

FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET

IMMEUBLE DE LOGEMENTS
7, RUE DE LA TOUR-DE-BOËL - 1204 GENÈVE
PARCELLE 5822
COMMUNE DE GENÈVE - SECTION CITÉ



PROGRAMME DES LOCAUX – SURFACES UTILES [SU]

SOUS-SOL

Local technique	18.5m ²	Local poubelles	5.4m ²	1 x 3 pièces	41.7m ²
Local chaufferie	4.5m ²	Buanderie	3.9m ²	1 x 3 pièces	49.3m ²
Caves	55.0m ²	Local vélos et poussettes	10.6m ²	1 x 3 pièces	40.8m ²
Rangement de nettoyage	1.5m ²			1 x 3 pièces	51.0m ²

ÉTAGES 1 À 5

1 x 3 pièces	38.7m ²	1 x 3 pièces	41.8m ²
Arcade commerciale	14.6m ²	1 x 3 pièces	52.0m ²
Arcade commerciale	38.0m ²		
WC hommes-femmes	1.5m ²		

ÉTAGE 6

1 x 5 pièces, duplex	81.1m ²
----------------------	--------------------

CHRONOLOGIE

Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal	15 janvier 2002
Octroi de l'autorisation de construire	4 octobre 2012
Vote du crédit de construction par le Conseil municipal	15 octobre 2012
Début des travaux	1 ^{er} octobre 2013
Fin des travaux	avril 2015
Inauguration	28 avril 2015

BUDGET

Crédit d'étude	Fr. 311'747.-
Crédit de réalisation	Fr. 4'621'253.-
Total des crédits votés	Fr. 4'933'000.-

VALEURS STATISTIQUES

Volume bâti	VB	3'236 m ³
Surface de plancher	SP	1'112 m ²
Surface utile	SU	752 m ²
Prix / m ³	CFC 1-9 / VB	Fr. 1'244.-
Prix / m ³	CFC 2 / VB	Fr. 897.-
Prix / m ²	CFC 1-9 / SP	Fr. 3'622.-

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

VILLE DE GENÈVE
Département des constructions et de l'aménagement
Direction du patrimoine bâti
25, rue du Stand - 1205 Genève
Tél. 022 418 21 50
et Conservation du patrimoine architectural, Service de l'énergie,
Service de l'aménagement urbain et de la mobilité

MANDATAIRES

ARCHITECTES
GM Architectes Associés SA

INGÉNIEURS CIVILS
B. Devaud SA

INGÉNIEURS ÉLECTRICIENS
Bureau d'étude Reichenbach

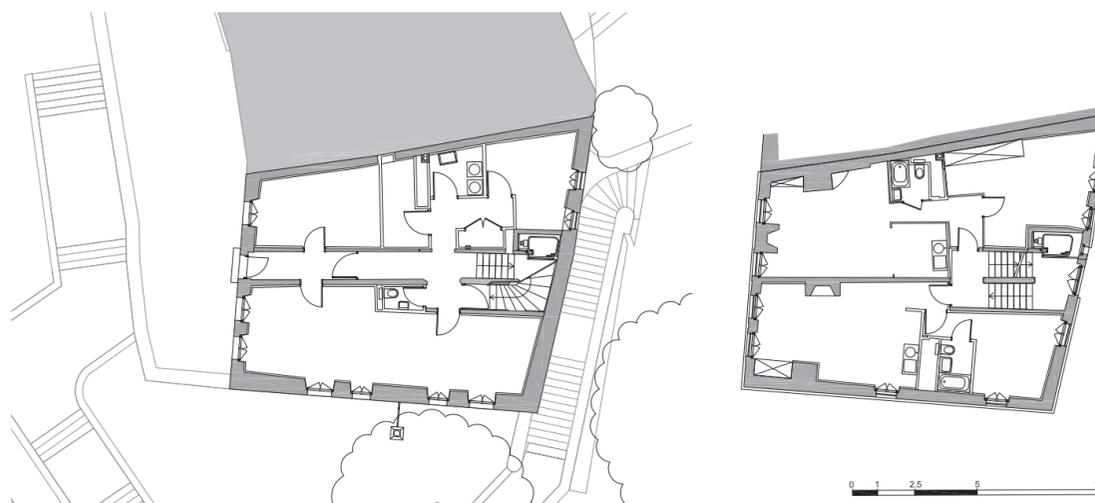
INGÉNIEURS EN CHAUFFAGE-VENTILATION
KSC Energie-Tech SA

INGÉNIEURS SANITAIRE
Ryser Eco Sàrl



FAÇADE

COUPE



REZ-DE-CHAUSSÉE

ÉTAGE TYPE

7, RUE DE LA TOUR-DE-BOËL
RÉNOVATION
LOGEMENTS



RÉNOVATION

7, RUE DE LA TOUR-DE-BOËL

RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE 7, RUE DE LA TOUR-DE-BOËL

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 comprenait à l'origine trois étages sur rez-de-chaussée, desservis par une cage d'escalier située au fond du couloir d'entrée. L'intérieur, divisé longitudinalement, comprenait deux appartements par niveau. Vraisemblablement, le maître maçon Antoine Gibaud, qui participa à la construction des hôtels de la rue des Granges, en fut l'architecte. En 1779, la maison fut

surélevée de deux niveaux, atteignant ainsi son gabarit actuel.

Ce bâtiment présente trois façades très différentes : la façade principale, qui se confond aujourd'hui avec celle de l'immeuble voisin, est en pierre de taille. La composition en est classique : élevées sur un soubassement en roche, les travées sont identiques jusqu'au dernier étage, de moindre hauteur, qui forme le couronnement de l'édifice. Les façades latérale et arrière sont crépies et montrent des répartitions irrégulières des ouvertures, significatives des étapes successives de construction. Cette irrégularité est plus marquée sur la façade latérale.

Les différences de traitement, ajoutées aux matériaux composites et à la présence d'éléments d'origine médiévale dans les

caves, indiquent que le bâtiment intègre des fragments de constructions érigées antérieurement, comme cela se pratiquait au début du XVIII^e siècle.

MOTIFS DES TRAVAUX

Sauf d'importantes interventions sur la façade menées en 1943, ainsi que quelques travaux de consolidation des fondations, l'immeuble n'avait fait l'objet que de mesures d'entretien courant. Il n'était équipé ni de chauffage central, ni de salles de bains et les WC étaient à l'étage. L'état du bâtiment nécessitait des travaux sur la structure porteuse, sur l'enveloppe et sur les installations techniques et sanitaires afin que son habitabilité soit conforme aux standards actuels et que sa pérennité soit assurée.

Par ailleurs, la morphologie de la toiture permettait la création d'un appartement de 5 pièces dans les combles.

PRINCIPALES INTERVENTIONS

La rénovation a concerné la totalité de l'édifice, du sous-sol à la toiture.

Du fait de sa hauteur, le bâtiment présentait des risques sismiques élevés. La structure porteuse a donc été renforcée : les planchers ont été consolidés par des chapes de compression et un dallage en béton a été construit au sous-sol du bâtiment. La charpente a été contrôlée et traitée.

L'enveloppe du bâtiment a été entièrement refaite : la façade en pierre de taille a été poncée et ravalée. Les crépis des autres façades ont été refaits entièrement

à la chaux et toutes les chaînes d'angle et les encadrements de fenêtres renouvelés. De nouvelles fenêtres en chêne à double vitrage ont été mises en place et les volets ont été remplacés. La toiture a été isolée de l'intérieur. La porte d'entrée en chêne a été refaite à neuf. La cage d'escalier a été entièrement renouvelée et un ascenseur a été installé à l'emplacement des anciens WC.

Le sous-sol a été réaménagé et comprend un local technique, la chaufferie, un local de rangement et des caves pour les arcades et les locataires.

Au rez-de-chaussée, les deux locaux commerciaux ont été renouvelés et une buanderie, un local pour les poussettes et les vélos ainsi qu'un local pour les poubelles ont été aménagés. Dans la plus grande arcade, le revêtement de sol est en carrelage tandis

que dans l'autre, le plancher existant a été renouvelé.

Les cinq étages accueillent chacun deux appartements de 3 pièces. La configuration des logements a été inversée, la chambre prenant place du côté de la cour et le séjour de la rue. Les cuisines ont été entièrement équipées.

Chaque appartement est agencé de manière différente, comme c'était le cas avant les travaux. Tout ce qui pouvait être conservé l'a été, boiseries, armoires, cheminées, corniches et portes en noyer. De nouveaux parquets en chêne ont été mis en place dans tous les appartements. Des salles de bains avec WC ont été créées dans chaque logement.

Dans les combles, un appartement de 5 pièces sur deux niveaux a été aménagé. Les poutres de la charpente ont été traitées et sont restées apparentes. Les sols sont en parquet et plancher. Un escalier en bois mène à la mezzanine. En toiture, de nouvelles lucarnes et des velux ont été créés.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Pour ce bâtiment datant du début du XVIII^e siècle, les possibilités d'améliorer la performance énergétique ont été limitées. Tout en conservant l'aspect extérieur, l'isolation partielle de l'enveloppe permet de diminuer les consommations de chauffage de l'ordre de 50%. Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière à gaz à condensation.

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

Toutes les installations électriques ont été entièrement refaites.

Les équipements sanitaires ont été sélectionnés afin de réduire les consommations d'eau.

UN FLEURON DU PATRIMOINE REMIS À NEUF

Remarquable de par sa configuration et sa situation, le bâtiment du 7 Tour-de-Boël méritait d'être remis en valeur. C'est également l'un des plus anciens immeubles de la Vieille-Ville et sa rénovation menée dans toutes les règles de l'art a permis de sauvegarder ce fleuron du patrimoine architectural.

Il offre désormais des conditions d'habitabilité dignes du confort actuel.

