

SCHS-L'HABRIK, Les Rambossons

Présentation du projet



SCHS

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE POUR L'HABITAT SOCIAL

 **l'Habrik**

Sommaire

- 1. Genèse du projet**
 - a) Achat des parcelles par le propriétaire
 - b) Développement du PLQ
 - c) Mise au concours du DDP (droit de superficie)

- 2. Présentation de la coopérative**

- 3. Présentation du projet**
 - a) Généralités
 - b) Concept statique
 - c) Concept énergétique
 - d) Concept paysager
 - e) Concept de mobilité

- 4. Planning prévisionnel**

1. Genèse du projet

a) Achat des parcelles par le propriétaire

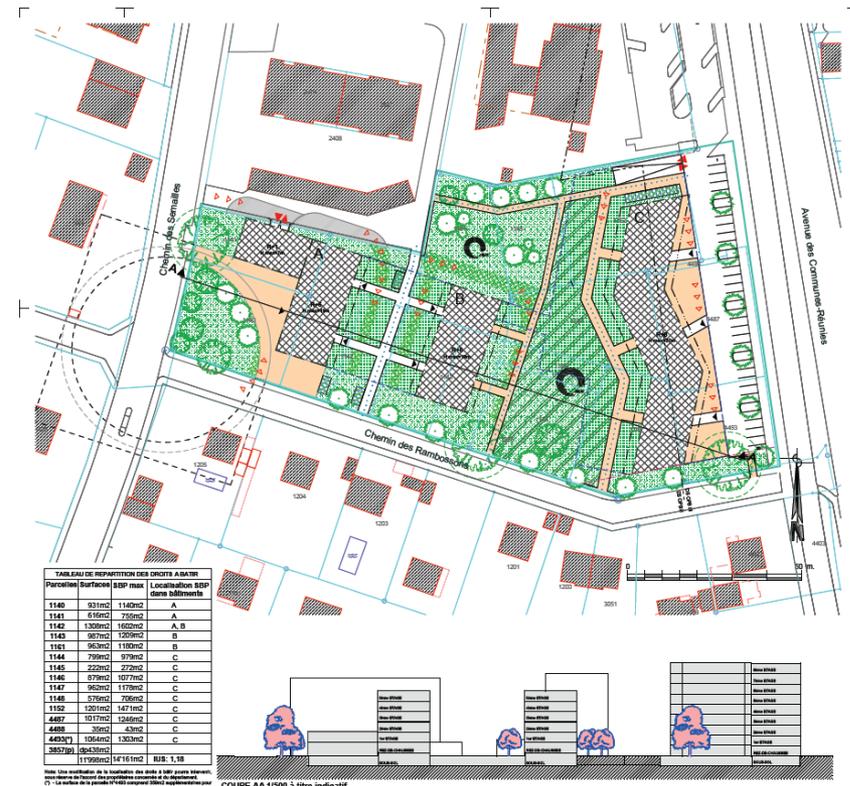
- 7 villas
- Acquéreur : Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif FPLC
- Location des autres villas dont deux à la Cigüe en attendant le chantier



1. Genèse du projet

b) Développement du PLQ

- Plan localisé de quartier PLQ
- Développé sur la base du Plan directeur de quartier PDQ
- Définit les implantations et gabarits des bâtiments
- Définit la répartition des droits à bâtir (part de propriété de chaque parcelle sur un bâtiment) et autres caractéristiques



LEGENDE : Aménagements (art. 3, al. 1, LGZD)

- Périmètre de validité du plan
- Degré de sensibilité OPD II et OPD III (selon indication sur le plan)
- Périmètre d'implantation des constructions projetées
- Le nombre de niveaux et la hauteur max. des bâtiments sont indiqués sur le plan
- Affectation:
 - Bâtiment A: R+4 - logements; rez-de-chaussée: activités
 - Bâtiment B: R+4 - logements
 - Bâtiment C: R+4 - logements; rez-de-chaussée: activités
- Périmètre d'évolution permettant également l'adjonction de balcons ou loggias (surfaces non chauffées)
- Alignement des constructions
- Limite d'emprise des constructions en sous-sol
- Les dalles de couverture doivent supporter des véhicules de 18 tonnes.
- Stationnement:
 - Véhicules: 123 places pour les habitants, 12 places visiteurs, 12 places activités et 6 places visiteurs activités, dont 123 places au sous-sol et 30 places à l'extérieur
 - 130 places, dont 60 places à l'extérieur abritées et sécurisées, 70 places dans des locaux intérieurs-vélos
- Vélos:
 - Places de stationnement en surface
 - Accès parking en sous-sol
 - Accès bâtiment
- Chemin, esplanade, placettes traités en sol perméable / imperméable
- Places vélos: situées à l'extérieur / les emplacements seront couverts et sécurisés.
- Accès des véhicules d'intervention
- Servitude de passage public à pied et à cycles
- Engazonnement pleine terre / sur dalle
- Plancher - gazon
- Servitude d'usage de part: public, en faveur de la commune de Lancy ("chambre verte" selon les exigences du PDQ Sonalilles)
- Place de jeux (espace collectif)
- Servitude de distance et vue droite au profit de la parcelle 1141 et 1142
- Arbres à planter / Arbres existants à sauvegarder

Notes : IUS: 1,18
La surface brute de plancher (SBP) est fixée à: 14'161m² dont 1'360m² de SBP destinés aux commerces et activités 12'801m² de SBP destinés aux logements

PLQ 29'860 (Etat de Genève)

1. Genèse du projet

c) Mise au concours du DDP

- DDP ≈ Droit de superficie = location du terrain
- Durée 99 ans
- La FPLC a fait un appel à candidatures pour la réalisation du bâtiment
- Destiné aux coopératives
- Géré par le Groupement des coopératives d'habitation genevoises GCHG → recommandations d'attribution à la FPLC
- SCHS (logements) et L'Habrik (arcades) ont répondu en consortium



Source: www.intento.io

2. Présentation de la coopérative

SCHS

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE POUR L'HABITAT SOCIAL

- Créée en 2002
- 2 immeubles en exploitation (12 et 23 logements)
- Produire du logement à prix abordable sans sacrifier la qualité de l'habitat et en générant du lien social
- Contribuer à une meilleure durabilité de notre modèle socio-économique notamment par la préservation de notre environnement
- S'adapter au contexte préexistant et aux acteurs présents par une approche de co-conception des projets, ainsi qu'aux exigences cantonales et communales contraignantes
- Elaborer une structure coopérative sur mesure, pour chaque projet, en tenant compte des enjeux précités



SCHS-Tunnel (Carouge)



SCHS-Loëx (Confignon)

2. Présentation de la coopérative



Image globale de PAV-Grosselin



Image de synthèse Communaux d'Ambilly

l'Habrik

- Créée en 2017
- 3 autres immeubles en développement
- Produire du logement abordable
- Protéger de la spéculation de la manière la plus participative possible
- Penser l'évolution du logement à travers les trajets de vie, trouver des solutions innovantes, entre les espaces de vie et d'activité.
- Promouvoir au sein des entreprises les solutions du développement durable en leur permettant de faire des économies
- Rassembler des entreprises autour d'un projet leur permettant de mutualiser les services et les espaces de manière participative.

2. Présentation de la coopérative

Société coopérative SCHS-L'HABRIK, Les Rambossons

- Créée en 2017
- 80% SCHS
20% L'Habrik
- Développement sous forme participative (groupe de suivi composé de 10 membres futurs habitants)
- Inscriptions ouvertes
- 15 personnes/couples déjà membres
- 21 demandes d'adhésion à valider par le Comité



Source : www.dafotec.fr

3. Présentation du projet

a) Généralités

- Concours d'architecture remporté par le bureau :
Jaccaud Spicher Architectes Associés
- 2 sous-sols, rez-de-chaussée et 8 étages
- Env. 9'100m² SBP (hors-sol)
- Env. 46'100 m³ (SIA 116)
- Env. CHF 37'600'000.- (prix de revient) financés par 95%
de fonds étrangers (crédit bancaire)
- Parc ouvert au public



Photo de la maquette

3. Présentation du projet

a) Généralités

- Architecte : Jaccaud Spicher Architectes Associés
- Ingénieur civil : Pillet SA
- Ingénieur électricien : Perrin, Spaeth & Associés
- Ingénieur chauffage-ventilation : Amstein + Walthert
- Ingénieur sanitaire : Amstein + Walthert
- Ingénieur en physique du bâtiment : Amstein + Walthert
- Ingénieur géomètre : HCC Ingénieurs géomètres
- Ingénieur en acoustique : Acouconsult
- Ingénieur en sécurité incendie : Zanetti Ingénieurs Conseils
- Ingénieur environnemental : Perreten + Milleret
- Architecte paysagiste : Oxalis Architectes Paysagistes Associés
- Ingénieur en mobilité : MRS Partners
- Pilotage – Représentation du MO Comptoir Immobilier SA

3. Présentation du projet

a) Généralités

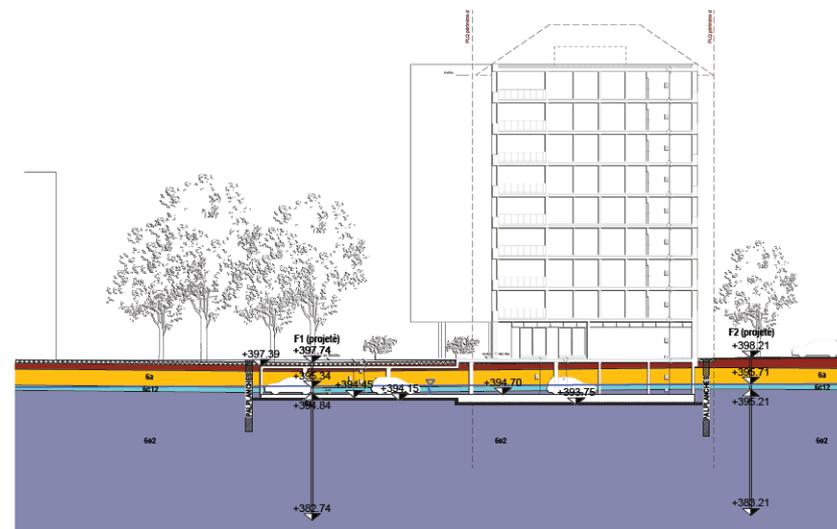
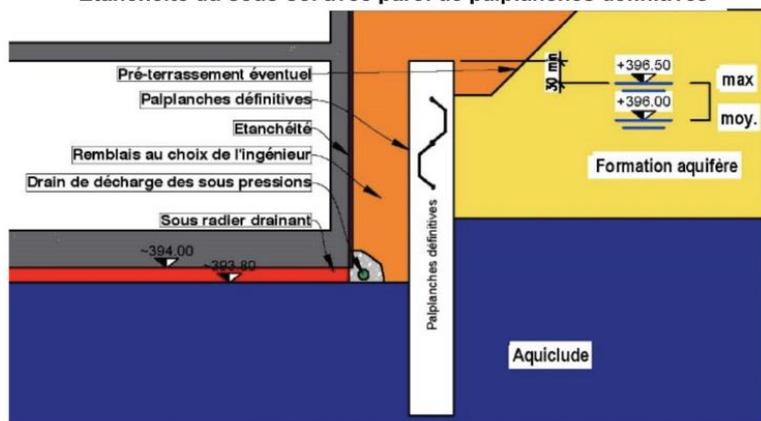
- Programme du 2^{ème} sous-sol :
- Caves
 - Petits dépôts
 - Installations techniques
- Programme du 1^{er} sous-sol :
- Parking voitures et motos
 - Dépôts divisibles et accessibles depuis le parking
 - Dépôts divisibles et accessibles depuis les arcades ainsi que depuis le parking
 - Sous-station SIG (chauffage à distance)
- Programme du rez :
- 2 arcades d'env. 90m² chacune et divisibles (env. 25m²/arcade)
 - 1 arcade d'env. 75m² pour de la petite restauration
- Programme du 1^{er} étage :
- 10 logements de 2, 4, 5 et 6 pièces dont la chambre à l'entrée peut être potentiellement affectée à une activité professionnelle indépendante
- Programme du 2^{ème} au 8^{ème} étage :
- 70 logements de 2, 4, 5 et 6 pièces

3. Présentation du projet

b) Concept statique

- Terrain limoneux et argileux → hydrogéologie rendant le sol peu stable
- Initialement plusieurs colonnes ballastées pour stabiliser le bâtiment (haut, R+8)
- Solution optimisée : création d'un 2^{ème} sous-sol pour alléger le terrain et s'économiser les colonnes ballastées
- Rideau de palplanches pour l'étanchéité

Etanchéité du sous-sol avec paroi de palplanches définitives



Légende :

Terrains de couverture :

- ☒ Terre végétale
- 12 : Sous-couche arable

6 : Formations supraglaciaires de retrait würmien

- 6a : Phase graveleuse
- 6c12 : Phase limoneuse semi-consolidée
- 6e2 : Phase argileuse non-consolidée

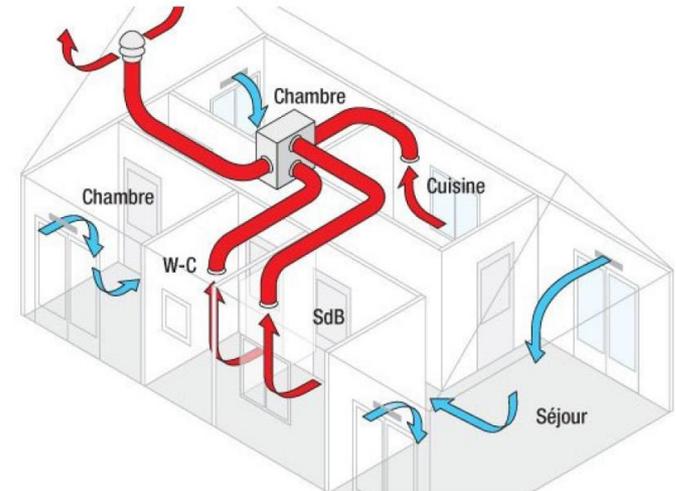
Divers

- F1 +397.74 F1 : Forage carotté (projeté)
- ↕ Niveau piézométrique relevé le 14.08.17

3. Présentation du projet

c) Concept énergétique

- Très haute performance énergétique (équivalent à MINERGIE P)
- Ventilation simple flux
- Isolation thermique plus épaisse
- SIG – CAD (chauffage à distance, production centralisée pour le secteur élargie des Palettes)
- Installation de panneaux solaires photovoltaïques à l'étude (autoconsommation ou contracting)
- Récupération de chaleur sur l'air extrait



Ventilation simple flux



Chauffage à distance

3. Présentation du projet

d) Concept paysager

- Réalisation du parc en deux phases (droit d'habitation)

Légende

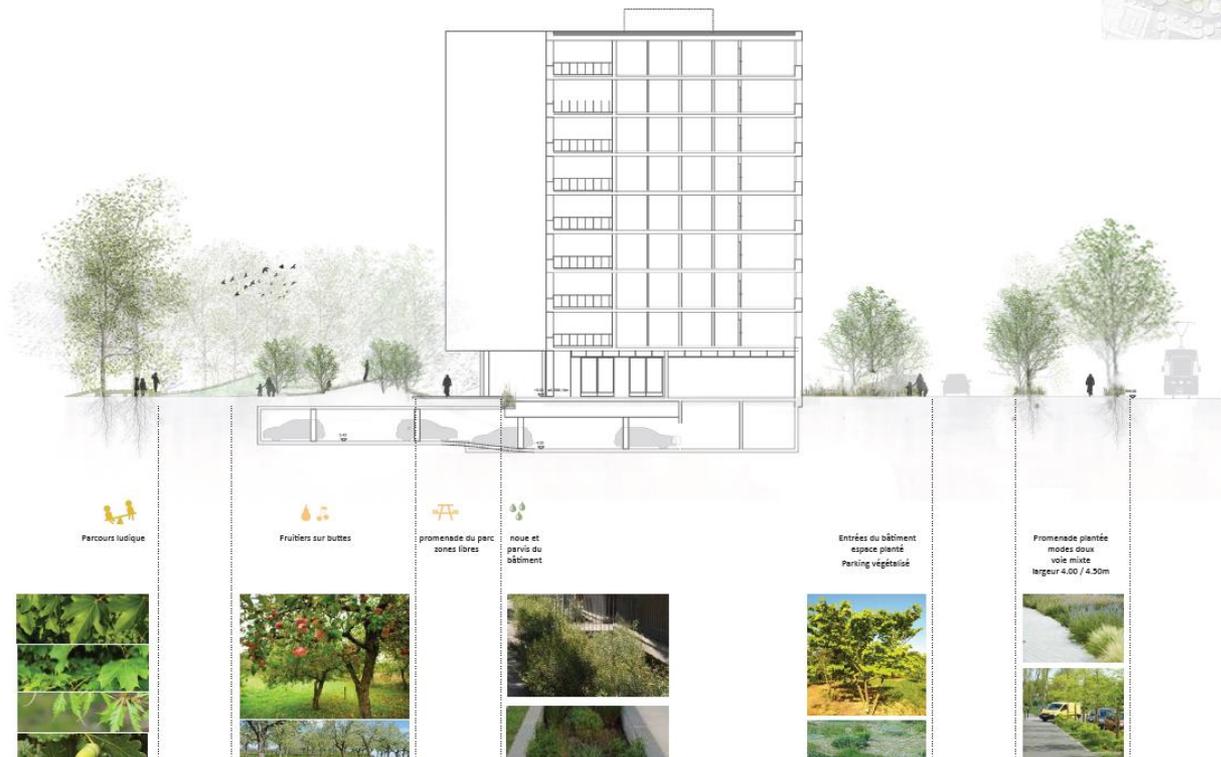
	Limite bâtiment projeté		Prairie fleurie
	Stabilisé type Argilo-calcaire		Frange arbustive/ Couvre-sol
	Enrobé		Gazon feut
	Gravier		Haie d'essences indigènes projetée
	Béton acide		Arbres indigènes projetés moyen à grand développement
	Grille gazon alvéolaire PVC engazonnée		Arbres en espèces projetés petit développement
	Mobilier assises		Arbres fruitiers projetés
	Limite dalle		Arbres à abattre
	Limite de propriété		Arbres conservés
	Périmètre de l'autorisation		Jeux en bois
	Niveaux existants		
	Niveaux projetés		
	Niveaux conservés		
	Phase 2		
	Luminaire_mâts		
	Luminaire encadré		
	Fontaine		
	Accès pompiers et zones de travail		



3. Présentation du projet

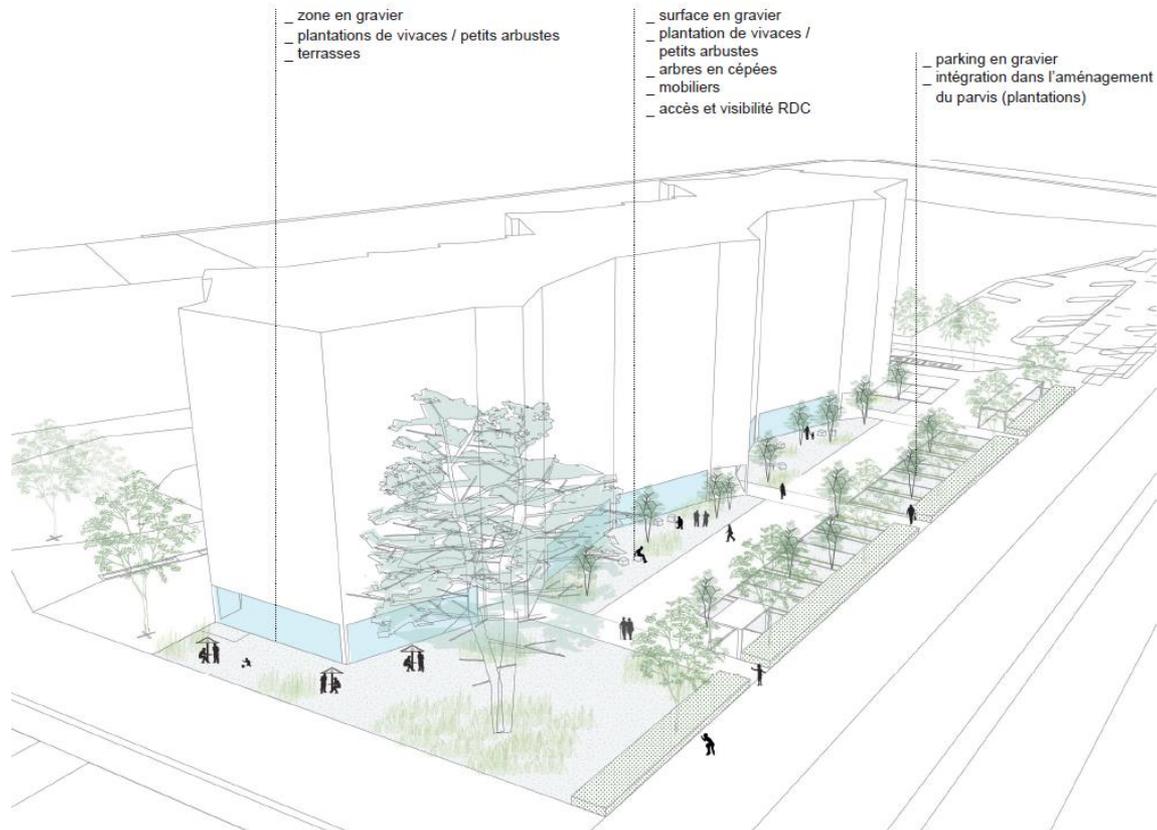
d) Concept paysager

ELEVATION AA
RAMBOSSONS
JACCAUD SPICHER ARCHITECTES ASSOCIÉS



3. Présentation du projet

d) Concept paysager



3. Présentation du projet

e) Concept de mobilité

- Accès par la contre-allée Ch. des Semailles
- Baisse du taux de motorisation → 46 places voitures pour 80 logements
- Pré-équipements pour l'alimentation des véhicules électriques
- Places vélos supplémentaires (env. 130, toutes en surfaces et protégées)
- Atelier pour la réparation des vélos



Source : www.master-gtdd.com

4. Planning prévisionnel

Travaux	Début	Fin
Désamiantage et démolition	Juillet 2019	Octobre 2019
Terrassements et travaux spéciaux	Octobre 2019	Février 2020
Gros œuvre 1 (murs et dalles BA, de SS-2 à R+9)	Mars 2020	Mars 2021
Gros œuvre 2 (étanchéités, fenêtres, stores)	Avril 2021	Août 2021
Installations techniques et aménagements intérieurs	Avril 2020	Février 2022
Aménagements extérieurs	Novembre 2021	Avril 2022
Mise en location	Automne 2021	
Entrée des coopérateurs	Printemps 2022	

Planning initial avant COVID-19 (retard possible de quelques mois)