

**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:** 4

  

**Artikel:** L'exécution de l'immeuble, à la rue des Gares

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129473>

### **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:** 01.04.2025

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

- le traitement des espaces privés, intermédiaires et publics,
- les coûts d'exploitation et de maintenance,
- le confort phonique et l'économie d'énergie.

Les analyses ont porté tant sur l'architecture que sur l'économie des projets (investissement et exploitation).

L'analyse financière des projets a retenu comme critères essentiels :

- le concept et le mode de financement de l'opération,
- le coût de construction,
- les charges d'exploitation actuelles et futures en fonction des matériaux utilisés et des mesures d'économie d'énergie,
- le système de gestion en fonction du maître de l'ouvrage.

Les plans de tous les bâtiments ont été analysés et comparés.

Tous les immeubles et leur contexte ont été visités, et plus longuement, les ouvrages issus de la dernière sélection. Pour le dernier examen, le jury s'est particulièrement attaché à analyser les espaces intermédiaires, semi-publics (hall, locaux communs, cour, accès,

jardin, garage) et a apprécié les ambiances générales des immeubles.

A l'issue de ses travaux, le jury a décidé à l'unanimité d'attribuer le 13<sup>e</sup> Prix INTERASSAR 1995-1996 à l'immeuble situé 25, RUE DES GARES, propriété de la Coopérative d'habitation «EMPHYTEHOME 13» réalisé par les Bureaux d'architectes associés D. BAILLIF - R. LOPONTE, G. SCHAEER, collaborateur et A. MICHELI, S. MONNARD, collaborateur.

Dans ce bâtiment, achevé en septembre 1994, le jury a particulièrement apprécié :

- la simplicité du plan, traversant, avec une typologie traditionnelle,
- la générosité de l'espace,
- l'économie des moyens, le choix des matériaux et leur mise en œuvre,
- la transparence basée sur la contiguïté des espaces,
- la polyvalence des pièces, leur surface, et leur luminosité,
- la sobriété des façades sur rue, ainsi que l'unité créée par les balcons, côté cour,

- la juste définition des espaces communs situant les limites de la vie communautaire,

- une réponse socialement et économiquement viable par l'autogestion du logement,
- la participation à la réhabilitation de l'îlot 13 dans le cadre du réaménagement du quartier des Grottes,
- le partage de l'espace public sur cour et la relation de bon voisinage avec l'immeuble mitoyen de la Coopérative «Rencontre», par la liaison interne et le balcon commun, véritable «ruelle de voisinage».

Le jury a relevé que la structure de l'ouvrage participe discrètement et efficacement à l'architecture, avec une grande sobriété de moyens, illustrant aussi une juste et intelligente collaboration entre architectes et ingénieurs. Enfin, il tient particulièrement à souligner et à saluer la qualité du dialogue qui s'est engagé entre les initiateurs-utilisateurs et les mandataires, dont cette réalisation en est un fruit remarquable.

pour le Jury :  
C. MARTEAU, président

## L'EXÉCUTION DE L'IMMEUBLE, À LA RUE DES GARES

La réalisation s'est faite selon le processus traditionnel d'adjudication, par corps d'état séparés, **sans intervention d'une entreprise générale**. Cette pratique, en donnant plus de souplesse, intègre le facteur « temps » dans le processus de mûrissement du projet, permettant ainsi au maître de l'ouvrage et aux architectes d'affiner leurs décisions, à un stade où les choses se concrétisaient. Dans le contexte de la coopérative (14 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 étaient tels que les hypothèses émises durant le temps imparti au projet devaient être affinées, revues et corrigées durant la réalisation, pour atteindre, voire dépasser les objectifs fixés, tant sur le plan architectural que financier. Cette souplesse a autorisé, notamment, de changer le projet en intégrant un appartement supplémentaire sans augmenter les coûts.

En outre, l'adjudication par lots a permis de rechercher dans chaque cas



© Copyright François Schaeer

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 de chantier communes. Toutes ces libertés n'auraient pas été possibles avec une exécution en entreprise générale.

### LE PROFIT AUX UTILISATEURS

Le bénéfice architectural et économique de cette démarche est revenu entièrement à la coopérative (maître de l'ouvrage), puisque le bâtiment estimé à Fr. 502.- le m<sup>3</sup> au devis général en 1992, a finalement coûté Fr. 467.- le m<sup>3</sup> au décompte final en 1994, tout en répondant plus précisément aux besoins des utilisateurs.