Le concours : un choix éthique et durable : l'exemple de la CIA

Autor(en): **Nicollier, Guy**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **78 (2006)**

Heft 2: **Concours**

PDF erstellt am: **04.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-130056

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

LE CONCOURS: UN CHOIX ETHIQUE ET DURABLE

L'exemple de la CIA

Guy Nicollier

La Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (CIA) est l'un des trop rares investisseurs romands à ouvrir à la concurrence ses projets de logements. Ni les statuts, ni le règlement général de cette caisse de pension ne précisent comment celle-ci doit investir dans l'immobilier et quel type de procédure doit être appliqué dans le choix de ses mandataires. Elle organise pourtant, avec succès, des concours d'architecture depuis de nombreuses années.

Le Pommier, Genève réalisation étape 2: Aeby et Perneger & ACAU architectes associés

La fortune gérée par la caisse est celle des salariés et ceux-ci participent de façon démocratique à cette gestion ; la CIA accorde une importance particulière aux aspects sociaux des placements. Le tiers du capital étant investi dans la pierre, un de ses objectifs majeurs est de construire et d'entretenir des logements dont les loyers répondent aux besoins prépondérants de la population sans renoncer à la qualité.

La CIA construit pour garder, elle ne fait pas de spéculation. Autant que possible[1], elle cherche à maîtriser le processus complet, de l'achat du terrain à la mise en location des logements. Dans chaque opération, elle entend clairement assumer ses responsabilités « civiques » en termes de qualité urbaine, de vie et de société. Premier propriétaire du canton de Genève (7000 appartements), son rôle n'est pas anodin…

Pragmatique, la CIA mit en concurrence dès le milieu des années 90 des équipes de mandataires (architectes et ingénieurs) dans l'intention de réduire les coûts de construction et d'optimiser le rapport coût-habitabilité-durabilité[2]. Grâce à son succès[3], la démarche fut reconduite à plusieurs reprises (Cressy, le Pommier 1ère étape). La revue Habitation a suivi et publié ces opérations (notamment no1, 2001).

Au tournant du siècle, les dispositions genevoises dans le cadre des AIMP (accords inter-cantonaux sur les marchés publics) ont mis la CIA dans une situation inconfortable; en effet, en matière de politique immobilière, les caisses publiques ne sont pas des agents publics mais des acteurs privés avec une activité commerciale. « Les frais administratifs engendrés par l'application de ces accords augmentaient les coûts de la construction d'environ 2 à 3%, ce qui était inacceptable dans la mesure où ils se répercutaient ensuite sur les loyers ou/et sur la Caisse »[4]. Cet argument a été entendu par le législateur qui a depuis libéré la CIA de l'obligation de se soumettre aux AIMP, corrigeant ainsi une inégalité de traitement par rapport à des caisses de prévoyance privées (non soumises aux AIMP).

Depuis, alors qu'elle n'y est plus contrainte, la CIA continue d'organiser des concours de projets. Il s'agit d'une politique d'investissement décidée par le conseil d'administration, pour agir de façon responsable dans un esprit d'ouverture et de compétition. Les objectifs et critères de sélection du meilleur projet présentent une répartition équilibrée entre la qualité architecturale, la rentabilité et la réponse à la demande.

Techniquement, la CIA procède par des mandats d'étude parallèles sur invitation. Elle tient une liste de mandataires, mise à jour régulièrement, dans laquelle elle choisit les cinq ou six mandataires invités (contre dédommagement). Elle s'efforce d'assurer un tournus « démocratique » et de permettre aux moins expérimentés de démontrer leurs compétences.

Dans l'exemple présenté aux pages suivantes (le Pommier, 2ème étape), le règlement du mandat d'étude, bien construit, institue un groupe d'experts où le maître de l'ouvrage et les autorités compétentes sont représentés. Présidée par un professionnel reconnu, et indépendante du maître de l'ouvrage, la majorité du jury est constituée de professionnels de la branche (architectes). La décision issue des délibérations fait autorité pour la suite de l'opération. Sans être soumis à l'approbation de la commission des concours de la SIA[5], le règlement suit largement les recommandations de cette dernière.

Pourquoi pas des concours ouverts? « Parce que les terrains sont rares et en général le plan localisé de quartier (PLQ) est déjà entré en force », explique John Lateo. « Un PLQ demande une énergie importante pour obtenir un consensus en amont du projet entre l'Etat, les communes, les riverains, les associations de défense du patrimoine etc… Lorsque le PLQ est adopté, la CIA préfère dialoguer sur le projet avec les architectes concurrents que de recevoir une pléthore de propositions anonymes (et de faire travailler gratuitement des dizaines d'équipes, dans le contexte d'un concours ouvert). Le mandat d'étude parallèle sur invitation est une sécurité pour l'opération: le maître de l'ouvrage choisit d'abord les concurrents en fonction de compétences reconnues et ces derniers peuvent lui expliquer personnellement leur projet et répondre à ses questions. Cela permet d'éviter de revoir entièrement la procédure du PLQ après l'étude et accélère l'obtention du permis de construire. »

Si l'on comprend cet argument, il faut malgré tout noter qu'un PLQ ne garantit ni la qualité, ni l'intérêt d'un projet à l'arrivée. Parfois trop complexes et trop détaillés, ils auraient tendance à brider la créativité des architectes… Une formule permettrait aux autorités de mieux soutenir la démarche du concours: si le résultat du concours pouvait servir de base au plan localisé, voir de s'en passer. Mais c'est un autre débat…

Conjuguée à une bonne maîtrise de ses opérations, la politique de la CIA en matière de concours porte ses fruits, au vu de sa production architecturale. Elle lui vaut, dans le milieu de la construction, une excellente réputation. Le modèle pourrait – devrait – être suivi par les grandes coopératives…

Notes

[1] Dans le contexte actuel de crise du logement et de manque de terrains, la CIA achète aussi des projets « clé en main » proposés par des entreprises générales ou des promoteurs privés. Il faut noter que dans ce cas de figure, elle ne maîtrise pas l'intégralité du processus de construction et cela implique en général une augmentation des coûts pour la rémunération des promoteurs.

[2] CIA: financement et construction du logement social : présentation des projets conception réalisation, SOCOMHAS, avril 1996

[3] CIA: financement et construction du logement social : réalisation et bilan des opérations pilotes SOCOMHAS, mai 1997

[4] CIA: 22 questions et réponses qui se veulent simples, Genève, septembre 2003

[5] La société des ingénieurs et architectes suisse (SIA) édite la norme « SIA 142 », qui décrit précisément le processus d'organisation d'un concours. En Suisse, les normes SIA font référence, notamment lors de conflits juridiques.

Avec l'aimable collaboration de M. John Lateo, architecte conseil, chef de la division immobilière de la CIA.