

MAÎTRE D'OUVRAGE

1875 Finance SA
Rue du 31 Décembre 40
1207 Genève

DIRECTION TRAVAUX

Edifea SA
Avenue de l'Etang 57
CP 133 - 1211 Genève 8

ARCHITECTES

Favre + Guth Architecture SA
Route des Acacias 25
1227 Les Acacias

d2 Architectes et Associés SA
Chemin du 23-Août 2
1205 Genève

INGÉNIEURS CIVILS

sbing SA
Rue Joseph-Girard 18
1227 Carouge

BUREAUX TECHNIQUES CV – THERMIQUE DU BÂTIMENT

Weinmann Energies SA
Chemin du Grand-Puits 38
1217 Meyrin

SANITAIRE

DLH Techniques CVS Sàrl Rue
Basse 36
1422 Grandson

ÉLECTRICITÉ

MAB-Ingénierie SA
Avenue de la Gottaz 32
1110 Morges

INGÉNIEURS SÉCURITÉ INCENDIE

Orqual SA
Avenue des Morgines 12 1213
Petit-Lancy

INGÉNIEURS FAÇADES

BCS SA
Rue des Draizes 3
2000 Neuchâtel

INGÉNIEURS ACOUSTIQUE

Christian Zufferey Architecte
HES Acousticien
Rue de la Muse 1
1205 Genève

ARCHITECTES PAYSAGISTES

Gilbert Henchoz Architectes
Paysagistes Associés SA
Route de Thonon 152 B 1222
Vésenaz

GÉOMÈTRES

HKD Géomatique SA Chemin
de l'Echo 3
1213 Onex

COORDONNÉES

Chemin JF Dupuy 20C
1231 Conches

Conception 2016 – 2018
Réalisation 2019 – 2021

Édité en Suisse



LOGEMENTS EN PPE

SITUATION > Le projet Les Arases se situe sur la commune de Chêne-Bougeries, au Nord de la route Florissant, entre le quartier Florissant et la commune de Vernier. La proximité du centre-ville et sa bonne desserte en font un emplacement privilégié, dans un cadre de verdure et un environnement calme. Le quartier dans lequel le projet s'inscrit est résidentiel. On y trouve des maisons individuelles, contigües ou alors de petits immeubles de logements à faible gabarit. La végétation est un élément incontournable du site qui se caractérise par des arbres aux grandes dimensions, soit isolés, soit groupés.

Le projet s'est bâti sur cinq principes qui ont servi de fil rouge, à savoir, habiter un parc, maintenir un faible gabarit, proposer des espaces extérieurs très généreux

à chaque étage et pour chaque appartement, offrir une multi-orientation aux logements et utiliser différents matériaux pour dynamiser les façades.

PROGRAMME > Le lotissement Les Arases se compose donc d'un ensemble de sept immeubles, dont cinq identiques. Ils ont été construits sur un grand sous-sol dédié au parking de 123 places de parc et qui donne accès à chaque bâtiment. Ce qui a permis, par ailleurs, de centraliser la technique, notamment en ce qui concerne le chauffage.

Une grande variété de typologies d'appartements est proposée, allant du deux pièces au sept pièces, permettant de répondre ainsi à la demande du marché et de créer une certaine mixité.



PROJET/CONCEPT > Les sept bâtiments sont en béton armé et proposent de grands porte-à-faux de quatre mètres de long, animant ainsi les façades tel un empilement de cubes. Graphique et subtil, ce jeu de suspensions et d'empilements des appartements offre à chacun des 57 logements de profiter de grandes terrasses, de jardins privatifs ou de loggias communiquant directement avec la nature environnante. Ces porte-à-faux ont été réalisés sans précontrainte en utilisant des renforts Basytube® permettant d'intégrer de la ventilation double flux, de l'électricité et des déviations de colonnes sanitaires dans les dalles sans péjorer la statique du bâtiment.

L'ensemble des façades jouent avec des strates de tonalités diverses. Les rez-de-chaussées sont en béton anthracite tranchant avec le sol végétalisé et naturel. Aux premiers étages, les bétons deviennent blancs et sont habillés par endroit de pierre de type travertin. Quant aux derniers étages, le béton laisse place au métal. Il en résulte un crescendo de tonalités qui rend les immeubles de plus en plus légers.

Tous les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privatif qui laisse ensuite place à une zone commune, le parc. Ce dernier est dans sa grande majorité végétalisé, mais on y trouve également des zones de rencontres, des cheminements piétonniers, ainsi que des places de stationnement pour les vélos.

Dans certains immeubles, à partir du premier étage, on trouve des patios, à côté de la cage d'escaliers, donnant sur la zone d'accès des appartements, ce qui permet d'amener de la lumière naturelle au cœur de l'immeuble. Cette astuce évite l'effet couloir de distribution intérieure et permet de créer une ambiance très intime pour des typologies d'appartements moins conventionnels. Deux des immeubles du lotissement, un au centre et l'autre à l'entrée principale, offrent une typologie plus classique avec de larges balcons exposés Sud-Ouest.





Les logements proposent de généreuses pièces de vie avec une hauteur sous plafond de 2.70 mètres. Les espaces sont également très lumineux grâce notamment aux larges baies vitrées qui permettent d'amener un maximum de lumière naturelle. Les sols sont en parquet finition chêne dans l'ensemble des pièces, y compris dans les cuisines ouvertes. Cependant, dans les salles de bains, on retrouve du carrelage au sol et sur les murs. Les sols des balcons sont recouverts de dalles en grès cérame de 60 x 60 centimètres, offrant un effet visuel de largeur et d'espace.

L'ensemble du lotissement bénéficie de menuiseries en aluminium avec des triples vitrages et une isolation extérieure en laine de roche permettant d'obtenir la certification Minergie® et à haut potentiel énergétique. Tous les logements sont équipés d'un système de ventilation double flux. Le chauffage est effectué grâce à un raccordement au chauffage à distance développé par les Services industriels de Genève (SIG). Des panneaux solaires installés en toiture produisent 30% de l'énergie nécessaire pour chauffer l'eau chaude sanitaire. Le chauffage au sol, le comptage d'énergie et les stores sont programmés grâce à un système de domotique KNX®.



Le sous-sol abritant le parking prenant une grande partie du terrain, un phasage spécifique a dû être mis en place pour coordonner les terrassements avec le démontage des grues et de la centrale à béton. De nombreux arbres centenaires ont été conservés et il a fallu mettre en place une paroi berlinoise gunitée pour réaliser ce sous-sol et minimiser les talus et les impacts sur les racines des arbres. Des béquilles réalisées avec des profils métalliques HEB assuraient le contreventement de l'ouvrage.

Concernant les aménagements extérieurs, la résidence est pourvue de deux accès véhicules en enrobés et de quatre accès piétons. La totalité des espaces verts sont pourvus de prairies fleuries faisant ressortir le côté champêtre désiré par les architectes. Deux places de jeux en bois pour les enfants ont été réalisées, ainsi que des cheminements en béton balayé.



CARACTÉRISTIQUES	
Surface du terrain	13'412 m ²
Surface brute de plancher	7'376 m ²
Emprise au rez	2'507.5 m ²
Volume SIA	49'058 m ³
Nombre d'appartements	57
Nombre de niveaux	Rez + 2
Nombre de niveau souterrain	1
Abri PC (nombre de places)	135
Places de parc intérieures	123



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Terrassement – Travaux spéciaux
BEP SA
1256 Troinex

Échafaudages
ECHAMI ÉCHAFAUDAGES SA
1214 Vernier

Gros-œuvre
RAMPINI & CIE SA
1214 Vernier

Abri PC
JB PROJECT SÀRL
1242 Satigny

Façade métallique – Béton fibré – Menuiseries extérieures
PROGIN SA
1630 Bulle

Façade Pierre
HARRY BAERLOCHER SA
1227 Les Acacias

Étanchéité
PHIDA ÉTANCHÉITÉ (GE) SA
1219 Le Lignon

Résine
PHIDA RÉSINE SA
1902 Evionnaz

Protection solaire
SCHENKER STORES SA
1227 Carouge

Électricité
Z-ÉLEC SÀRL
1213 Petit-Lancy

NOVELEC SA
1213 Petit-Lancy

3TECH SA
1227 Les Acacias

Domotique – Régulation
PAUL VAUCHER AUTOMATION ET DOMOTIQUE SA
1217 Meyrin

Sprinkler
D.E.S. SYSTÈMES DE SÉCURITÉ SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Chauffage – Ventilation
STUCKER SA
1227 Carouge

Sanitaire
MARTIN SANITAIRES SA
1205 Genève

Serrurerie
SCHOLL-MÉTAL SA
1217 Meyrin

Boîtes aux lettres
ERNST SCHWEIZER SA
1024 Ecublens

Verrouillage
SCHOLL-MÉTAL SA
1217 Meyrin

Ascenseurs
ASCENSEURS SCHINDLER SA
1228 Plan-les-Ouates

Chapes
BATISOLS ROMANDIE SA
1196 Gland

Carrelages – Parquets
MULTINET SERVICES SA
1213 Petit-Lancy

Paillason
GRELLOR & CIE SA
1227 Carouge

Plâtrerie – Peinture
MTB MULTITRAVAX BÂTIMENT SA
1203 Genève

Portes coupe-feu
TECHINTER AUTOMATISATION SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Portes de boxs – Portes métalliques
NOVOPORTES, VITOR DIAS
1213 Onex

Portes – Armoires
WIDER SA
1030 Bussigny

Garde de corps bois
MAROBAG ROMANDIE SA
1110 Morges

Cuisines
MAGENTA HOME DESIGN SA
1023 Crissier

Nettoyage
MULTINET SERVICES SA
1213 Petit-Lancy

Plateforme
GILGEN LOGISTICS AG
3173 Oberwangen b. Bern

Aménagements extérieurs
BEP TRAVAUX PUBLICS SA
1256 Troinex