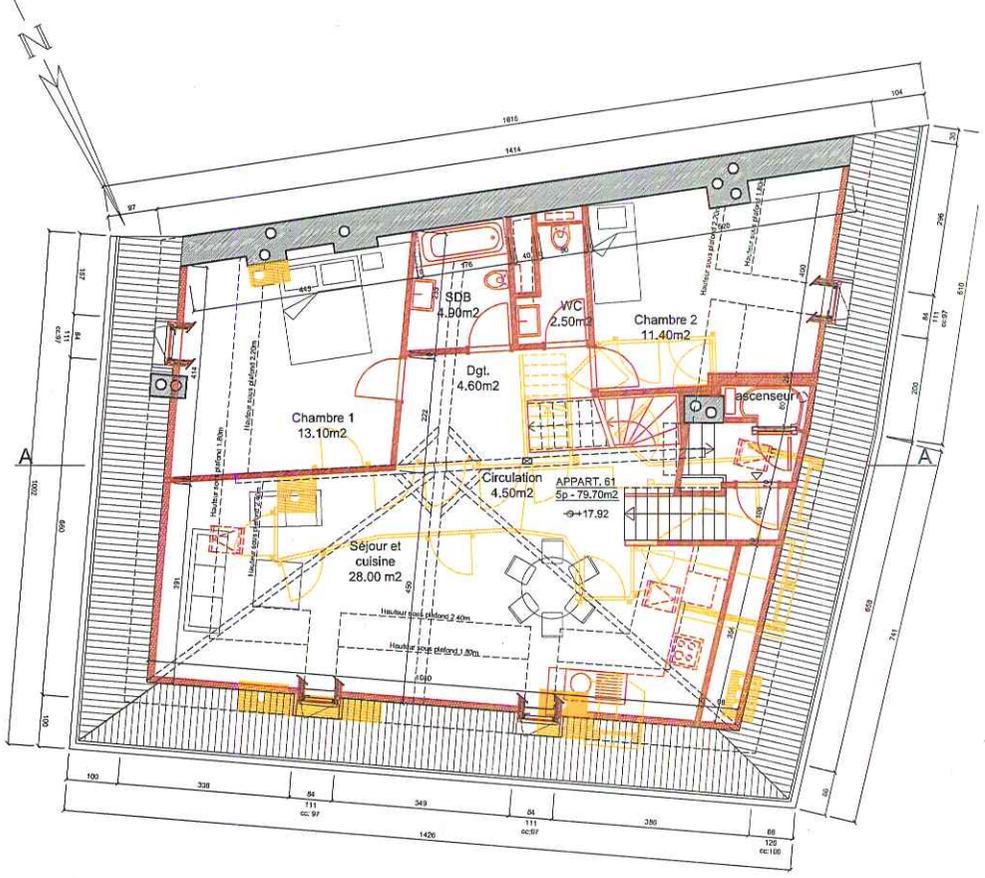


salon: armoire

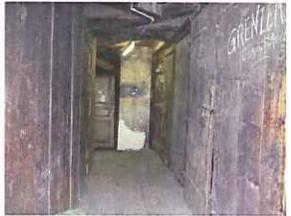


salon: corniches au plafond

 <b>Ville de Genève</b> Département des constructions et de l'aménagement	Architecte	Nom : G.M. Architectes Associés SA
		Adresse : Place de Jargonnant 5 1207 Genève
Projet : 7, Rue de la Tour de Boel	Echelle : 1/100	alt. : -
N° de projet : -	Fichier DWG : Dessin\BDE-4_tour\autorisation\DWG\BDE-auto-2010.12.16.dwg	
Plan : COMBLES	Fichier Scan : -	
N° de plan : 200	Imprimé le : 31.03.2010	réf. : -
Indice : -	Dessiné le : 16.12.2010	par : BD
	Modifié le : 31.03.2011	par :
	Modification : -	



PHOTOS DES COMBLES



portes et cloisons des greniers



lucarne non conservée



lucarne non conservée



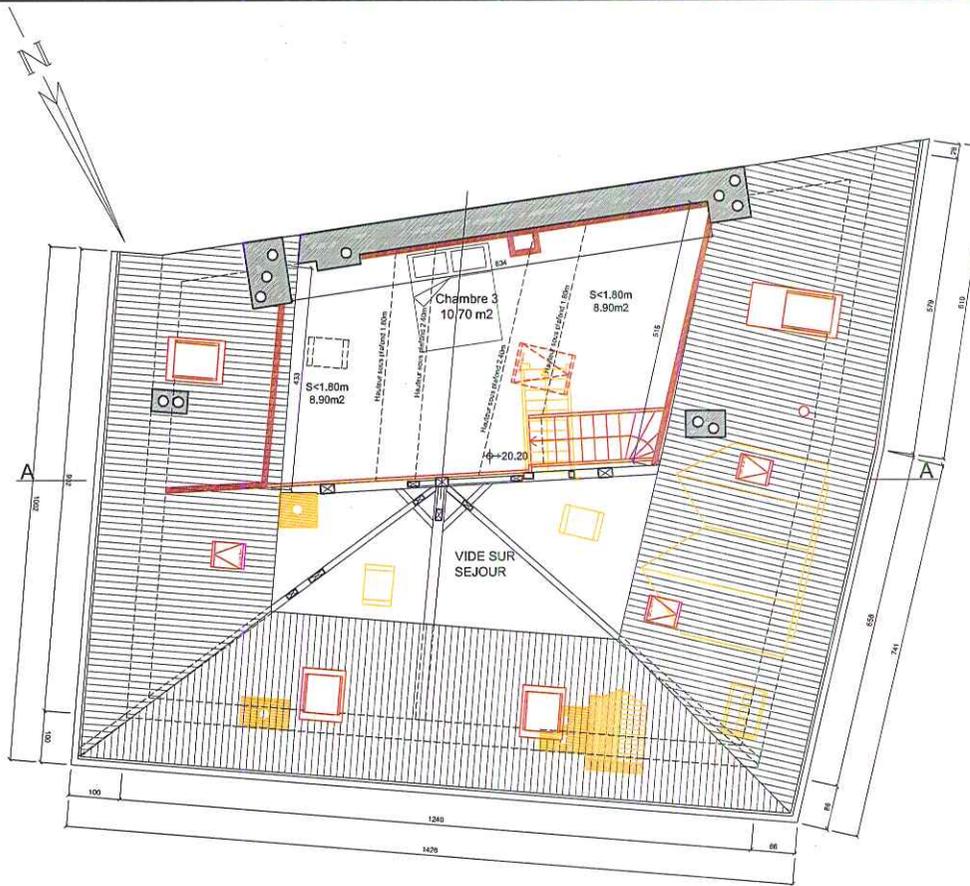
escalier bois



poutrais du plancher sur combles

- Élément à caractère patrimonial conservé
- A démolir
- A construire

 <b>Ville de Genève</b> Département des constructions et de l'aménagement	Architecte	Nom : G.M. Architectes Associés SA	
		Adresse : Place de Jargonnant 5 1207 Genève	
Projet : 7, Rue de la Tour de Boel	Echelle : 1/100	alt. : -	
N° de projet : -	Fichier DWG :	Dessin\BDE-L_tour\autorisation\DWG\BOE-autor-2010 12 16.dwg	
Plan : SUR COMBLES	Fichier Scan :	-	
N° de plan : 201	Imprimé le : 16.12.2010	réf. : -	
Indice : -	Dessiné le : 16.12.2010	par : BD	
	Modifié le : 31.03.2011	par :	
	Modification : -		



PHOTOS DES SUR COMBLES



charpente conservée



charpente et poutraison conservée

- Elément à caractère patrimonial conservé
- A démolir
- A construire



Ville de Genève

Département des construction et de l'aménagement

Architecte

Nom : G.M. Architectes Associés SA

Adresse : Place de Jargonnant 5

1207 Genève

Projet : 7, Rue de la Tour de Boel

N° de projet : -

Plan : TOITURE

N° de plan : 220

Indice : -

Echelle : 1/100

alt. : -

Fichier DWG : Dessin/BOE-L.tour/autorisation/DWG/BOE-autor-2010.12.16.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 16.12.2010

réf. : -

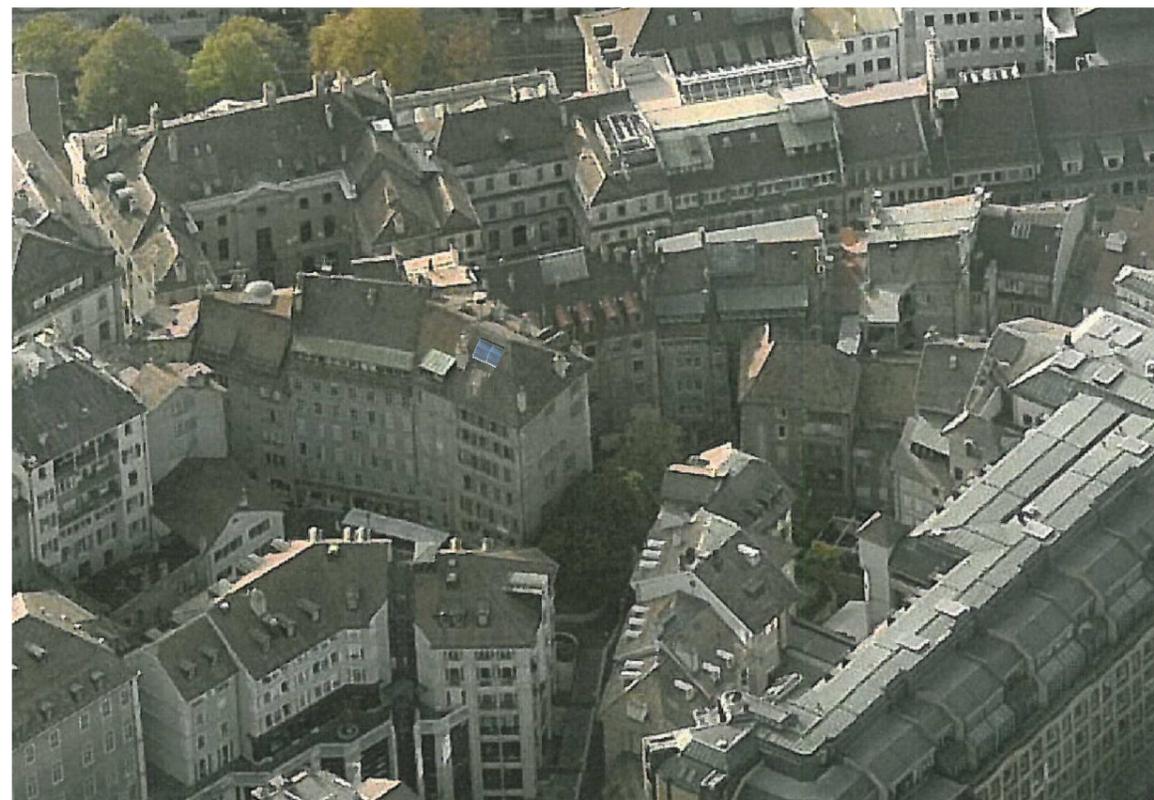
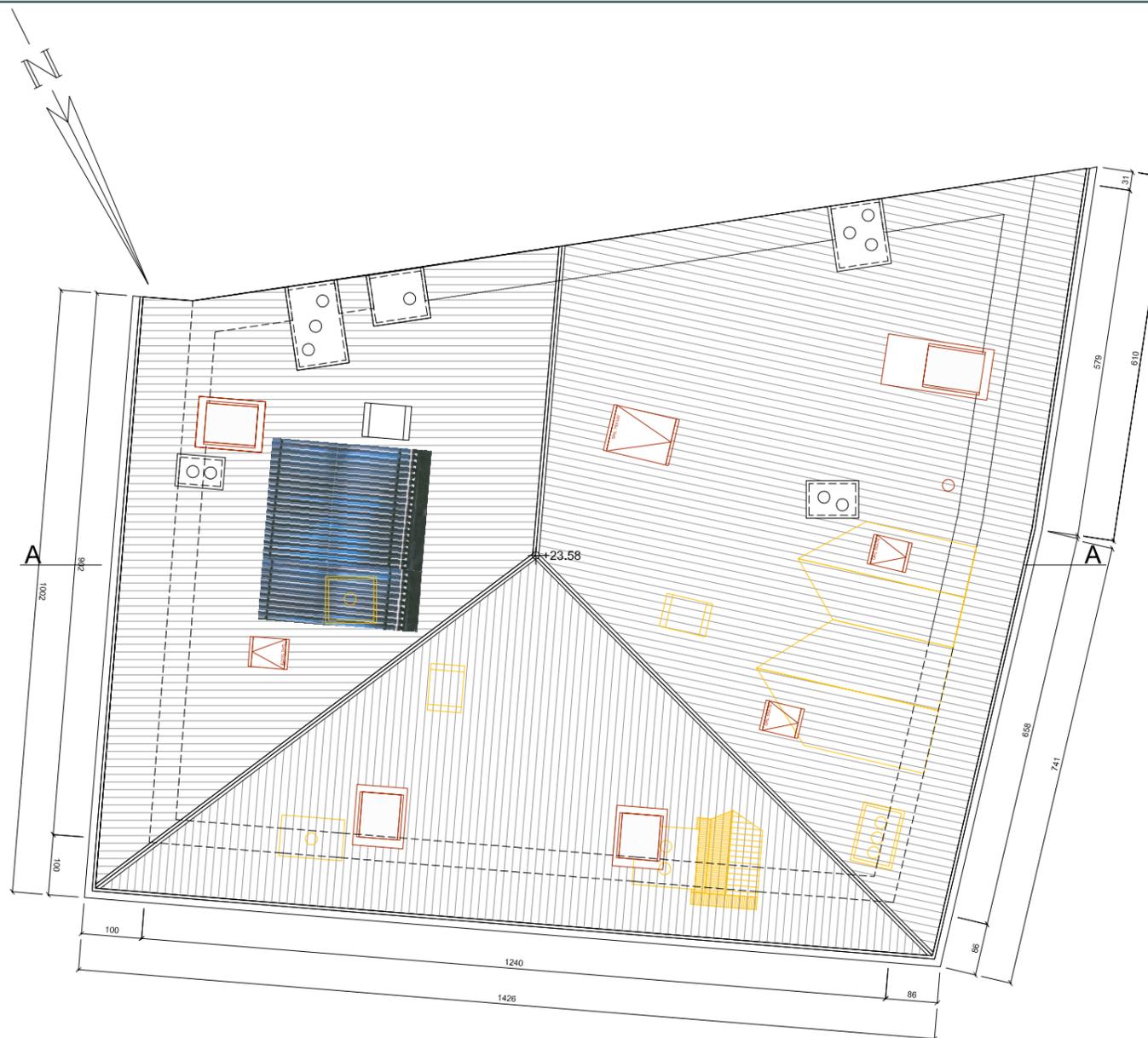
Dessiné le : 16.12.2010

par : BD

Modifié le : 31.03.2011

par :

Modification : -



VUE AERIENNE EST AVEC PANNEAUX SOLAIRES

 A démolir  
 A construire

**NIVEAUX EXISTANTS**

toiture  
+23.58= 416.79

Sur combles  
+20.20= 413.41

combles  
+17.92 = 411.13

Etage 5  
+15.12 = 408.33

Etage 4  
+12.24 = 405.45

Etage 3  
+9.28 = 402.49

Etage 2  
+6.09 = 399.30

Etage 1  
2.90 = 396.11

rez de chaussée  
+/-0.00= 393.21

Sous-sol  
-3.13= 390.08

**NIVEAUX EXISTANTS**

combles  
+18.01= 411.22

palier 5  
+16.04= 409.25

palier 4  
13.47= 406.68

palier 3  
+10.86= 404.07

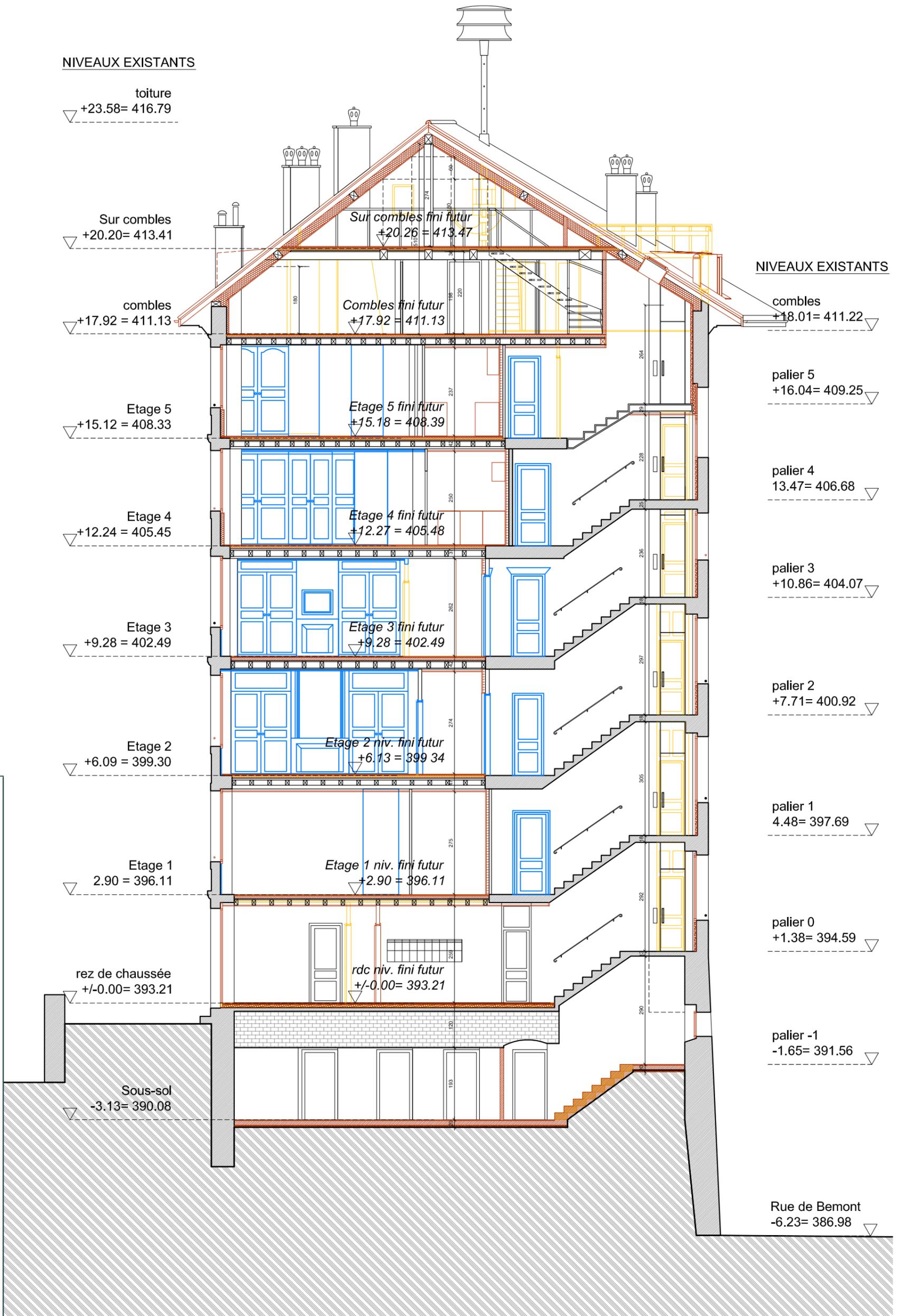
palier 2  
+7.71= 400.92

palier 1  
4.48= 397.69

palier 0  
+1.38= 394.59

palier -1  
-1.65= 391.56

Rue de Bemont  
-6.23= 386.98



**Architecte** : G.M. Architectes Associés SA  
 Adresse : Place de Jargonant 5  
 1207 Genève  
**Projet** : 7, Rue de la Tour de Boel  
 N° de projet : -  
**Plan** : COUPE A-A  
 N° de plan : 230  
**Echelle** : 1/100  
**Fichier DWG** : Dessin/BOE-L\_tour/autorisation/DWG/BOE-niv-2010 12 16.dwg  
**Fichier Scan** : -  
**Imprimé le** : 16.12.2010  
**Dessiné le** : 16.12.2010  
**Modifié le** : 31.03.2011  
**Modification** : -  
**alt.** : -  
**réf.** : -  
**par** : BD  
**par** : -  
**Indices** : -

- Élément à caractère patrimonial conservé ■
- Faux-plafond ■
- A démolir ■
- A construire ■

**NIVEAUX EXISTANTS**

toiture  
+23.58= 416.79

Sur combles  
+20.20= 413.41

combles  
+17.92 = 411.13

Etage 5  
+15.12= 408.33

Etage 4  
+12.24= 405.45

Etage 3  
+9.28= 402.49

Etage 2  
+6.09= 399.30

Etage 1  
2.90= 396.11

rez de chaussée  
+/-0.00= 393.21

Etage 5  
-3.13= 390.08

Sur combles niv. fini futur  
+20.26 = 413.47

Combles niv. fini futur  
+17.92 = 411.13

Etage 5 niv. fini futur  
+15.18 = 408.39

Etage 4 niv. fini futur  
+12.27 = 405.48

Etage 3 niv. fini futur  
+9.28 = 402.49

Etage 2 niv. fini futur  
+6.13 = 399.34

Etage 1 niv. fini futur  
+2.90 = 396.11

rdc niv. fini futur  
+0.10= 393.31

**NIVEAUX EXISTANTS**

combles  
+18.01= 411.22

palier 5  
+16.04= 409.25

palier 4  
13.47= 406.68

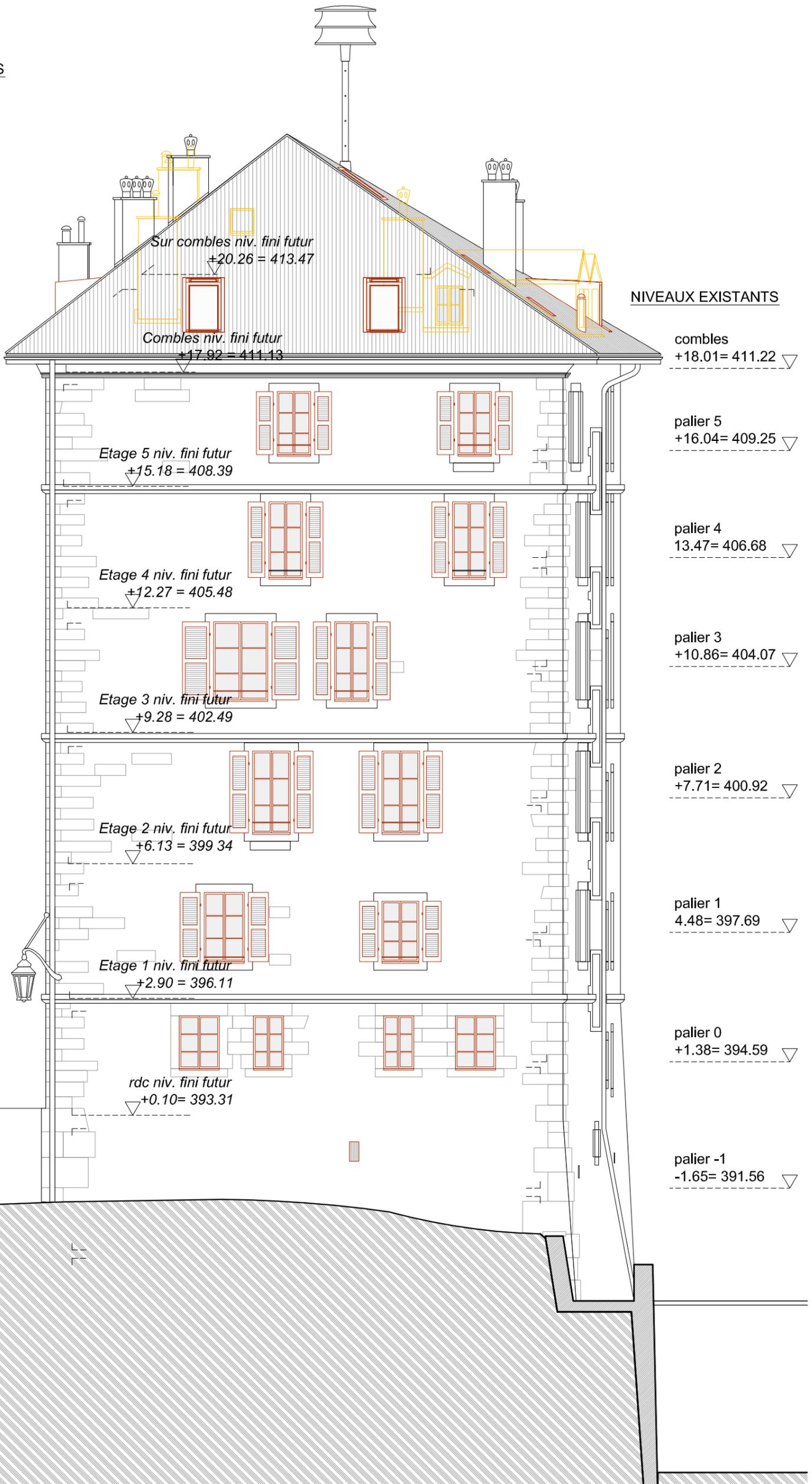
palier 3  
+10.86= 404.07

palier 2  
+7.71= 400.92

palier 1  
4.48= 397.69

palier 0  
+1.38= 394.59

palier -1  
-1.65= 391.56



PHOTOS DE LA FACADE COTE RUE DE BEMONT



**Architecte** : G.M. Architectes Associés SA  
 Adresse : Place de Jargonant 5  
 1207 Genève  
**Projet** : 7, Rue de la Tour de Boel  
 N° de projet : -  
**Plan** : FACADE NORD- RUE DE BEMONT  
 N° de plan : 240  
 Indice : -  
**Echelle** : 1/100  
**Fichier DWG** : alt : -  
 Dessin/BOE-L\_tour/autorisation/DWG/BOE-nbr-2010 12 16.dwg  
**Fichier Scan** :  
**Imprimé le** : 16.12.2010  
**Dessiné le** : 16.12.2010  
**Modifié le** : 31.03.2011  
**Modification** :  
 par : BD  
 par :

A démolir   
 A construire

**NIVEAUX EXISTANTS**

toiture  
 +23.58= 416.79

Sur combles  
 +20.20= 413.41

combles  
 +17.92 = 411.13

Etage 5  
 +15.12= 408.33

Etage 4  
 +12.24= 405.45

Etage 3  
 +9.28= 402.49

Etage 2  
 +6.09= 399.30

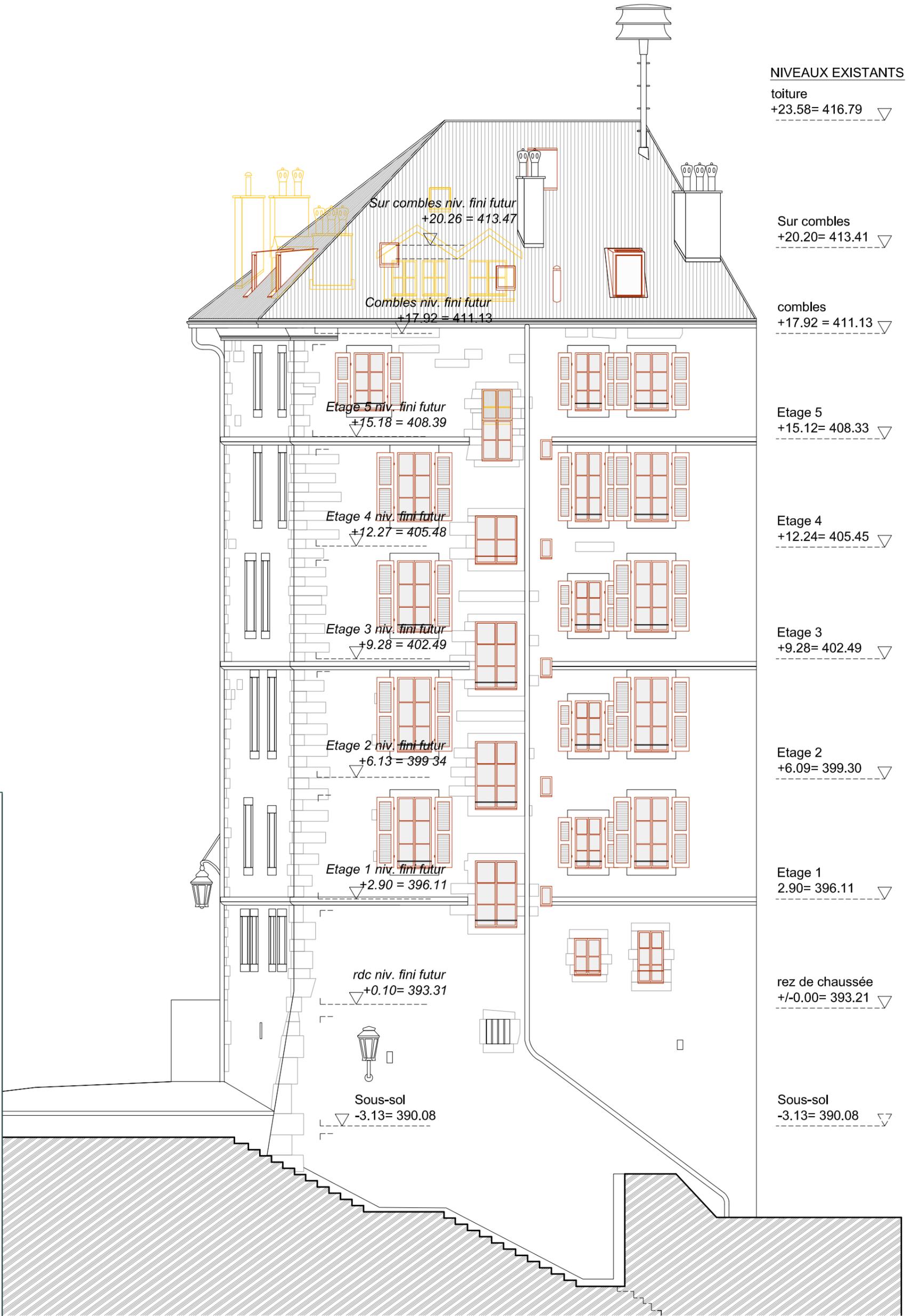
Etage 1  
 2.90= 396.11

rez de chaussée  
 +/-0.00= 393.21



PHOTOS DE LA FACADE COTE RUE DE LA TOUR DE BOEL





PHOTOS DE LA FACADE COTE PLACE DE BEMONT



# Tour-de-Boël 7 / sans les combles

## plan financier

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés à 38.62% et amortis sur 30 ans

### A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Parkings	cases	0
Arcades	m2	90
Dépôts	m2	0
Logements	pièces	24.5

### B. INVESTISSEMENT

3'879'416

(Coût de la construction TTC / 2 x durée du chantier / 12 x taux hypothécaire sans amortissement (2.75%))

3'801'020	/	2 x	18	/	12	x	2.75%	3'879'416
Dont le	38.62%						représente	1'498'156
Montant des travaux à prendre en considération								<u>1'498'156</u>

### C. EXPLOITATION

127'560

Taux de rendement moyen	2.75%	/	2	1.38%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				0.47%	
Rendement total des travaux				<u>5.18%</u>	x 1'498'156
Etat locatif actuel					77'592
(soit pour pièces, pce/an, + parkings et dépôt)					<u>49'968</u>
Etat locatif après travaux					<u>127'560</u>

### D. ETAT LOCATIF FUTUR

127'560

Parkings	cases	0	x	-	0
Arcade	m2	56.2	x	450	25'290
Dépôts	m2	9.2	x	150	1'380
Logements	pièces	0	x	-	0
Logements	pièces	30	x	3'363	100'890
Total					<u>127'560</u>

Les loyers fixés à un montant égal ou supérieur à Fr.

3'363 /pièce/an avant travaux resteront inchangés

# Tour-de-Boël 7 / appartement combles

## plan financier

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés à 123.09% et amortis sur 30 ans

### A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Parkings	cases	0
Arcades	m2	0
Dépôts	m2	0
Logements	pièces	0.0

### B. INVESTISSEMENT

(Coût de la construction TTC / 2 x durée du chantier / 12 x taux hypothécaire sans amortissement (2.75%))

548'994

537'900	/	2 x 18	/	12	x	2.75%	548'994
Dont le	123.09%		représente				675'784
Montant des travaux à prendre en considération							<u>675'784</u>

### C. EXPLOITATION

Taux de rendement moyen	2.75%	/	2	1.38%			35'000
Amortissement sur	30	ans		3.33%			
Charges d'exploitation				0.47%			
Rendement total des travaux				5.18%	x	675'784	35'000
Etat locatif actuel							0
(soit pour pièces, pce/an, + parkings et dépôt)							<u>35'000</u>
Etat locatif après travaux							

### D. ETAT LOCATIF FUTUR

Parkings	cases	0	x	-			35'000
Arcade	m2	0	x	-			0
Dépôts	m2	0	x	-			0
Logements	pièces	5	x	7'000		35'000	
Logements	pièces	0	x	-			0
Total						<u>35'000</u>	

Les loyers fixés à un montant égal ou supérieur à Fr.

3'363

/pièce/an avant travaux resteront inchangés