

**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:** Pascale Lorenz

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129447>

### **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>**

## PASCALE LORENZ

### LE PROJET VU PAR LES ARCHITECTES

#### Un immeuble sur cour

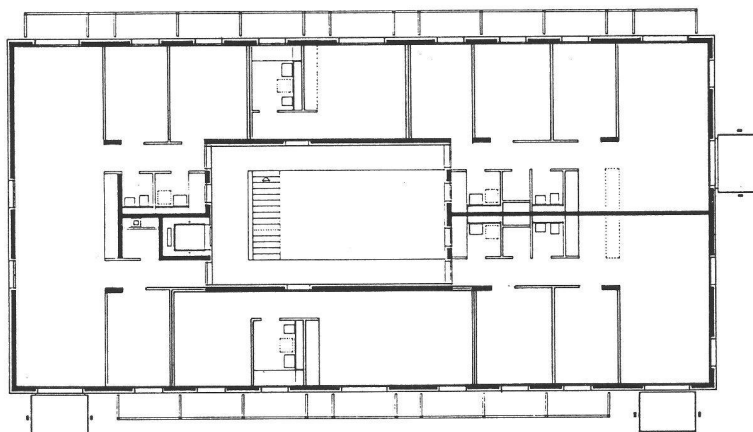
Le plan localisé de quartier impose un petit immeuble isolé d'une vingtaine de logements dont les façades principales sont orientées au S-O et au N-E. Dans une typologie « classique » d'immeuble traversant, les exceptions des extrémités du bâtiment prendraient presque plus d'importance que la normalité du centre, la tentation étant très grande d'ouvrir le pignon S-E notamment.

D'autre part l'implantation prévue par le PLQ est très profonde (15,5 m x 32,5 m) et dépasse largement la surface brute de plancher autorisée répartie sur 5 niveaux. Exploitant au maximum cette profondeur, le projet explore quelques possibilités offertes par un immeuble à cour intérieure :

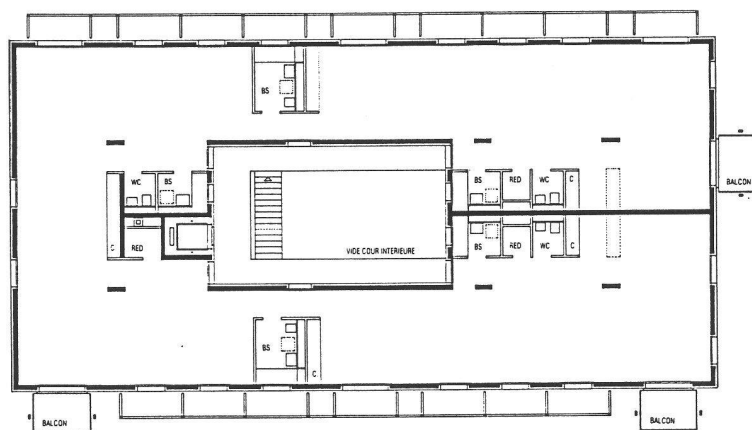
- caractérisation forte de l'espace collectif qui acquiert une autre identité que celle d'espace de distribution stricto sensu et peut, vu sa dimension, accueillir d'autres usages.
- éclairage naturel des espaces placés au centre du volume qui sont généralement borgnes (circulations communes, salles d'eau),
- distribution des 24 logements par une seule circulation verticale et un ascenseur.

La répartition de la surface habitable en « couronne » autour de la cour centrale propose une structure ouverte et flexible. Le propriétaire peut la subdiviser en fonction de la demande ce qui en facilite l'adaptation en fonction des besoins des locataires. Quatre gaines techniques (accessibles dans les réduits) constituent, avec la structure, les seules permanences de cette surface d'étage libre.

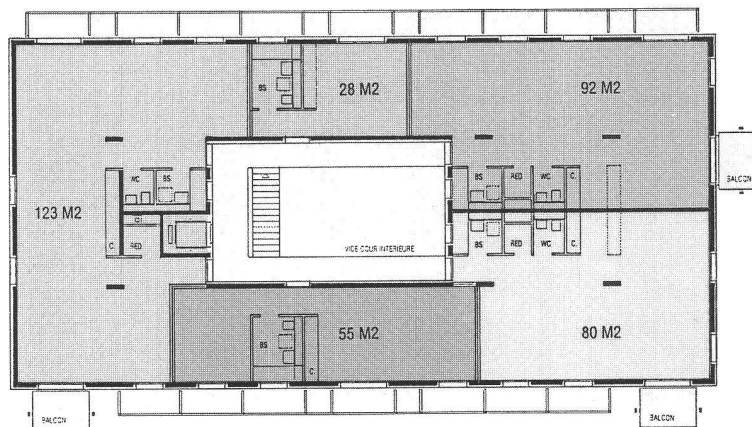
La surface de chaque appartement peut à son tour être subdivisée de diverses manières. L'utilisateur est locataire d'une surface avant de louer des pièces. Les finitions sont extrêmement simples : plafonds en béton brut, porteurs en béton brut ou en briques TC perforées à surface lisse, cloisons en plâtre alvéolé, le tout blanchi ; revêtement de sol PVC uni. L'appartement peut être habité tel quel. L'utilisateur « anoblit », s'il veut ou s'il peut, les finitions.



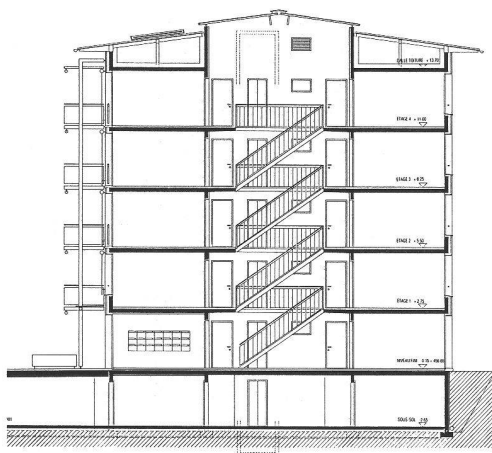
Plan de l'étage type



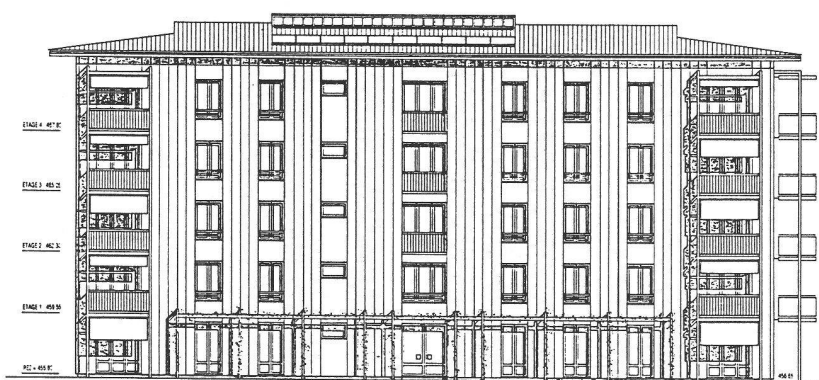
Plan de l'étage vide



Plan d'une proposition typologique

LE PROJET  
VU PAR LES EXPERTS

Coupe transversale



Élévation sud ouest

**ARCHITECTES :** Pascale LORENZ  
avec G. KREBS, ingénieur CV  
A. LOUIS, architecte  
J.-F. ROCHAT, ingénieur civil  
B. SOUVETON, directeur de travaux  
STEINER SA, entreprise générale

**DONNÉES TECHNIQUES**

Surface brute plancher (SBP)	2 241	m <sup>2</sup>
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1,01	
Surface nette habitable selon SEL/OFL-CH	1 866	m <sup>2</sup>
Surface nette habitable/pièce	19,9	m <sup>2</sup> /pièce
Nombre de logements	24	
Nombre de pièces (Genève : y compris cuisine)	94	pièces
Cube SIA du bâtiment y compris parking	10 293	m <sup>3</sup>
Temps de réalisation	14	mois

**DONNÉES FINANCIÈRES**

Coût total des travaux (variante minimale) (non compris terrain, taxes et frais financiers)	Fr. 3 906 000.—
Coût des travaux /m <sup>2</sup> net habitable (coût parking déduit)	Fr. 2 091/m <sup>2</sup>
Loyer moyen/pièce/an	Fr. 3 811.—/pce/an
Nombre de places de parking/loyer annuel par place	
– Intérieures en sous-sol	18 à Fr. 1 920.—/an
– Boxes en sous-sol	2 à Fr. 2 400.—/an

*N.B. Données contrôlées et corrigées par le secrétariat de la CIA.*

Le projet est consistant et strict. Il est le résultat d'une réflexion globale poussée et diversifiée. La part expérimentale correspond à la volonté de formaliser des hypothèses pour le logement de demain.

La conception du plan et la bonne disposition des espaces sont convaincants. Ils permettent une flexibilité maximale, même si cette dernière demande à être vérifiée dans le temps et en fonction notamment des réseaux nécessaires.

La cour, un des catalyseurs du projet, est potentiellement un espace collectif de convivialité stimulant. Dans la réalité, et essentiellement pour des raisons de dimensionnement et de proportions, l'on a plus à faire à une grande cage d'escalier au détriment de l'espace de référence commun.

Au sujet de cette cour, il est nécessaire de se poser la question de son existence en tant qu'élément constitutif d'une morphologie de périphérie urbaine. Le caractère introverti que confère ce volume au programme de l'habitation répondrait sans doute mieux à des contingences de centre-ville.

Néanmoins il faut relever que ce type de disposition distributive permet un bon apport de lumière au centre du bâtiment, lumière dont peuvent bénéficier les logements; d'autre part cela permet de renforcer les qualités du concept énergétique en bénéficiant par exemple d'apports solaires non négligeables.

Le groupe d'experts regrette que trop d'objectifs poursuivis simultanément fassent perdre le fil de la réflexion concrète en vue d'une réalisation. Le niveau des finitions et des équipements par exemple ne reflète pas une position réaliste sur le marché du logement.

Les espaces de distribution ne trouvent pas de solutions satisfaisantes dans tous les cas de figure présentés, suggérant par ailleurs fortement, malgré la flexibilité apparente, la réalisation de grands appartements dans les têtes et de petits logements non traversants au centre. Ces derniers, mono-orientés, sont d'une habitabilité moyenne.