

**Zeitschrift:** Ingénieurs et architectes suisses  
**Band:** 122 (1996)  
**Heft:** 19

**Artikel:** Prix Interassar 96: immeuble de logements, Genève: maître de l'ouvrage: coopérative Emphytéhome 13; architectes: baillif & Loponte, architectes à Carouge ...

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-78866>

### **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:** 19.02.2025

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

# Prix INTERASSAR 96

## Immeuble de logements, Genève

*Maître de l'ouvrage:*  
Coopérative  
Emphytéhome 13  
*Architectes:*  
Baillif & Loponte,  
architectes à  
Carouge;  
*collaborateur:*  
Daniel Schaer,  
et Alexandre Micheli,  
architecte à Genève;  
*collaborateur:*  
Stéphane Monnard

### Qu'est-ce que l'INTERASSAR ?

L'Interassar (Intergroupe des associations d'architectes de Genève) a été fondé en 1965. Il a pour buts de représenter les architectes et de promouvoir une architecture de qualité.

Regroupant les organisations suivantes, il représente plus de 440 architectes genevois, de niveau universitaire, responsables de plus des trois quarts des constructions édifiées à Genève :

- l'Association genevoise des architectes (AGA),
- la section genevoise de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA),
- la section genevoise de la Fédération des architectes suisses (FAS).

Les buts et les activités de l'Interassar sont fixés par ses statuts :

« L'Interassar coordonne les efforts des architectes sur le plan cantonal en matière d'organisation et de défense de la profession. »

« L'Interassar informe ses membres, l'opinion publique et les autorités sur le rôle et les responsabilités de l'architecte dans la société. »

### Le thème du Prix

En choisissant pour thème, cette année, « Le logement social et son contexte économique », le comité de l'Interassar rappelle que le logement représente les deux tiers du domaine bâti. Il a souhaité que la réflexion soit encore approfondie pour, en dépit de toutes les contraintes (normes, règlements), construire plus près des besoins, mais avec une économie de moyens. Il souhaite mettre particulièrement l'accent cette année sur la préservation de la qualité architecturale au service d'une fonction

qui constitue l'essentiel de la construction.

### Composition du jury

Pour traiter le thème retenu cette année, le jury a accueilli des partenaires économiques et sociaux et le jury de ce treizième Prix était composé de M<sup>me</sup> et MM. C. Marteau, architecte pour l'Interassar, président du jury; J. Bolliger, architecte représentant l'AGA; R. Brodbeck, architecte représentant la FAS; M. Cavaleri, ancien directeur de l'Office financier du logement (OFL); J.-L. Chillier, promoteur (Bugnon & Chillier); R. Frei, architecte représentant la SIA; E. Galley, promoteur (directeur COGERIM); C. Layaz, présidente de la section romande de l'Association suisse de l'habitat (ASH).

### Critères de sélection des ouvrages

Pour sélectionner les ouvrages, en novembre 1995, les critères suivants avaient été fixés :

- l'ouvrage (location ou propriété par étage) devra avoir été réalisé sur le territoire genevois dans les dix dernières années (date de la mise en exploitation);
- le loyer théorique annuel à la pièce (avant diminution par subvention) ne devra pas être supérieur à 6000 francs.

Sur ces bases, vingt-huit réalisations ont été proposées à l'examen du jury.

### Extrait du rapport du jury

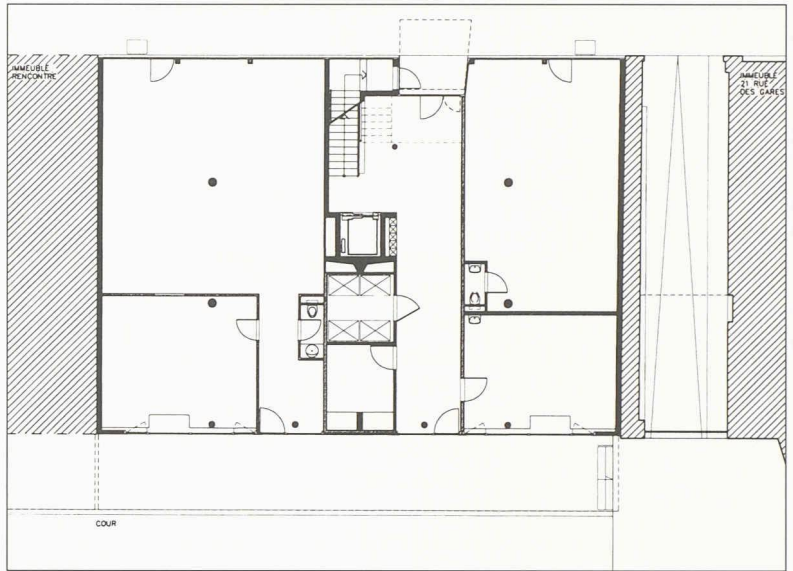
La réalisation s'est faite selon le processus traditionnel d'adjudication par lots par les architectes, sans intervention d'une entreprise générale. Par la souplesse qu'elle lui confère, cette pratique intègre le facteur « temps » au processus de mûrissement du projet, permet-

tant ainsi au maître de l'ouvrage et aux architectes d'affiner leurs décisions à un stade où les choses se concrétisent. Dans le contexte de la coopérative (réunissant quatorze familles), cette souplesse était indispensable pour permettre à chacun de prendre le temps d'assimiler le projet, et d'y apporter un regard critique et constructif.

D'autre part, les impératifs économiques sont tels que les hypothèses émises durant le temps imparti au projet (phase préparatoire) doivent impérativement être affinées, évaluées, revues et corrigées durant la réalisation (phase préparation exécution et phase exécution) pour atteindre, voire dépasser, les objectifs fixés tant sur le plan architectural que financier.

Cette souplesse a notamment permis de changer le projet pour y intégrer un appartement supplémentaire sans augmenter les coûts, au moment où la hausse des taux hypothécaires (qui avoisinaient les 8% en automne 92) a failli faire capoter toute l'opération.

En outre, l'adjudication par lots a permis de rechercher dans chaque cas l'adjudicataire le plus avantageux (pas forcément le moins cher) dans le rapport qualité/prix/conditions d'intervention. Par la construction simultanée de l'immeuble de la coopérative voisine « Rencontre », un certain nombre de lots ont pu être adjugés en commun, permettant de bénéficier de rabais de quantité et d'installations communes (grue, etc.). Globalement, cette démarche est entièrement au bénéfice du maître de l'ouvrage, le bâtiment estimé à 502 fr./m<sup>3</sup> ayant finalement coûté 467 fr./m<sup>3</sup> au décompte final, tout en répondant plus précisément aux besoins des utilisateurs.



1. Plan de situation

2. Plan rez-de-chaussée

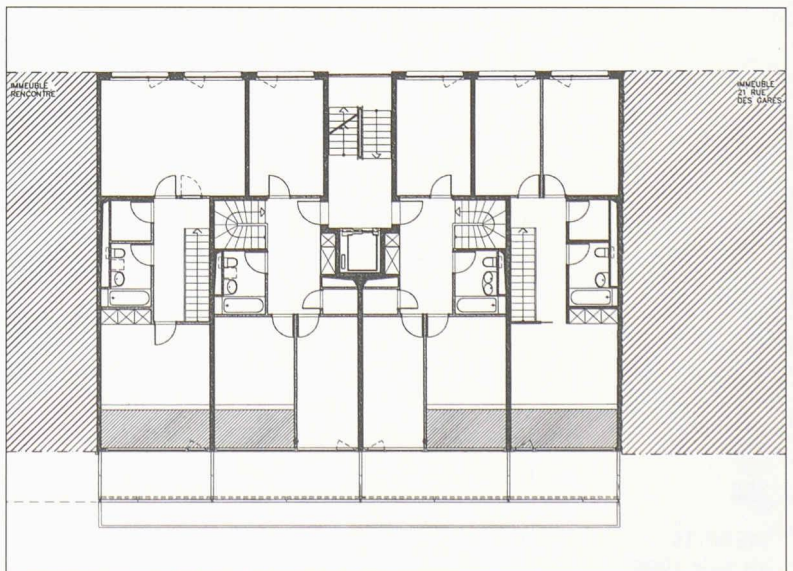
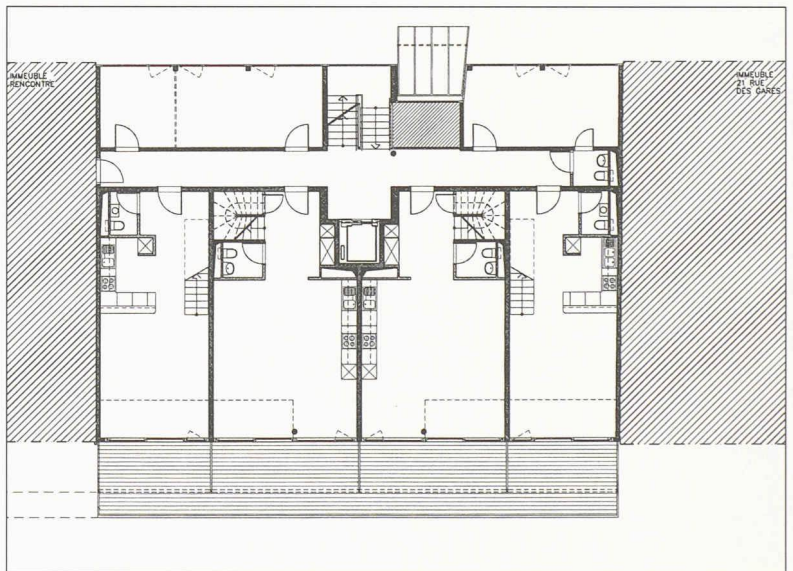
3. Plan 1<sup>er</sup>

Les logements n'occupent le premier étage que du côté cour. Le côté rue (plus bruyant) est destiné à des activités commerciales ou constitue une pièce complémentaire aux appartements (bureau/atelier).

Distribution par coursive assurant la liaison avec l'immeuble voisin (Coopérative Rencontre) également construit sur un droit de superficie de la Ville de Genève

4. Plan 2<sup>e</sup>

Etage supérieur des duplex: zone nuit 3 avec accès indépendant (hall supérieur)  
Les chambres côté escalier des appartements du centre peuvent également disposer d'un accès indépendant.



### Le point de vue des architectes

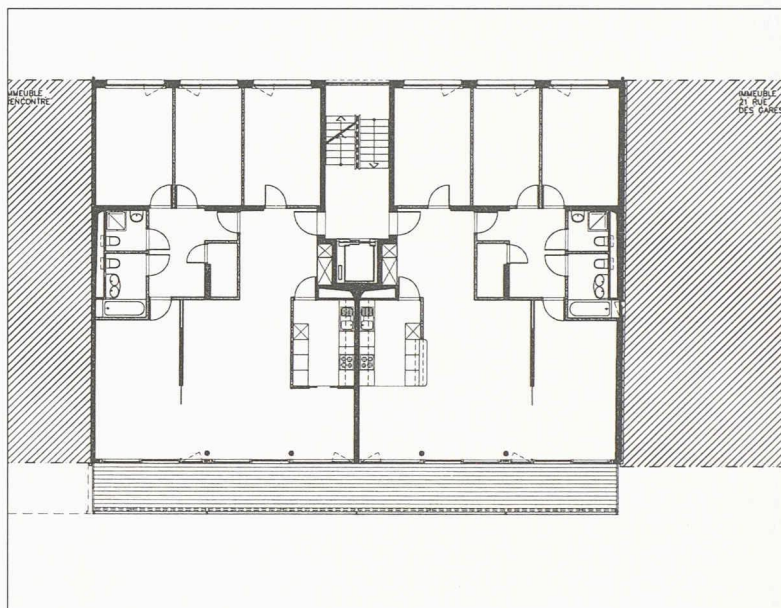
La coopérative *Emphythéhome* est issue de l'association du même nom, elle-même née du désir d'un groupe d'amis de prolonger la proximité du temps des vacances. Des modèles existent – les petites coopératives d'habitation largement pratiquées en Suisse alémanique – vers lesquels les architectes présents dès l'origine (les architectes ont aussi des amis) orientent le groupe qui s'élargit rapidement.

Pour s'adapter à la spécificité locale (rareté et coût des terrains), le principe du droit de superficie est adopté dans les statuts de l'association et après quelques essais infructueux auprès de communes et de quelques institutions, la Ville de Genève répond aux sollicitations de l'association en proposant un terrain dans l'îlot 13 du quartier des Grottes.

La situation urbaine détermine le groupe de base des futurs habitants, qui se constitue en coopérative. Les architectes hésitent, individuellement, à en faire partie (les architectes ont aussi besoin de logements), mais surtout ils s'attellent au projet et aux démarches qui permettront sa réalisation (les architectes ont besoin de travail). A ce stade, leur rôle moteur est indispensable, les futurs habitants n'étant pas rompus aux tours et détours de l'immobilier. Ils ont besoin d'images et de faits concrets (combien ça coûte ?) pour s'engager.

Mais ils apprennent vite. Ils assumeront entièrement et avec une grande efficacité, la délicate partie de la promotion et du montage financier de l'opération.

Le projet, c'est le temps des rêves. Ceux de chaque groupe ou famille, que les architectes s'efforcent de rassembler, de comprendre, d'interpréter pour les exprimer dans les leurs, qui sont faits d'Histoire et de références (puisqu'enfin on a la chance de travailler directement avec l'utilisateur !).



#### Plans 3, 4, 5 et 6<sup>e</sup>

Appartements de six pièces genevois (la cuisine est comptée)

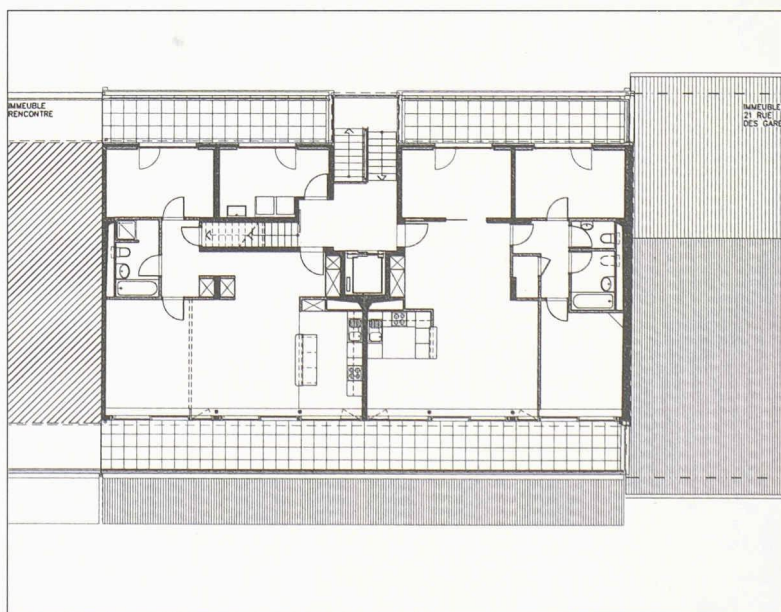
Pièces proches des escaliers avec accès indépendant possible

Façade sur rue (bruit/nord): bardage Eternit sur mur béton/brique

Façade sur cour (calme/sud): façade rideau bois et porteur colonne Gram

Balcons suspendus métal et mélèze

Variante proposée aux coopérateurs: cuisine ouverte ou fermée



#### Attique

Deux variantes d'appartement, buanderie commune et accès à la toiture solarium

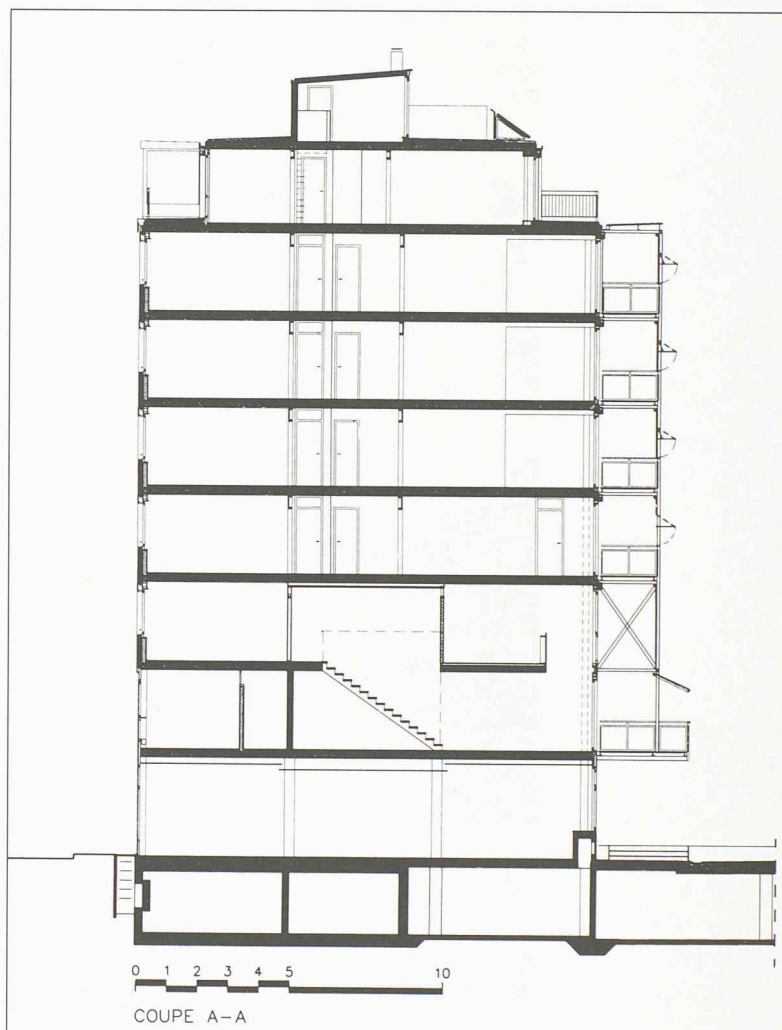


En respectant les contraintes économiques qu'elle s'était fixées, la coopérative s'est offert des audaces qui n'auraient eu que peu de chances de s'épanouir dans le cadre d'une promotion ordinaire (lubie d'architecte!), mais qui font le caractère de cet immeuble et améliorent les conditions de la vie en ville aujourd'hui: balcons «solariums» permettant la communication entre logements, espaces et équipements communs, terrasses accessibles, etc.

Et pourtant, la partie a été rude: l'exercice tient de la corde raide. La recherche des équilibres entre l'intérêt collectif, les désirs des futurs habitants et les principes subjectifs des architectes (les architectes sont parfois susceptibles) a souvent mis à l'épreuve la stabilité de l'ensemble de l'édifice.

La part de travail non comptabilisé est importante dans ce genre de démarche, mais le jeu en vaut la chandelle. Les futurs habitants investissent dans leur logement et leur cadre de vie et les architectes s'investissent dans une expérience exceptionnelle dont ils apprécient l'importance et les enjeux: l'intégration au quartier, un habitat urbain de qualité, convivial et bon marché.

Pour le groupe des architectes, l'exercice «à quatre mains» demande évidemment plus de répétitions et de mises au point qu'une prestation en solo; il faut accorder les sensibilités et le toucher professionnel, mais si l'ensemble demande plus d'énergie aux participants, l'ouvrage gagne en résonance et en ampleur.



#### Coupe AA

La coupe AA permet la lecture des particularités du projet, soit:

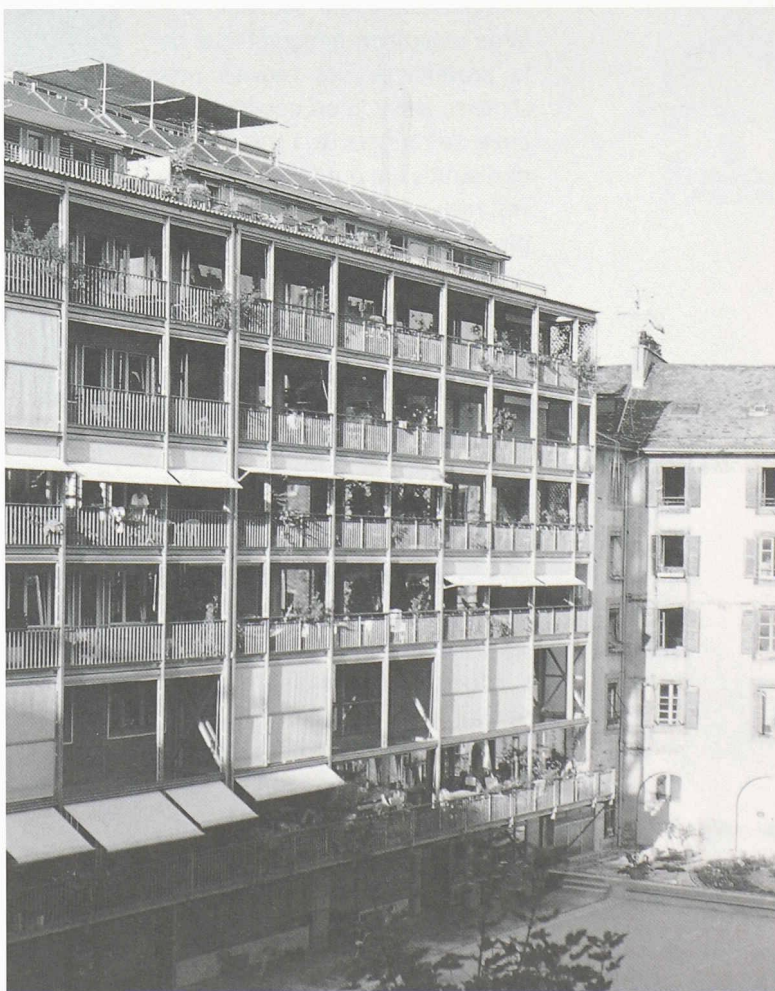
- rez commercial (arcades sur rue);
- duplex aux 1<sup>er</sup> (partie jour) et 2<sup>e</sup> étages (partie nuit) permettant une compensation de la situation peu élevée par la double hauteur, balcons-terrasse d'une largeur de 3m;
- plan type simplex aux 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages, balcons d'une largeur de 2 m;
- attique avec locaux de service (buanderie) en complément des appartements;
- locaux techniques et solarium en superstructure.

Les balcons à structure métallique et plancher en mélèze sont suspendus à la façade.



1  
 1. *Vue sur les balcons*  
 2. *Façade sur cour*  
 3. *Coupe sur les balcons*

2



3

