



Les bâtiments se trouvent sur une parcelle de 6300 m² et bénéficient des normes énergétiques THPE.

DES TRIPLEX DE LUXE AU CŒUR DE GENÈVE

Situé dans le quartier de Champel, le projet E-Tavan est la toute première promotion urbaine au bénéfice d'une forte dérogation quant à la densification des zones à bâtir. PAR SERGE GUERTCHAKOFF

Genève étant particulièrement à l'étroit sur son territoire, les autorités avaient revu voilà environ quatre ans de nouvelles dérogations quant à l'indice d'utilisation du sol. Si, en zone villas, la surface totale de la parcelle est supérieure à 5000 m² et que la commune concernée et la commission d'architecture donnent leur feu vert, alors un projet d'habitat groupé pourra être au bénéfice d'une surface de plancher habitable jusqu'à 55% de la surface du terrain. Auparavant, la densité maximale ne pouvait dépasser les 30%. Pour bénéficier de ce taux de densification élevé, encore faut-il que la construction soit conforme à un standard de haute performance énergétique. L'objectif politique est de transformer la zone villas en une cité-jardin, dans laquelle la basse densité rime avec la présence d'espaces publics de qualité.

Située sur la commune de la ville de Genève, la promotion E-Tavan menée par le développeur A&A Development Group aura été la première à pouvoir bénéficier de cette dérogation. En effet, d'une part, elle se trouve sur une parcelle de 6300 m², au 8h, chemin Edouard-Tavan, sur l'une des dernières parcelles constructibles de Champel. D'autre part, elle bénéficie des normes énergétiques THPE (très hautes performances énergétiques).

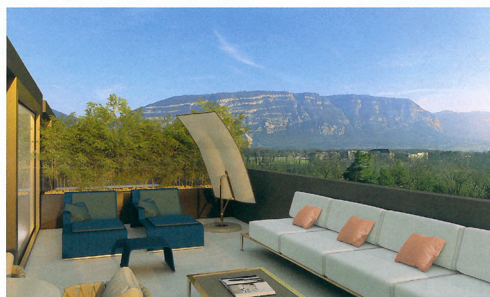
De 3 à 6 chambres

Situées au cœur d'une prestigieuse résidence sécurisée, ces 15 townhouses

se répartissent au sein de trois bâtiments, prévus sur une parcelle boisée à proximité des rives de l'Arve. L'orientation plein sud va permettre un ensoleillement maximum. Ces triplex disposent de surfaces allant de 244 m² à 345 m², à l'exception d'un appartement de 185 m², sans jardin. Ils comprennent entre 3 et 6 chambres, de larges terrasses (entre 40 et 90 m²), un petit jardin et deux places de parking intérieures.

Ainsi, si l'on examine les plans du townhouse A3 (le bâtiment A offrant les surfaces les plus généreuses), il dispose au rez-de-chaussée inférieur (grâce à la déclivité du terrain) d'un living de 74,26 m², donnant sur une cuisine ouverte d'environ 14 m², et d'un WC visiteurs. Trois chambres sont situées au rez-de-chaussée supérieur, toutes équipées de leur propre salle de bains. Des chambres qui offrent des surfaces d'environ 21 m². Ajoutons-y la buanderie (11,5 m²) et un dressing attachant à l'une des salles de bains. Au 1^{er} étage, un immense dressing de plus de 25 m² a été dessiné, ainsi que deux chambres (25 et 20,6 m²), un autre dressing de 8,4 m² et deux salles de bains. La chambre principale profite d'une terrasse de 22,8 m² orientée plein sud. Enfin, ce townhouse est doté d'une terrasse de près de 40 m² sur la toiture.

Autre exemple, le townhouse C2 qui ne propose «que» quatre chambres. Le rez-de-chaussée inférieur est équipé d'une salle de fitness (24 m²), d'un home cinéma (14 m²), d'une cuisine



Orientés plein sud, les townhouses disposeront de larges terrasses et d'un petit jardin.



Les surfaces sont généreuses: de 175 m² à 345 m². La fin du chantier est prévue en 2020.

(11,5 m²), d'une salle à manger (16,7 m²), ainsi que d'une buanderie, d'un WC et d'une salle de bains. Au rez-de-chaussée supérieur, un vaste living est prévu (près de 29 m²), une petite chambre (12,8 m²), un WC et une master bedroom de 15 m² donne sur une terrasse (12 m²), auxquelles s'ajoutent deux chambres (d'environ 13 m² chacune) et deux salles de bains.

Le luxe riment avec de beaux espaces, le développeur et le bureau AGG Architecture ont prévu de belles hauteurs sous plafond. Le prix s'élève en

moenne à 10 500 francs le m². Le chantier devrait s'ouvrir avant Pâques et s'achever pour fin 2020. La commercialisation, menée par Rousseau N°5, est quasiment achevée puisqu'il ne reste que trois townhouses encore disponibles. La particularité des townhouses tient aussi à l'absence d'espaces de circulation communs: il n'y a ni escalier commun, ni cave regroupée, ni ascenseur. Les aménagements, ainsi que les finitions intérieures, sont modulables au gré du preneur. E-Tavan est bien desservie par les transports publics grâce aux lignes de bus 3 et 21. ■