

Rue de la Tour-de-Boël 7 / Rénovation de l'immeuble PR - 903



DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE L'AMENAGEMENT.
SERVICE D'ARCHITECTURE
commission des travaux / novembre 2011

2.

Situation

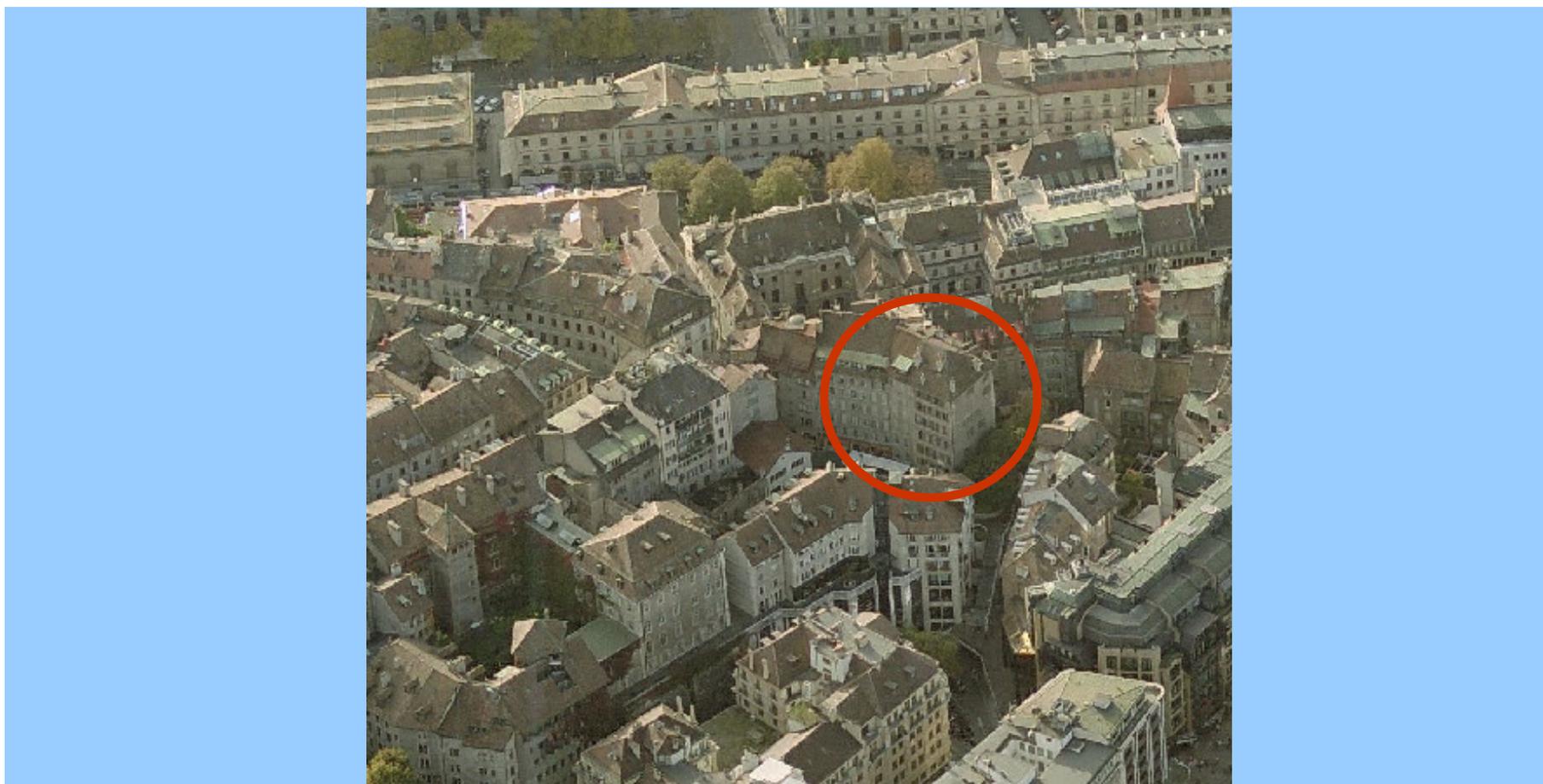
Rue de la Tour-de-Boël 7

Parcelle n 5822
Feuille 28, du cadastre de la commune de Genève,
section Cité



3.

Vue aérienne



commission des travaux / novembre 2011

Historique

- 1695-1726** Immeuble reconstruit à l'emplacement de deux maisons d'origine médiévale
- 1922** Achat du bâtiment par la Ville de Genève dans le but d'être démolé afin d'assainir le quartier.
- 1940** Premières dispositions de la loi sur les constructions concernant la conservation du patrimoine applicables à la Vieille-Ville.
- 1943** Importants travaux de rénovation des façades.



5.

Demande de crédit

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.

Une requête en autorisation de construire a été déposée le 15 avril 2011.

Durée des travaux : 18 mois

(Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 4 mois après le vote du Conseil municipal)



Exposé des motifs

L'immeuble est dans un état de dégradation avancé.

Il n'est équipé ni de chauffage central, ni de WC et de salles de bains dans les appartements.

L'aménagement des combles permettra de mettre sur le marché un appartement de 5 pièces.



Descriptif des travaux

PR- 903

Rénovation complète de l'édifice du sous-sol à la toiture :

- Rénovation complète de 10 appartements et création d'une salle de bains dans chaque appartement.
- Création d'un appartement de 5 pièces dans les combles
- Installation d'un ascenseur
- Installation d'un chauffage central au gaz
- Installations de panneaux solaires en toiture
- Réfection complète du crépi sur les façades ouest et nord
- Pose de nouveaux vitrages isolants
- Ravalement de la pierre de taille
- Réfection et isolation de la toiture
- Consolidation des planchers afin de répondre aux normes sismiques



8.

Descriptif des travaux

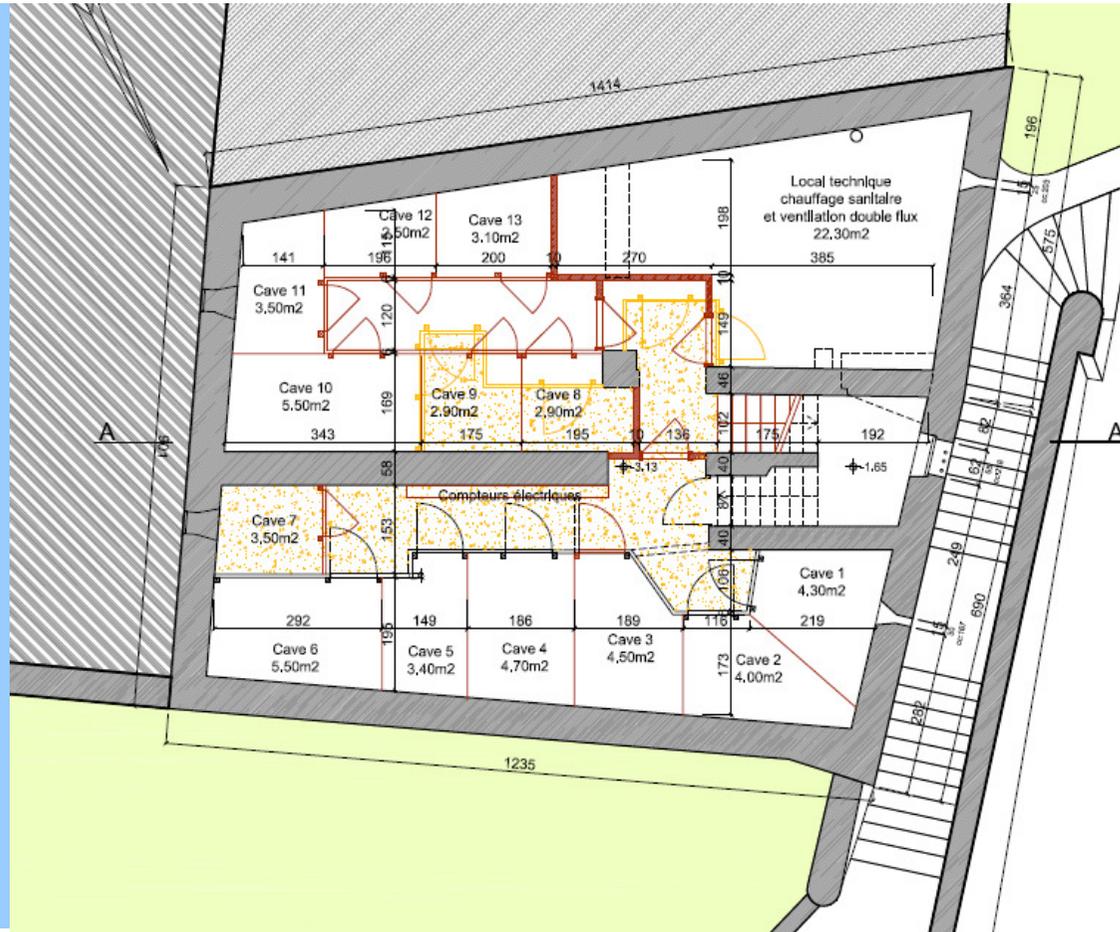
ETAT EXISTANT : sous-sol



Descriptif des travaux

ETAT FUTUR : sous-sol

- Création d'un local technique :
 - chaufferie au gaz
 - ventilation double-flux
 - compteurs électriques
- Création de 13 caves



10.

Descriptif des travaux

ETAT EXISTANT : rez-de-chaussée



Descriptif des travaux

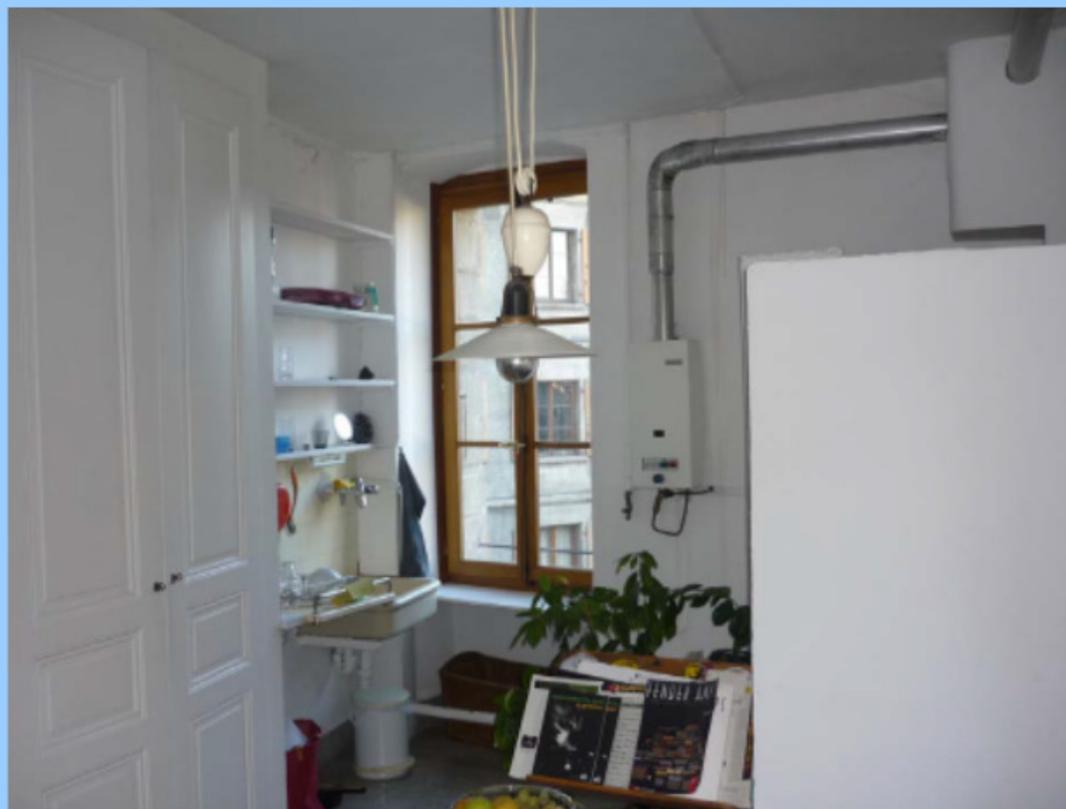
ETAT FUTUR : rez-de-chaussée

Création d'une buanderie, d'un local container, un local à poussettes et vélos et d'un WC pour les surfaces commerciales



Descriptif des travaux

ETAT EXISTANT : 1er étage



Descriptif des travaux

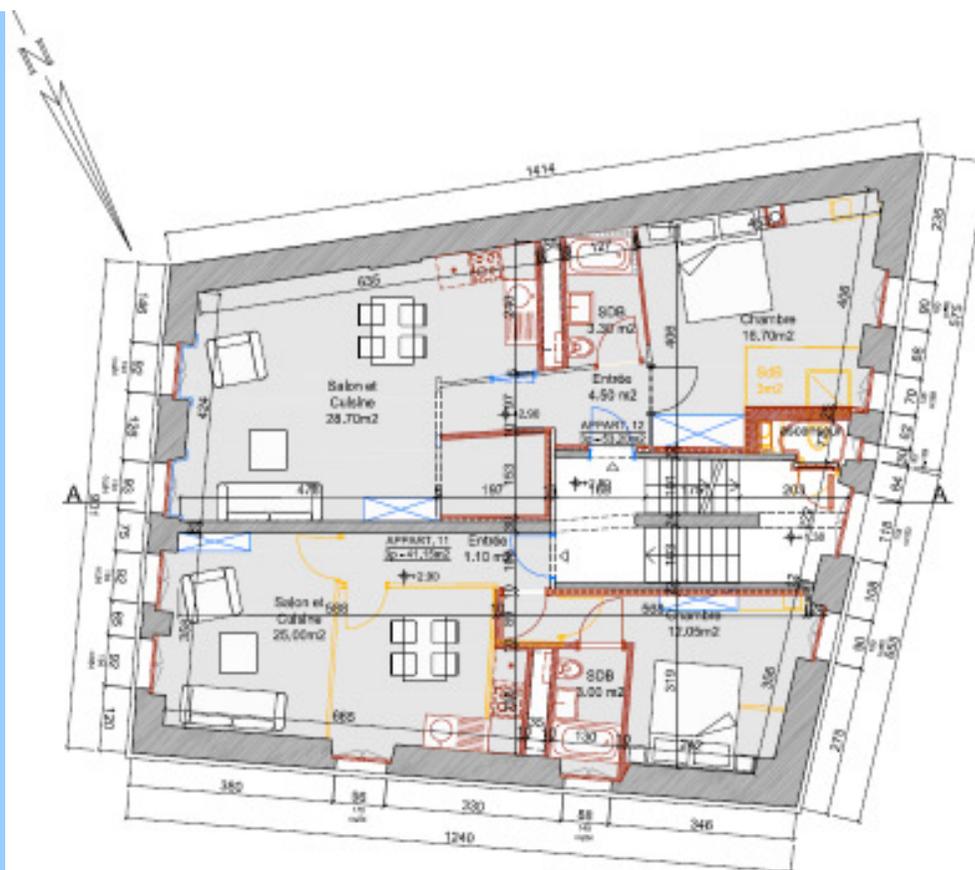
ETAT FUTUR : 1er étage

Deux appartements de 3 pièces :

- 1 x 41,15 m²
- 1 x 53,20 m²

Création d'une salle de bains et d'une cuisine dans chaque appartement.

Conservation des éléments patrimoniaux existants.



Descriptif des travaux

ETAT EXISTANT : 2ème étage



Descriptif des travaux

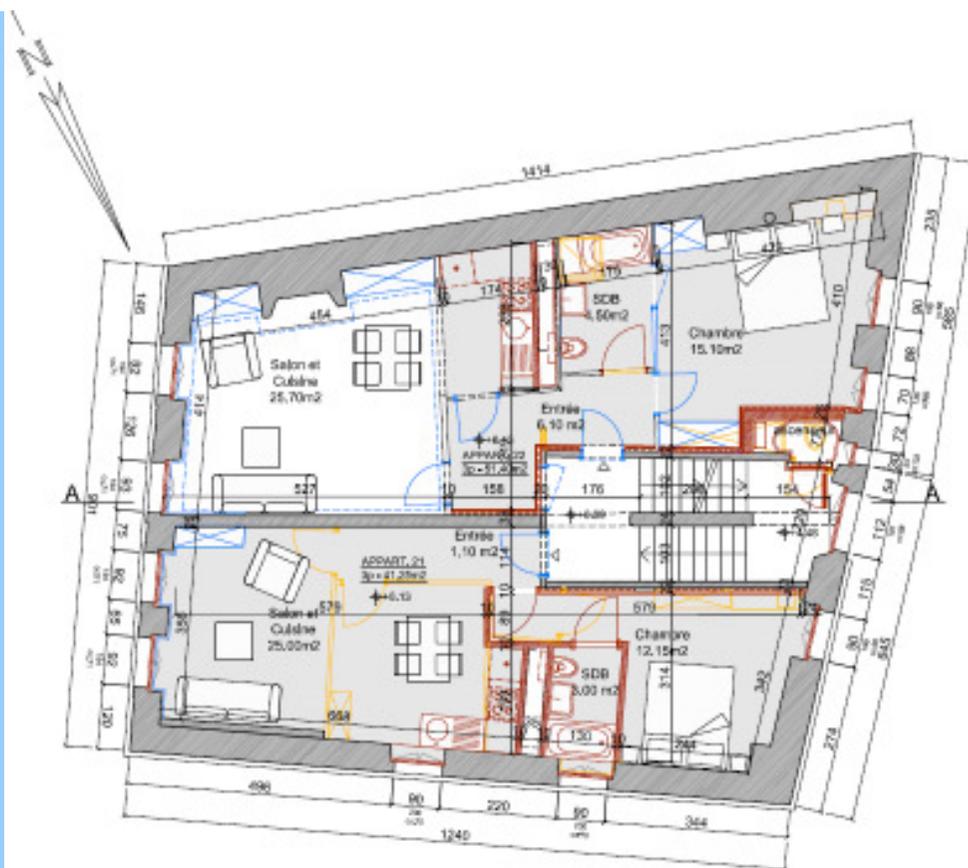
ETAT FUTUR : 2ème étage

Deux appartements de 3 pièces :

- 1 x 41,25 m²
- 1 x 51,40 m²

Création d'une salle de bains et d'une cuisine dans chaque appartement.

Conservation des éléments patrimoniaux existants.



16.

Descriptif des travaux

ETAT EXISTANT : 3ème étage



Descriptif des travaux

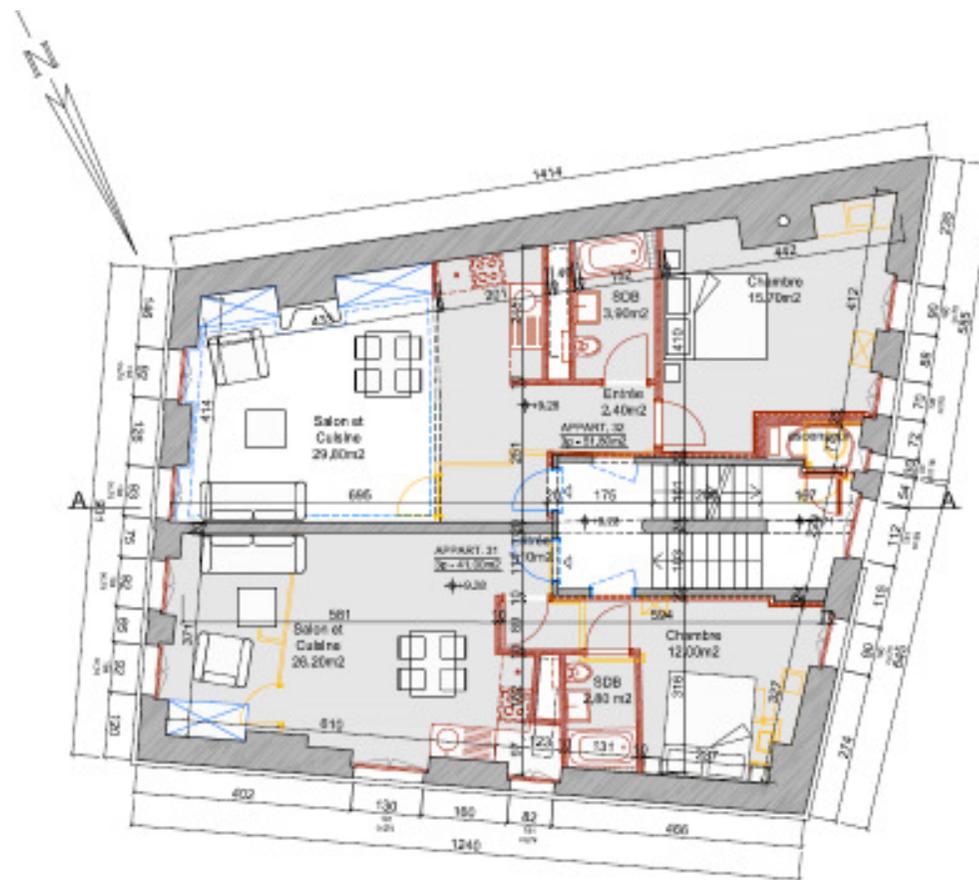
ETAT FUTUR : 3ème étage

Deux appartements de 3 pièces :

- 1 x 41,00 m²
- 1 x 51,80 m²

Création d'une salle de bains et d'une cuisine dans chaque appartement.

Conservation des éléments patrimoniaux existants.



Descriptif des travaux

ETAT EXISTANT : 4ème étage



Descriptif des travaux

ETAT FUTUR : 4ème étage

Deux appartements de 3 pièces :

- 1 x 42,85 m²
- 1 x 52,30 m²

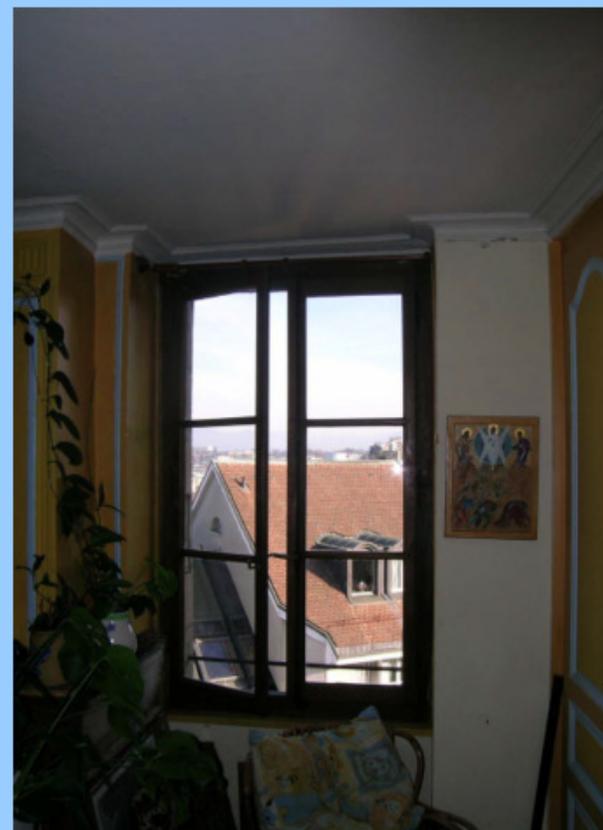
Création d'une salle de bains et d'une cuisine dans chaque appartement.

Conservation des éléments patrimoniaux existants.



Descriptif des travaux

ETAT EXISTANT : 5ème étage



Descriptif des travaux

ETAT EXISTANT : combles



Descriptif des travaux

ETAT EXISTANT : surcombles



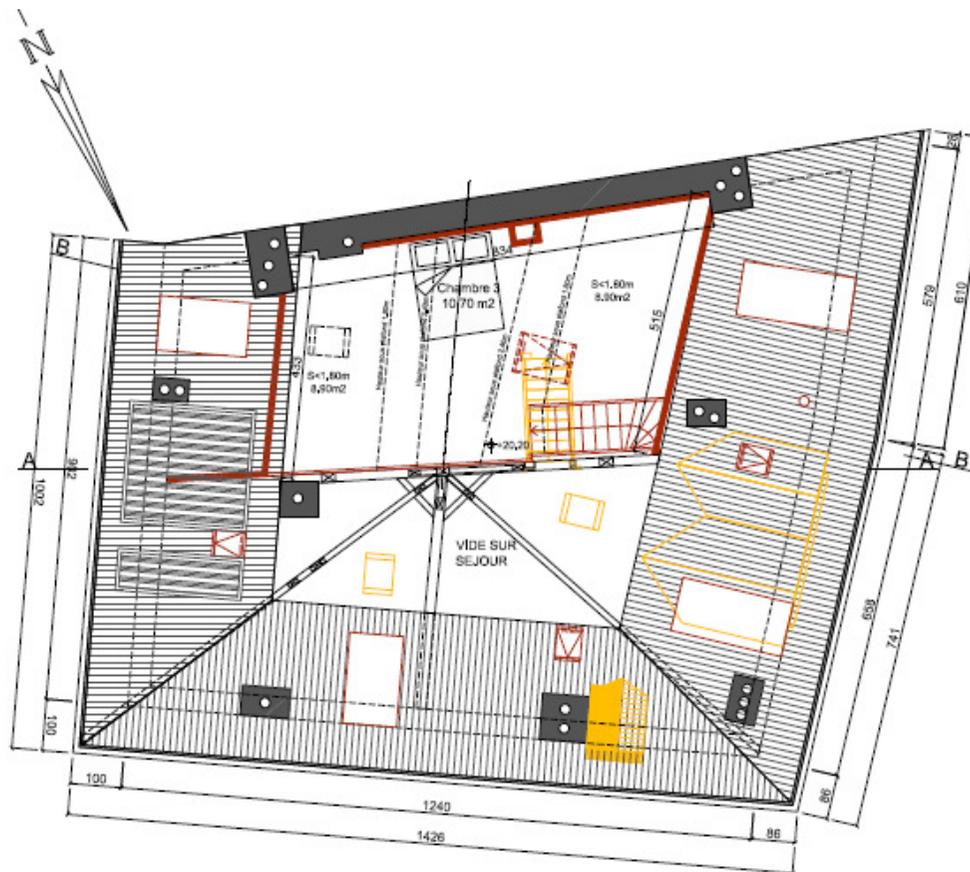
Descriptif des travaux

ETAT FUTUR : surcombles

Appartement de 5 pièces :

Au niveau des surcombles

- 1 chambre
- vue sur le séjour



Descriptif des travaux

ETAT EXISTANT : façades



◀ Façade Sud-Est
Entrée
Rue de la Tour-de-Boël

Angle de la façade
Sud-Est - Rue de la
Tour-de-Boël - et
de la façade Nord
- Rue Bemont. ▶



Descriptif des travaux

ETAT EXISTANT : façades

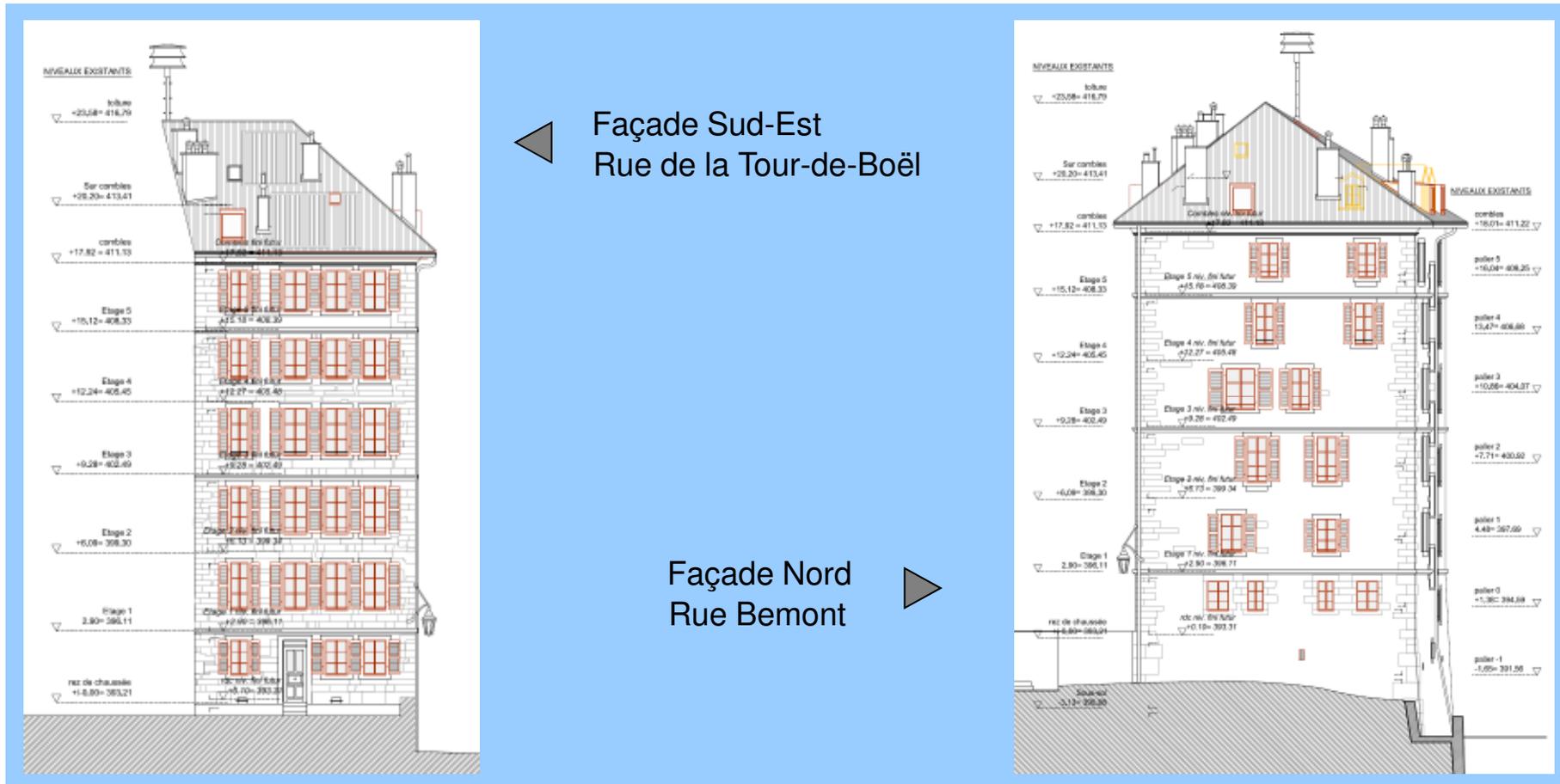


Façade Ouest – Place de Bemont



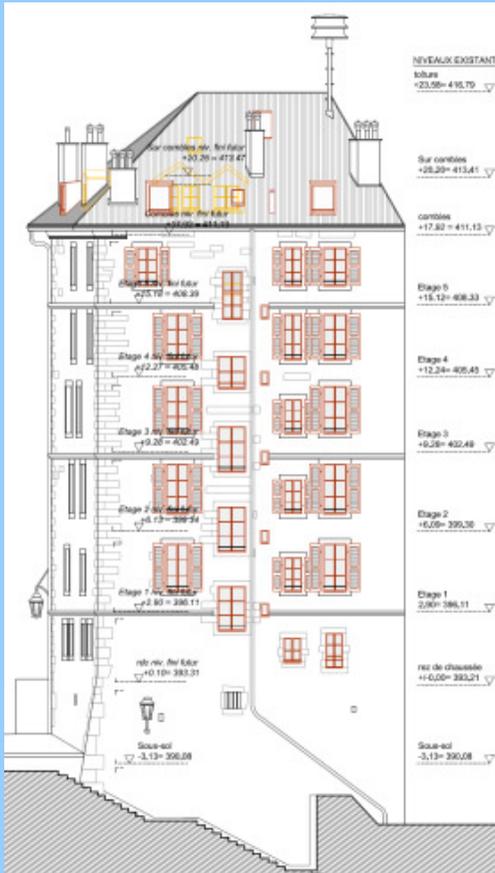
Descriptif des travaux

ETAT FUTUR : façades



Descriptif des travaux

ETAT FUTUR : façades



◀ Façade Ouest
Place de Bemont

Coupe AA ▶



Concept énergétique

Renforcement de l'enveloppe du bâtiment permettant de diviser par deux les consommations en chauffage :

- Isolation de la toiture (22cm).
- Isolation du plancher sur sous-sol de 6cm.
- Pose de fenêtres avec vitrage isolant.

Concept technique :

- Chauffage centralisé à gaz à condensation.
- Réseau de chauffage à basse température (45 °C).
- Ventilation double-flux avec récupération à haut rendement.
- Panneaux solaires thermiques pour l'eau sanitaire.