

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 68 (1996)

**Heft:** 2

**Artikel:** Programme de l'étude "conception-construction" confiée à plusieurs architectes

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129442>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 06.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## PROGRAMME DE L'ÉTUDE « CONCEPTION- CONSTRUCTION » CONFIÉE À PLUSIEURS ARCHITECTES

Voici le résumé du programme des études pour la réalisation de deux immeubles locatifs de logements sociaux et économiques sur la commune du Grand-Saconnex (GE) situés sur deux terrains distincts, l'un au chemin Jaques-Attenville 12A-12B (surface de la parcelle 2 805 m<sup>2</sup>) et l'autre au chemin des Fins 8 (surface de la parcelle 2 209 m<sup>2</sup>).

### BUT ET OBJET DU MANDAT

L'objectif général visé est d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix pour un programme donné et de mettre sur pied une opération pilote pour la construction de logements sociaux sans avoir recours aux subventions cantonales, en tenant compte de la situation en zone de développement qui implique un contrôle des loyers de la part de l'Etat. Le maître de l'ouvrage envisage cette réalisation comme un placement à long terme; les investissements devront être en rapport avec le rendement locatif attendu pour un tel ensemble, soit 5% net.

La CIA a décidé de confier à trois bureaux d'architecture par parcelle le soin d'élaborer un projet afin de pouvoir fonder un choix, sur la base de plans et d'un prix de revient. Les architectes sont invités à s'associer à des ingénieurs et des entreprises. Leurs propositions constitueront un engagement qu'ils pourront ou non partager avec ces derniers.

### EXIGENCES DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Les participants sont rendus attentifs aux éléments auxquels le maître de l'ouvrage accorde une importance particulière:

- l'optimisation des rapports entre habitabilité, durabilité et coût,
- l'adaptabilité des logements à des utilisations variables et l'adéquation de la taille des logements à l'évolution des besoins à long terme,

- les prolongements du logement tels que les espaces extérieurs privatifs et les locaux de rangement ainsi que les espaces favorisant la vie sociale tels que places de jeux, lieux communs et de rencontre,
- les choix concernant le système constructif, la mise en œuvre et la qualité des matériaux dictés par une gestion économique à long terme,
- le coût du projet considéré dans sa globalité soit: investissement initial plus frais de maintenance et d'entretien,
- la réduction des coûts:
  - objectif: loyer situé entre Fr. 3 000.- et Fr. 3 500.- la pièce par année sans subvention,
  - minimum d'équipements pour rendre le logement habitable en laissant la possibilité au locataire de les compléter,
  - contrat: prix forfaitaire ou prix plafond garanti avec économies partagées sur prix de départ.
- le bilan énergétique global apprécié selon les économies d'énergie mais ne découlant pas seulement de l'isolation thermique avec notamment une simplification du contrôle des frais individuels de chauffage et d'eau chaude.

Les architectes ont reçu le document d'étude « Construction et financement du logement social à Genève » (CIA, mai 1994), les orientant sur les options possibles en fonction des objectifs visés.

Le groupe d'experts est composé comme suit:

#### Président

Philippe BRUN, architecte et membre du comité CIA

#### Experts externes

Markus GASSER, architecte

Pierre-Michel GOLINELLI, ingénieur, ancien président de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève

#### Experts CIA et membres du comité

Willy BECHADE

Daniel DEVAUD

Marc-Henri FRIEDLI,

président du Comité

Fabrice JUCKER, architecte

Assistent également aux débats:

John LATEO et Kemal GULEN, architectes, secteur immobilier CIA

Calendrier général:

- envoi du programme, séances de présentation et réponses aux questions: mai - juin 1994

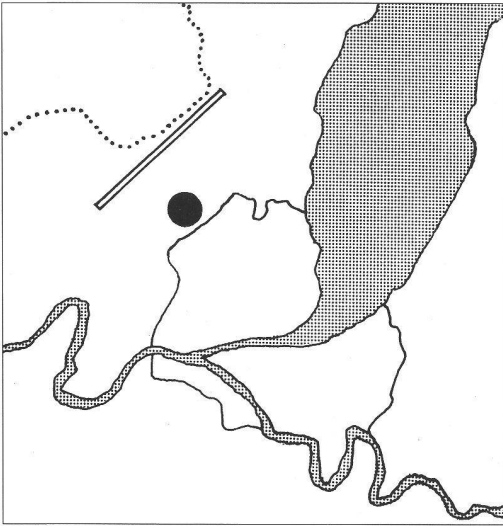
- délai pour la remise des projets: octobre 1994
- présentation par les architectes et choix par le groupe d'experts des projets à réaliser: novembre 1994

Les documents demandés aux architectes sont les suivants:

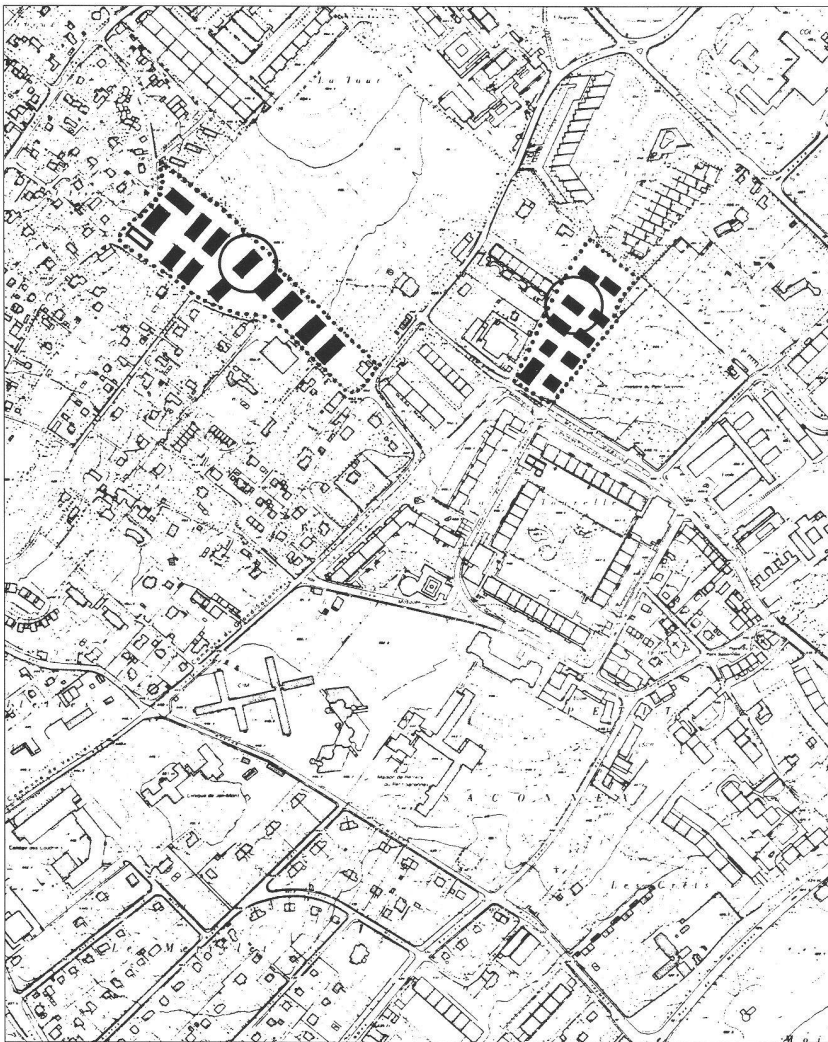
- un tirage du plan de situation, éch. 1:100, remis aux architectes, comportant l'implantation des constructions projetées et le dessin du rez-de-chaussée, les circulations et aménagements extérieurs principaux ainsi que les distances aux limites aux points critiques; ce plan peut être rendu en couleurs;
- les plans de tous les niveaux à l'éch. 1:100;
- un exemple d'ameublement pour chaque logement type, plan ou croquis à l'échelle 1:100 (éventuellement en marge des planches);
- les élévations du projet ainsi que les coupes nécessaires à sa compréhension à l'éch. 1:100 avec indication du terrain naturel et la cote d'altitude des différents niveaux;
- les fiches techniques par local type avec descriptif succinct et commentaires des options;
- une planche contenant une description du système constructif et de la conception énergétique des bâtiments;
- les calculs des surfaces brutes, l'indice d'utilisation du sol et le calcul des volumes établis sur la base du règlement SIA 116, avec les schémas cotés, à l'éch. 1:500, des niveaux et coupes nécessaires à la compréhension des opérations (dossier format A 4) ainsi que le calcul des surfaces nettes habitables des logements;
- une offre détaillée avec prix de construction forfaitaire ou prix plafond garanti avec économies partagées sur prix de départ, ou toutes autres propositions similaires, et descriptif selon formulaire en annexe.
- le programme prévisionnel général d'entretien et maintenance sur 60 ans;

Aucun rapport explicatif du projet n'est expressément demandé. Toutefois, les architectes pourront expliquer leur projet au moyen de notes et de croquis sur les plans et lors de la présentation de leur projet au groupe d'experts.

A priori, les architectes sont tenus de respecter les prescriptions cantonales en vigueur (logements non subven-



Situation



Les périmètres des plans de quartier en vigueur. À l'ouest, chemin Jaques-Attenville; à l'est, chemin des Fins, sur la commune du Grand-Saconnex.

tionnés en zone de développement) ainsi que les exigences du plan localisé du quartier. Des variantes remettant en cause des prescriptions légales et normes peuvent être proposées avec indication des économies y relatives. De plus, les exigences suivantes sont également à respecter:

- a. Répartition des logements souhaitée:
  - 2-3 pièces environ 20 %
  - 4-5-6 pièces environ 80 %
- b. Nombre de places de parking couvertes: environ 16 places
- c. Loyer moyen/pièce/an logements (1)  $\leq$  Fr. 3 500.-/an
- d. Loyer moyen/place de parking couverte (2)  $\leq$  Fr. 2 040.-/an
- e. Surface nette habitable/pièce moyenne (3)  $\geq$  17 m<sup>2</sup> (selon SEL/OFL)
- f. Toutes les portes seront d'une largeur minimale de 80 cm (90 cm pour la porte palière) et les couloirs de 1,20 cm minimum.
- g. Les ascenseurs auront une dimension de cabine de 1,10 cm x 1,40 cm au minimum.
- h. Chaque appartement disposera d'un espace de rangement: soit une cave, un grenier ou un local-dépôt à proximité ou dans le logement.

Pour le projet chemin Attenville, les architectes ont la possibilité de situer le parking en dehors de l'assiette du bâtiment, dans le prolongement du parking souterrain existant de l'immeuble voisin, également propriété de la CIA.