

Le Parc des Crêts, Troinex

# EN SYMBIOSE AVEC LA NATURE



Intégré à un vaste jardin aménagé, le projet immobilier du Parc des Crêts permet la mise sur le marché de quelque 368 logements sans dénaturer le caractère rural et résidentiel de la petite commune de Troinex.

**A**gricole jusqu'au siècle dernier, la commune de Troinex est aujourd'hui essentiellement résidentielle. Son territoire s'étend jusqu'au pied du Salève et accueille l'une des plus vastes zones maraîchères de Suisse. Ce caractère fortement villageois et d'autant plus surprenant si l'on considère sa réelle proximité avec la ville, les axes routiers et autoroutiers et certains secteurs autrement plus denses de la ceinture genevoise.

C'est une vaste parcelle de près de 9 hectares qui accueille Le Parc des Crêts, un projet immobilier composé de 368 logements.





Le Parc des Crêts permet la mise sur le marché de quelque 368 logements sans dénaturer le caractère rural et résidentiel de la petite commune de Troinex.

pavillonnaires voisines. Le long de la route de Troinex, un volume plus grand marque l'entrée du quartier et abrite notamment une résidence pour séniors autonomes (65 logements) et un restaurant. Le cœur du quartier est, quant à lui, composé de petits îlots formés de quatre immeubles qui s'articulent autour d'un patio central. On dénombre ainsi seize groupes de villas et douze îlots.

Lancé par 3N Investissements SA, le projet conçu par Cerutti architectes SA est piloté par Capvest Advisors SA et Niton SA, alors que la mise en vente des lots a été assurée par Naef Immobilier SA et Barnes Suisse SA.

### UN VASTE PARC ARBORISÉ

Une longue phase de préparation anticipe le début des travaux. Il est bien sûr question d'affiner le projet et les concepts. La mise en vente des lots est également une étape clé. Un showroom créé spécialement sur le site permet aux acquéreurs de se projeter, de confirmer leurs choix et d'avoir un ressenti très précis de leur futur logement et de l'ensemble du quartier. Une table digitale en guise de configurateur, des images détaillées de chaque variante, des aménagements en grandeur réelle et des échantillons de matériaux sont à leur disposition. Ils bénéficient par ailleurs d'un accompagnement professionnel et personnalisé par des décoratrices expérimentées.

Sur le terrain, les travaux débutent en août 2020. Une nappe d'eau temporaire impose la création d'une paroi étanche sur tout le périmètre de la parcelle. Un vaste parking public et privé de quelque 650 places occupe la partie centrale du sous-sol. Le travail sur le profil du terrain et sur l'implantation des îlots est important. En effet, le zonage limite la hauteur des bâtiments. La contrainte se mue



Comment faire augmenter la population locale de près d'un tiers sans avoir un impact démesuré sur le territoire? Tel était le défi posé aux promoteurs et architectes au moment de concevoir ce nouveau quartier dont la première pierre a été posée en octobre 2020. Alors que les premiers habitants ont pris possession de leurs logements en avril dernier, que les volumes et les jardins prennent forme, on peut affirmer que le challenge est relevé avec brio!

C'est un dialogue en douceur avec le voisinage construit et naturel qui a été instauré grâce à une variété de volumes et de typologies, ainsi qu'à une attention peu banale aux aménagements extérieurs et à la durabilité.

Des villas, groupées par deux ou par trois, créent la transition avec les zones



LE PARC DES CRÊTS, TROINEX  
RÉALISATION DU GROS ŒUVRE  
PAR LE CONSORTIUM IMM

induni.ch | maulini.ch | mathez-sa.ch

**INDUNI**

**MAULINI**  
MAÎTRE  
CONSTRUCTEUR

**MATHEZ**  
MAÇONNERIE • BÉTON ARMÉ

**D'ORLANDO  
GPI**

**CP**  
Construction Perret SA

**caragnano**  
GYPSERIE PAPIER PEINT PEINTURE STUCCO VENEZIANO





en avantage: les cœurs des îlots s'abaissent presque au niveau du parking dégageant une hauteur supplémentaire pour les accès, les locaux communs et l'aménagement de patios végétalisés. Cette mesure permet également de créer un apport en lumière naturelle qui ponctue agréablement le parking. Les

bâtiments se développent du rez-de-chaussée inférieur au deuxième niveau supérieur.

Les architectes privilégient l'usage de béton préfabriqué pour toutes les façades, les coursives et les balcons. Ce choix assure un traitement des surfaces maîtrisé, une grande

Le cœur des îlots est un espace privilégié. Les différents volumes et typologies dialoguent harmonieusement.

précision au niveau des teintes du grain et une plus grande durabilité. L'entretien à long terme est également facilité. Des garde-corps vitrés participent à l'aspect qualitatif.

Quelque 400 éléments préfabriqués différents sont nécessaires à la réalisation de chaque îlot. Au total, ce sont donc plus de 5000 plans de préfabrication qui sont produits et validés. La direction des travaux se compose de 15 personnes présentes à 100% sur le site et d'une dizaine de collaborateurs au bureau occupés à la production des plans.

## « 400 ARBRES ET 6000 ARBUSTES »

Aucun accès véhicule n'est présent en surface; seuls les accès pompiers et les déménagements sont possibles. Un vaste parc aménagé est ainsi déployé avec quelque 400 arbres et 6000 arbustes (tous en label GRTA).

Les coursives favorisent les rencontres entre habitants. Les matériaux sont travaillés avec précision.

Une infinie variété de végétation de tailles et de natures diverses crée un cadre de vie unique. Le ratio de zones vertes sur la surface totale du projet est de 79%, une partie étant traitée en prairie extensive. Des noues pour la récolte des eaux pluviales sont aménagées, elles permettent de temporiser la restitution de l'eau aux ruisseaux voisins. La biodiversité et le respect de la faune locale font l'objet d'un suivi particulier accompagné par le label «Project pilote pour la biodiversité soutenu par le WWF et SEED». Des potagers communautaires seront également à disposition des habitants. Des couloirs pour la faune ont par ailleurs été maintenus et un quart des toitures est aménagé pour favoriser la biodiversité au niveau entomologique.

Le standard THPE (Très Haute Performance Energétique) a été adopté pour la construction, garantissant ainsi une consommation



PUBLICITÉ



**PRELCO**

PRÉFABRICATION D'ÉLÉMENTS  
DE CONSTRUCTION SA

FAÇADES EN BÉTON ARCHITECTONIQUE

OUVRAGES D'ART

CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES

LABEL DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

ÉTUDES ET CONSEILS

BALCONS

ESCALIERS

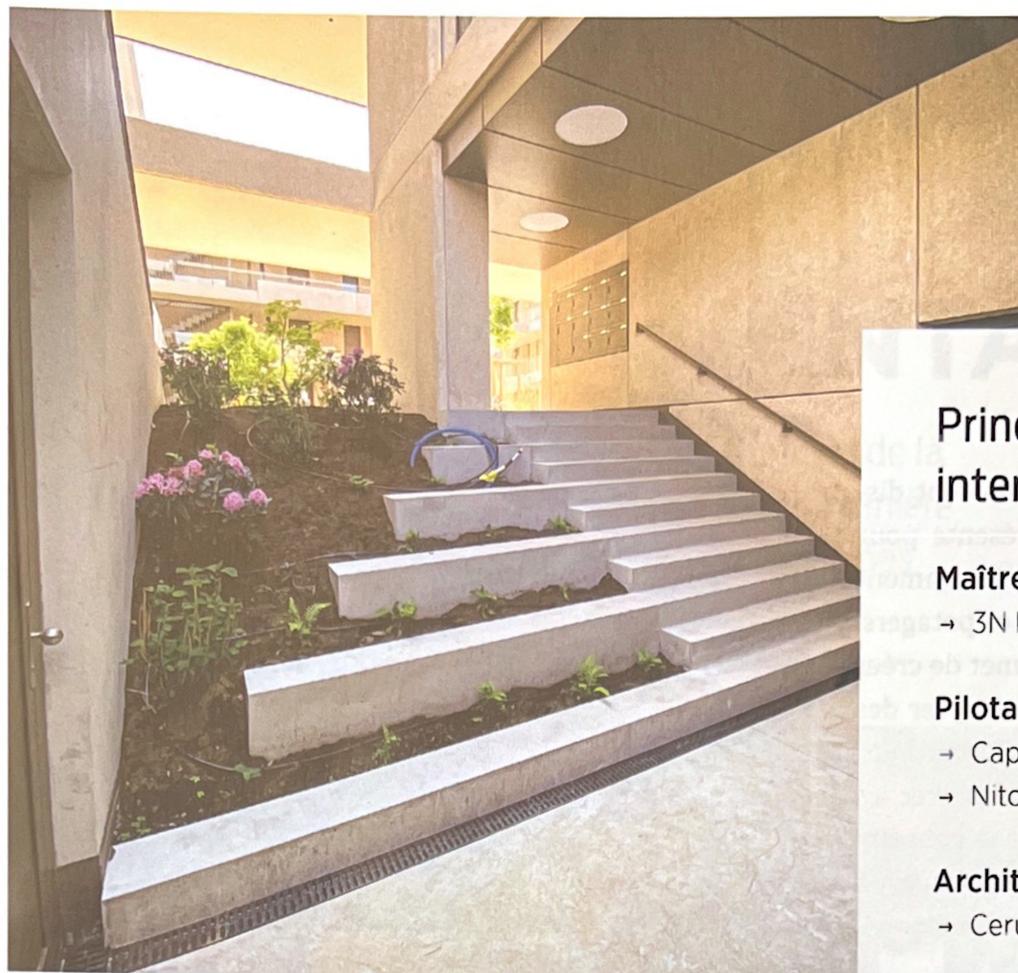
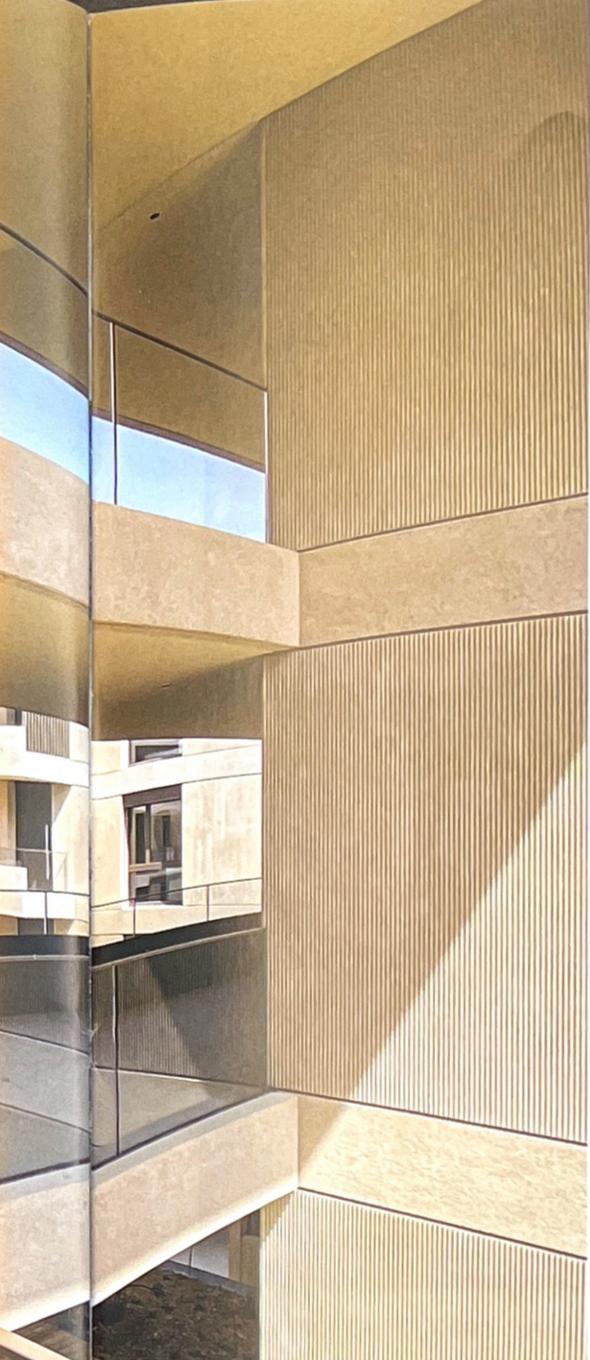
MOBILIER URBAIN

BÉTONS CERTIFIÉS

PIERRE NATURELLE

CP 775 - CH-1214 VERNIER  
contact@prelco.ch - www.prelco.ch

T +41(0)22 782 2291  
F +41(0)22 341 1826



faible en électricité, notamment grâce au photovoltaïque et au chauffage à pellets. Une chaufferie unique dotée de trois chaudières et trois silos à pellets produit l'énergie pour tout le quartier. La chaleur extraite des logements par la ventilation est récupérée et transformée via une pompe à chaleur pour les besoins de l'eau chaude sanitaire. En été, lorsque l'usage de pellets est interdit, et en cas de besoin, des sondes électriques dans les ballons

d'eau chaude et alimentées par des panneaux photovoltaïques en toiture sont activées. Ces installations font l'objet de contractings avec Romande Énergie pour les pellets et SIG pour le photovoltaïque.

Chaque îlot est doté d'un local communautaire à disposition des habitants alors qu'une maison de quartier sera aménagée dans un des îlots. Diverses activités sont prévues et

## Principaux intervenants

### Maître d'ouvrage

→ 3N Investissements SA, Genève

### Pilotage

→ Capvest Advisors SA, Genève  
→ Niton SA, Genève

### Architectes

→ Cerutti architectes SA, Vésenaz

### Ingénieur civil

→ Thomas Jundt Ingénieurs civils SA, Carouge

### Ingénieur électricité

→ LAMI SA, Martigny

### Ingénieur paysagiste

→ Boccard Parcs et Jardins SA, Cartigny

### Consortium béton armé

→ Induni SA, Petit-Lancy  
→ Maulini SA, Satigny  
→ René Mathez SA, Chêne-Bougeries

### Consortium plâtrerie peinture

→ D'Orlando GPI SA, Vésenaz  
→ Construction Perret SA, Satigny  
→ Caragnano & Cie SA, Carouge

### Préfabriqués béton

→ Prelco SA, Satigny

### Commercialisation

→ Naef Immobilier SA, Genève  
→ Barnes Suisse SA, Genève