DESCRIPTIF DE VENTE

PPE JURA

LES COMMUNAUX D'AMBILLY I BELLE TERRE

UN PROJET DÉVELOPPÉ PAR

batima C2I

COMMERCIALISÉ PAR

COMPTOIR IMMOBILIER

RÉGISSEURS DEPUIS 1825

PRÉSENTATION DES BUREAUX D'ARCHITECTES

Le projet est mené conjointement par les bureaux LRS et BLSA

LRS | Lin.Robbe.Seiler (www.lrs.ch) a été créé à Genève en 1999 par Laurent Lin, Alain Robbe et Rolf Seiler. Leurs projets sont principalement issus de concours primés et s'étendent de la maison individuelle à la planification urbaine. Ils portent sur des programmes de logements, de bureaux et d'équipements publics pour des acteurs locaux et internationaux. LRS fait partie des bureaux reconnus sur la place genevoise souvent invités dans des concours prestigieux, leur travail a fait l'objet d'une publication récente dans la célèbre collection « De aedibus » des éditions Quart Verlag.

BLSA | Baillif-Loponte & Associés SA (www.blsa.ch) a été créé en 1984 par Daniel Baillif et Roger Loponte aujourd'hui à la retraite. Il est désormais dirigé par Gabriel Schaer et Joël Jousson associés depuis 2002. En une trentaine d'années d'activités, l'agence a réalisé plus d'une quarantaine de projets de toutes sortes : villas individuelles, immeubles d'habitation, neufs ou à transformer-rénover, bâtiments pour la culture, édifices scolaires, médicaux… Composé aujourd'hui de 13 architectes de différentes formations, le bureau participe régulièrement à des concours et s'associe volontiers pour élargir son champ d'activité et d'expérience.

« L'immeuble est conçu comme une barre pliée avec des gabarits de hauteur variable. Cette forme articulée accueille une grande diversité d'appartements bénéficiant de multiples orientations et rapports au paysage lointain. Ses façades articulent des bandeaux en béton sablé soulignant l'horizontalité et des trumeaux en crépis striés plus sombre introduisant un deuxième ordre vertical. La composition qui en résulte est moderne tout en rappelant la rigueur de l'architecture classique.

A l'intérieur, le projet s'inspire des appartements bourgeois du XIXème siècle. Les appartements traversants disposent d'une pièce centrale distributive rappelant, comme elle l'était nommée auparavant, l'antichambre. Ce hall aménageable constitue le cœur de la maison et permets des appropriations diverses : pièce d'accueil des invités ou salle à manger, bureau ou bibliothèque, salle de jeux pour les enfants, etc. Grâce à des ouvertures généreuses vers la cuisine et le séjour, le hall bénéficie d'un second jour et de vues vers l'extérieur et les loggias. Cette séquence met en place une enfilade de pièces, autre élément emprunté à l'architecture classique des appartements bourgeois.

D'une façon générale, les finitions empruntent à la sobriété et à l'authenticité des matériaux utilisés jadis dans la construction. Ainsi, les cuisines habitables présentent un sol en carreaux de grés cérame rappelant les carreaux de ciment ou les carreaux en terre cuite, les halls et séjours des parquets en chêne verni avec plinthes, les portes et les armoires sont peintes dans un blanc légèrement relevé par rapport au blanc des murs.

Les pièces sont généreusement dimensionnées tout comme les loggias qui constituent de véritables pièces extérieures. Celles côté place profitent d'un ensoleillement optimal, celle côté jardin, pensées comme des vérandas du soir, profitent du soleil couchant et de la fraicheur émise par la végétation lors des chaudes soirées d'été. »

Alain Robbe

GÉNÉRALITÉS

L'ensemble immobilier Jura prend la forme d'une barre pliée avec des hauteurs de gabarits variables (R+3, R+5, R+6), découpant ainsi le volume tout en permettant des échappées visuelles et une grande diversité d'orientation. Un porte-à-faux au rez-de-chaussée détache l'immeuble du sol, accentue l'intention d'horizontalité du projet, déjà soulignée par les bandeaux de façade, et protège les circulations donnant accès aux différents bâtiments ainsi qu'au parking et au jardin.

L'immeuble PPE Jura est situé à l'extrémité Ouest de l'ensemble Jura, sur l'esplanade et à proximité d'une cour champêtre et de la lisière du bois de Belle-Idée. Il est composé de 69 appartements avec caves sur 6 étages (R+6+ssol), répartis sur 4 allées / montées. Les toitures ne sont pas accessibles sauf pour la maintenance. Outre deux arcades commerciales, le rez-de-chaussée accueille également cinq locaux vélos et deux accès au parking souterrain (sur deux niveaux de sous-sol) avec ascenseur.

L'ensemble du projet a pour objectif de répondre aux exigences du standard THPE (très haute performance énergétique). Le réseau de chauffage à distance repose un système innovant de production de chaleur mis au point par Bouygues E&S Intec (ex. Alpiq Intec). Ce système fonctionne sur un champ de capteurs solaires (toitures R+5, R+6) largement dimensionné relié à une pompe à chaleur combiné avec un stock à changement de phase (eau/glace) et à une chaudière d'appoint au gaz. Capable de fournir la chaleur nécessaire à partir d'énergies renouvelables une grande partie de l'année, cette installation permet d'atteindre de grandes performances énergétiques.

PARTIES COMMUNES

FAÇADES ET LOGGIAS

Bandeaux de façades en panneaux préfabriqués de type sandwich et parapets de loggias avec parement extérieur en béton sablé ou désactivé, Trumaux en béton avec crépi de finition ribé, grain et teinte définis par l'architecte. La matérialité minérale commune des façades permet une harmonisation de l'ensemble des immeubles du quartier.

Loggias avec dallettes béton posées sur taquets (ou sur gravier pour les terrasses au rez-de-chaussée), dimensions, coupes et teintes à définir par l'architecte. Murets de séparation des loggias (hauteur environ 70 cm) en béton apparent, complété par un élément de type serrurerie.

FENETRES, PORTES FENETRES ET VITRINES

Portes d'entrées des allées et vitrines au rez-de-chaussée en bois, finition chêne naturel avec protection type glacis mat, légèrement teinté.

Fenêtres et portes fenêtres des appartements en bois-métal, finition chêne naturel à l'intérieur et aluminium à l'extérieur (teinte définie par l'architecte), équipées d'un ouvrant oscillo-battant (selon dimension et fournisseur).

Garde-corps extérieurs (loggias et devant les fenêtres) en tube métal thermolaqué ou en acier zingué, en complément de l'élément en béton préfabriqué.

STORES ET RIDEAUX

Loggias en étage équipées de rails extérieurs pour rideaux d'ombrage (type Optima Hamotec ou équivalent), contribuant à la régulation thermique du bâtiment ainsi qu'à un usage plus privatif. Loggias et terrasses au rez-de-chaussée équipées de stores toiles à projection à commande manuelle (commande électrique en option).

Fenêtres en façade (i.e. hors portes-fenêtres sur loggias en étage) équipées de stores à lamelles (type Lamisol ou équivalent) à commande manuelle (commande électrique en option). Chambres donnant sur les loggias (en étage) équipées de rails intérieurs pour rideaux occultants en toile opaque (rideaux en option).

HALL D'ENTREE, CAGES D'ESCALIERS ET PALIERS

Sols des passages et circulations ouverts au rez-de-chaussée, des halls d'entrée, cages d'escaliers et paliers (rez-de-chaussée et étages), avec dallettes de type Terrazzo (ou équivalent), format et coloris définis par l'architecte. Murs et dalles en béton apparent, vernis anti-poussière mat incolore ou légèrement teinté.

Escaliers en béton armé coulés en place ou préfabriqués. Balustrades d'escaliers à barreaudage en acier et mains-courantes, traitement ou peinture de finition.

SYSTEMES ET EQUIPEMENTS DIVERS DE L'IMMEUBLE

Système de verrouillage sur plan de mise en passe (clé unique pour l'appartement, l'entrée de l'immeuble, l'accès aux caves, locaux poussettes/vélos et parking, le cas échéant, la boîte aux lettres, la cave et le box). Système d'interphonie audio (type Koch ou équivalent).

Bloc de boîtes aux lettres devant les halls d'entrée comprenant une boîte par appartement ainsi qu'une case papier et une case feu (plans pour les pompiers).

Ascenseurs desservant tous les niveaux du sous-sol au dernier étage, adaptés aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir jusqu'à 8 personnes (630 kg).

Paillassons devant les portes palières, encastrés dans le revêtement du sol (selon calepinage de l'architecte).

Locaux vélos équipés de supports de rangements à deux étages ou de crochets pour accrochage vertical des vélos (optimisation de la capacité de parking).

Caves séparées par des cloisons en claires-voies (pouvant intégrer les lits des abris PC) et éclairées par zone sur détecteur de présence (électrification des caves en option).

Box munis de portes à commande manuelle (commande électrique en option).
Places de parking et box équipés en option de station / prise de recharge pour véhicule électrique.

PASSAGES COUVERTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Sols des passages et circulations ouverts au rez-de-chaussée en dallettes de type Terrazzo (ou équivalent), dimensions, coupes et teintes définis par l'architecte.

Escaliers, rampes et murets extérieurs en béton, aspect de type désactivé ou sablé.

Plantations d'arbres majeurs, d'arbres de vergers, de massifs d'arbres, arbustes et plantes vivaces. Réalisation de surfaces engazonnées, en gravier stabilisé ou en sols adaptés aux aires de jeux.

Fourniture et mise en œuvre de mobiliers de type mains-courantes d'escaliers ou de rampes, poubelles, jeux d'aire de jeux, bancs et chaises, le cas échéant, tables et assises de pique-nique.

APPARTEMENTS

CHAUFFAGE, REGULATION ET VENTILATION

Raccordement au réseau de chauffage à distance conçu, mis en œuvre et exploité par Bouygues E&S Intec (ex. Alpiq Intec). Chauffage au sol des appartements et régulation de chaleur assurée pièce par pièce (hors pièces d'eau et réduits éventuels) au moyen de thermostats.

Ventilation mécanique à simple flux avec récupération d'énergie pour préchauffage de l'eau chaude sanitaire (extraction d'air vicié dans les cuisines et pièces d'eau, réglettes autoréglables dans les chambres et séjours). Hottes de cuisine à circuit fermé (charbons actifs).

EQUIPEMENTS ELECTRIQUES, TELECOMMUNICATION

Appartements équipés de points lumineux, interrupteurs et prises dans les standards attribués. A titre d'exemple, un appartement type de 4 pièces peut comprendre :

- Hall : 1 point lumineux au plafond, 2 interrupteurs dont 1 combiné avec 1 prise simple, 1 poussoir de sonnette avec porte étiquette
- Séjour : 1 point lumineux au plafond, 2 interrupteurs dont 1 combiné avec 1 prise simple, 3 prises triple dont 2 avec une phase commandée
- Coin repas : 1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur combiné avec 1 prise simple, 1 prise triple
- Cuisine : 1 point lumineux au plafond et/ou éclairage du plan de travail, 1 interrupteur combiné avec 1 prise simple, 1 prise triple sur le plan de travail, prises forces et pour appareils ménagers (four, plaques, hotte, lave-vaisselle et réfrigérateur)
- WC : 1 interrupteur combiné avec 1 prise simple, 1 point lumineux au plafond ou en applique contre le mur
- Salle de bain et/ou douche : 1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur combiné avec 1 prise simple, 1 point lumineux en applique contre le mur ou raccordement de l'armoire de toilette (selon les plans de l'architecte)
- Chambre : 1 interrupteur double combiné avec 1 prise simple, 3 prises triple dont 2 avec une phase commandée
- Loggia : 1 prise étanche murale

Appareillage est de type Feller Standard Due (ou équivalent).

Appartements équipés de fibre optique (Swisscom) et câble (UPC) : tableau multimédia + prise optique et prise TV dans le séjour. Téléphonie assurée par système fibre optique.

EQUIPEMENTS SANITAIRES (WC, SALLE DE BAIN ET/OU DOUCHE)

Compteurs avec lecture à distance pour décompte individuel de consommation d'eau chaude sanitaire.

Pièces d'eau (wc, salle de bain et/ou douche) équipées dans les standards attribués, selon les plans de l'architecte.

Appareils sanitaires de couleur blanche et de gammes supérieures :

- Baignoire en acier de type Laufen Moderna (ou équivalent), dimensions 170 x 70 cm (selon fournisseur), avec mélangeur de bain, flexible et douchette à main y compris support mural fixe, barre à linge de bain.
- Bac à douche en acier de type Laufen Platina (ou équivalent), dimensions 80 x 80 x 6,5 cm (selon fournisseur), avec mélangeur de

douche, flexible et douchette à main, glissière de douche mural fixe, porte-savon, parois et porte de douche en verre, barre à linge de bain

- Lavabo en céramique de type Laufen Pro (ou équivalent), dimensions 55 x 48 cm (selon fournisseur), avec mélangeur de lavabo, porte-verre et porte-savon, armoire de toilette
- Lave-mains en céramique de type Laufen Pro (ou équivalent), dimensions 45 x 34 cm (selon fournisseur), avec mélangeur de lave-mains, porte-savon, porte-serviette
- Cuvette wc murale en céramique pour chasse d'eau à encastrer de type Laufen Pro (ou équivalent), avec siège et couvercle en matière synthétique à abaissement automatique, porte-papier et porte-balai de wc
- Châssis support pour appareils sanitaires de type Geberit (ou équivalent)
- Robinetterie chromée de type Grohe Europlus New (ou équivalent)
- Parois et porte de douche en verre de type Bekon Koralle (ou équivalent)
- Accessoires chromés et/ou en verre (barre à linge de bain, porte-serviette, porte-savon, porte-verre, porte-papier et porte-balai de wc, etc.) de type Inda Forum (ou équivalent)
- Armoire de toilette (dans la salle de bains) avec porte à miroir, prise et éclairage de type Schneider Lowline (ou équivalent)

Equipements sanitaires supplémentaires, de dimensions et/ou gammes supérieures proposés en option, selon plans de l'architecte.

MEUBLES ET EQUIPEMENTS DE CUISINE

Cuisines meublées et équipées dans les standards attribués, selon les plans de l'architecte. A titre d'exemple :

- un appartement type de 3 pièces comprend 4 meubles bas, une armoire haute pour le réfrigérateur et 2 meubles hauts,
- un appartement type de 4 à 7 pièces comprend 5 meubles bas, une armoire haute pour le réfrigérateur et 3 à 5 meubles hauts.

Façades des meubles en résine synthétique de haute qualité (coloris sur propositions de l'architecte) plan de travail en pierre reconstituée ou en inox (sur propositions de l'architecte) avec évier intégré (empreinte), entre-meuble en céramique, inox ou stratifié (sur propositions de l'architecte).

Cuisines équipées d'un réfrigérateur / congélateur (intégré), d'un four et de plaques de cuisson et d'une hotte (à charbon actif), ainsi que d'un lave-vaisselle.

Budget moyen* de la cuisine prévue en base de Frs. 21'500,-

* prix public de fourniture et pose des meubles et équipements pour un appartement de type 4 ou 5 pièces, TTC (TVA à 7,7%)

Equipements et meubles de cuisine supplémentaires, de dimensions et/ou gammes supérieures proposés en option, selon plans de l'architecte.

PORTES PALIERES, DE COMMUNICATION ET ARMOIRES

Portes palières des appartements, surfaces peintes (coloris définis par l'architecte), portes équipées de serrures de sécurité 3 points (mise en passe), paumelles, poignées et rosaces de type Glutz (ou équivalent) et judas.

Portes de communication des appartements de type mi-lourde, surfaces peintes (en harmonie avec les autres menuiseries de l'appartement), portes équipées de serrures, paumelles et rosaces de type Glutz (ou équivalent).

Armoires (selon plans de l'architecte, nombre et dimensions dans les standards attribués), portes et façades visibles en MDF ou SPAN, surfaces peintes,

rayons, séparations intérieures et faces arrière (éléments non visibles) en mélaminé blanc.

PARQUET (REVETEMENT DE SOL EN BOIS)

Sols des pièces principales (séjour/cuisine, chambres) : parquet chêne verni, 4 mm de couche d'usure, moyennes lames avec plinthe (dimensions, coloris et matière sur propositions de l'architecte), pose parallèle au mur.

Prix* du parquet prévu en base de Frs. 60,- par m²
* prix public de fourniture (correspondant à un mode de pose standard), TTC (TVA à 7,7%)

Revêtements de matières, dimensions et/ou gammes supérieures proposés en option, selon recommandation de l'architecte.

CARRELAGE (REVETEMENT DE SOL EN CERAMIQUE)

Sols des pièces d'eau (wc, salle de bain et/ou douche) : carrelage de type grès cérame (dimensions et coloris sur propositions de l'architecte), pose orthogonale à la colle (selon calepinage de l'architecte).

Prix* du carrelage prévu en base de Frs. 60,- par m²
* prix public de fourniture (correspondant à un mode de pose standard), TTC (TVA à 7,7%)

Revêtements de matières, dimensions et/ou gammes supérieures proposés en option, selon recommandation de l'architecte.

FAÏENCE (REVETEMENT DE MUR EN CERAMIQUE)

Murs des pièces d'eau équipés d'appareils sanitaires : revêtement de type gré émaillé (dimensions et coloris sur propositions de l'architecte), toute hauteur, pose orthogonale à la colle (selon calepinage de l'architecte), plinthe et éventuels murets de baignoire ou douche identiques.

Prix* de la faïence prévue en base de Frs. 60,- par m²
* prix public de fourniture (correspondant à un mode de pose standard), TTC (TVA à 7,7%)

Revêtements de matières, dimensions et/ou gammes supérieures proposés en option, selon recommandation de l'architecte.

PLATRERIE ET PEINTURE

Murs et plafonds des appartements en béton enduits au plâtre monocouche. Cloisons, doublages et fermetures de gaines en plaques de plâtre sur ossature métallique avec isolation, garnissage et lissage des joints prêts à recevoir le revêtement de finition.

Utilisation de produits préservant la santé des ouvriers et des futurs habitants.
Plafonds des appartements : peinture blanche, deux couches.
Murs des pièces sèches : peinture blanche sur papier de finition, deux couches de dispersion.
Murs des pièces d'eau : peinture blanche à l'émail à l'eau, une couche de fond et deux couches de dispersion.

Le vendeur ainsi que ses mandataires (architectes, ingénieurs, paysagiste, etc.) se réservent la possibilité de modifier les modalités d'exécution ainsi que les matériaux et équipements décrits dans le présent document. Il peut s'agir de modifications rendues nécessaires pour des raisons techniques, esthétiques ou réglementaires.

Les références de marques et modèles d'équipements, de même que leurs dimensions et précisions figurant dans ce document sont mentionnées à titre indicatif. Elles sont susceptibles de varier pour des questions esthétiques, techniques ou réglementaires, ainsi que selon la disponibilité des produits correspondants, les fournisseurs et entreprises qui seront retenues pour effectuer les travaux.

Sur les plans (fiches objets), seuls les meubles et équipements (de cuisine et pièces d'eau) représentés en blanc et trait plein sont fournis. Les éléments représentés en pointillés constituent des options d'équipement et/ou d'ameublement supplémentaires. Les autres meubles (lits, tables, chaises, canapés, fauteuils, etc.) sont représentés à titre indicatif (afin d'illustrer les possibilités d'ameublement de l'appartement) et ne sont pas fournis.