



# ROUTE DU BOIS-DES-FRÈRES

## IMMEUBLE PPE DE 17 LOGEMENTS - 4 VILLAS CONTIGÜES

VERNIER - GE

**Maître de l'ouvrage**  
Acquéreurs privés  
PPE et Villas

**Promoteur**  
Implenia Development SA  
Chemin de l'Echo 1  
Case postale 603  
1213 Onex

**Entreprise générale**  
Implenia Entreprise Générale SA  
Chemin de l'Echo 1  
Case postale 601  
1213 Onex

**Architectes**  
Gilbert A. Rochat  
Chemin Torney 10  
1218 Le Grand-Saconnex

**Ingénieurs civils**  
ZS Ingénieurs Civils SA  
Rue des Grand'Portes 2  
1213 Onex

**Bureaux techniques**  
CVSE :  
Technic's Energy SA  
Rue Henri-Mussard 7  
1208 Genève

**Géomètres**  
Christian Haller  
Rue du Lièvre 4  
1227 Les Acacias

**Coordonnées**  
Immeuble PPE :  
Rte du Bois-des-Frères 4-4A-4B  
1214 Vernier

Villas :  
Rte du Bois-des-Frères 6-6A-6B-6C  
1214 Vernier

**Conception** 2003-2006

**Réalisation** 2007-2008



### SITUATION - PROGRAMME

**Achèvement d'un plan de quartier.** Réalisation originale totalisant 2'676 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de planchers, ces constructions prennent place sur trois parcelles juxtaposées qui offrent environ 4'500 m<sup>2</sup> en zones de développement 4-B et 5, à l'angle de la route du Bois-des-Frères et de la route d'Aire, sur la commune de Vernier.

En force depuis 1992, le plan localisé de quartier était déjà partiellement réalisé lors du lancement des études, avec deux immeubles déjà construits. Pour permettre la suite du développement tel qu'il se présente aujourd'hui, la maîtrise de l'ensemble du foncier a été acquise dès 2003, assurant la perspective d'un projet aux caractéristiques homogènes, en dépit des typologies de logements diversifiées: le programme propose un bâtiment de dix-sept appartements en PPE et quatre villas contiguës par le garage, ainsi qu'un garage souterrain de 23 places.

Les logements, développés sur deux étages plus rez-de-chaussée et attique offrent de 4 à 6 pièces, chacune des villas disposant d'environ 107 m<sup>2</sup> habitables. En surface, un parking est réservé aux visiteurs du complexe. Compte tenu de leur implantation en zone de développement, les immeubles PPE sont soumis au contrôle des coûts exercés par l'Etat.

### PROJET

**Concept homogène et typologie diversifiée.** Les constructions sont implantées en lieu et place d'une ancienne propriété comprenant notamment une villa, démolie pour laisser place au nouveau projet. Ce dernier s'établit sur un concept homogène, dans lequel s'inscrivent tant les appartements que les villas, l'ensemble offrant ainsi une image cohérente et unitaire, tout en affirmant les spécificités liées à chacune des typologies développées.

Élément contraignant du plan de quartier, la desserte de l'immeuble s'effectue par trois cages d'escalier pour seulement dix-sept logements. De même, l'accès au parking souterrain s'effectue par la rampe existante, exigeant supposant le règlement préalable des servitudes avec les propriétaires voisins.

Tous les logements sont conçus sur un dispositif traversant, favorisant l'exploitation des espaces par zones de vie diurne et nocturne, en fonction de l'orientation des pièces. Au niveau de plain-pied, les appartements jouissent de jardinets privatifs, avec un espace commun équipé en aire de jeux pour les enfants. Les villas bénéficient également de leurs jardins individuels et l'accès à l'ensemble

### Photos

*Esthétique unitaire et cohérente entre les différents éléments du programme: le complexe présente une image moderne et claire.*





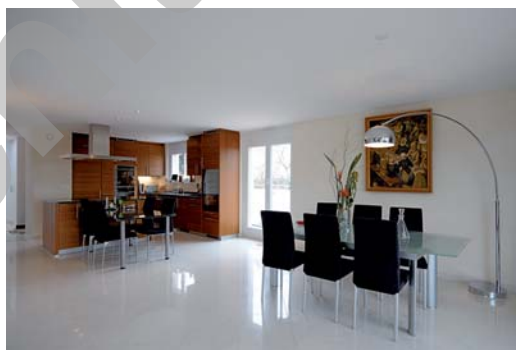
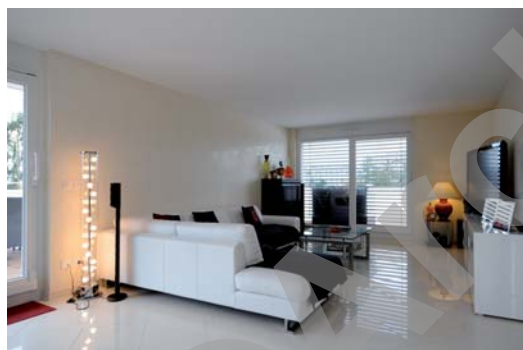
## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain:	<b>4'500 m<sup>2</sup></b>
Surface brute de plancher :	<b>2'196 (PPE)</b> et <b>480 m<sup>2</sup></b> (villas)
Volume SIA :	<b>9'925 (PPE)</b> et <b>3'294</b> (villas)
Coût total :	<b>8'148'000.- (PPE)</b> et <b>3'410'000.-</b> (villas)
Coût m <sup>3</sup> SIA (CFC2):	<b>550.- (PPE)</b> et <b>651.-</b> (villas)
Nombre d'appartements:	<b>17</b> et 4 villas
Nombre de niveaux souterrains:	<b>1</b>
Places de parc extérieures:	<b>8 (PPE)</b> et <b>3</b> (villas)
Places de parc intérieures:	<b>23 (PPE)</b>

du complexe se pratique par une voie unique, débouchant sur la route du Bois-des-Frères.

Construites en béton armé et maçonnerie en briques isolantes alvéolées, les volumes sont surmontés de toitures plates avec isolation inversées, l'enveloppe verticale étant isolée périphériquement sur les parties en béton, avec enduit crépi sur l'ensemble.

Des vitrages isolants à cadres PVC complètent ce dispositif, les installations techniques CVSE répondant par ailleurs aux standards ordinaires exigés pour les réalisations destinées à la vente en PPE.



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Béton - Béton armé	<b>René MATHEZ SA</b> 1224 Chêne-Bougeries	Garde-corps inox balcons et escaliers	<b>SERRURERIE 2000 SA</b> 1252 Meinier
Étanchéité dalle garage, toiture et terrasse en attique	<b>Georges DENTAN Genève SA</b> 1227 Les Acacias	Systèmes de verrouillage Cylindres des portes	<b>MUL-T-LOCK</b> 1203 Genève
Fenêtres - Portes-fenêtres	<b>NORBA SA</b> 1227 Les Acacias	Carrelages - Faiènces	<b>GATTO SA</b> 1201 Genève
Éléments spéciaux - Vitrages Éclairage naturel extérieur	<b>EVM Menuiserie Sàrl</b> 1217 Meyrin	Revêtement de sols en bois	<b>MULTISOL SA</b> 1228 Plan-les-Ouates
Stores à lamelles et en toile	<b>LAMELCOLOR SA</b> 1227 Carouge	Revêtements plâtre Cloisons	<b>DITECO SA</b> 1217 Meyrin
Electricité	<b>EGG-TELSA SA</b> 1205 Genève	Portes - Armoires Rayonnages	<b>ALPNACH SA</b> 1212 Grand-Lancy
Chauffage - Ventilation	<b>BALESTRA GALIOTTO TCC SA</b> 1227 Carouge	Cuisines	<b>PRODIVAL SA</b> 1202 Genève
Sanitaire	<b>Pierre DUBOUCHET SA</b> 1227 Carouge	Aménagements extérieurs	<b>LEONELLI &amp; Fils</b> 1232 Confignon