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: ASS

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129445

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

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

ASS

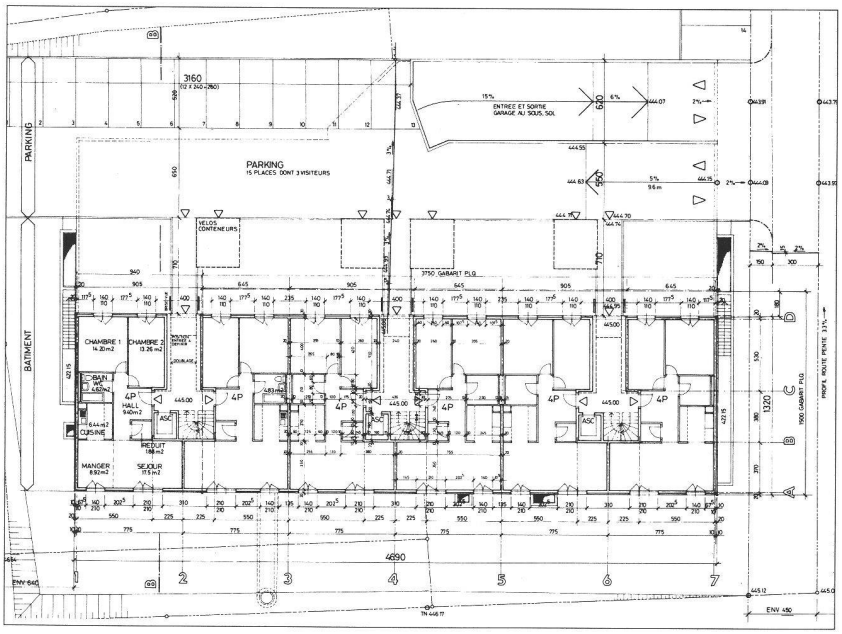
LE PROJET VU PAR LES ARCHITECTES

Pour répondre aux exigences économiques des intervenants (Etat, collectivités, investisseurs) et des utilisateurs (locataires), le groupe constitué a élaboré une proposition qui repose sur le principe de l'unité type, modifiable et reproductible, au niveau de finition et de confort adaptable en fonction de la demande.

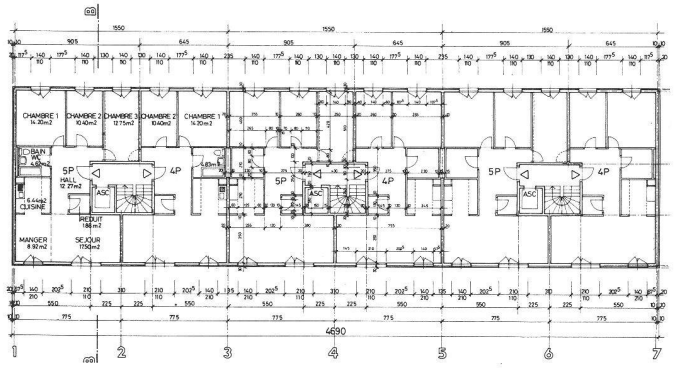
Le plan type offre un équipement sanitaire réduit et met l'accent sur les surfaces nettes disponibles et l'organisation du logement. Nous avons privilégié des éléments tels que l'entrée de l'appartement ou le réduit. Le WC séparé ou le balcon sont considérés comme des équipements de confort non compris dans l'offre de base.

La construction est conçue pour un cycle de rénovation de 60 ans, les investissements nécessaires à ces travaux étant inclus dans le loyer. Ce dernier ne subit pas de hausse durant cette période. Le loyer annuel par pièce s'échelonne de Fr. 4 211.– à Fr. 5 143.– en fonction des options de confort, sachant que le prix du terrain représente le quart du prix de revient. Les charges ont également fait l'objet d'une proposition économique. Le concept énergétique est basé sur une utilisation rationnelle des énergies primaires et la récupération maximale des apports de chaleur pendant la période hivernale.

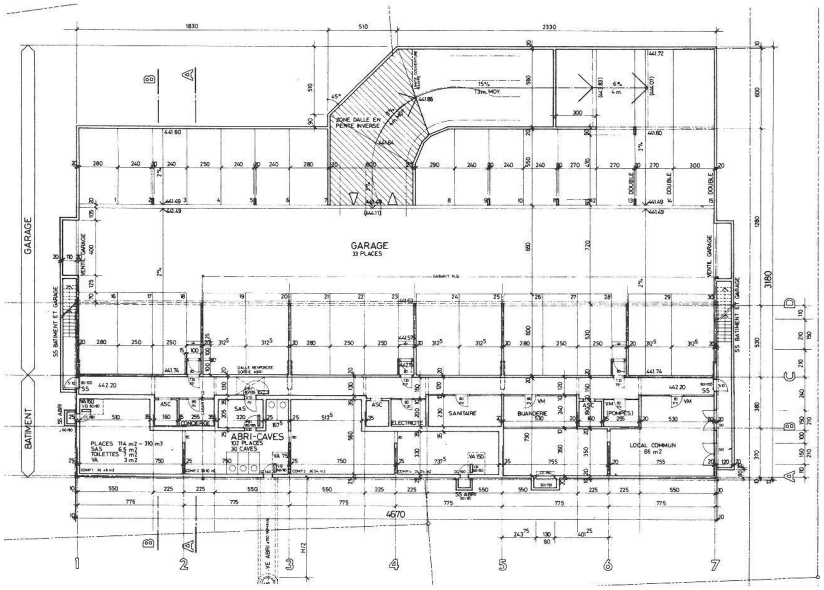
La production de l'énergie thermique et électrique est assurée par une installation de couplage chaleur-force alimentée au gaz de ville. La distribution de chaleur est assurée par une installation à double flux, assurant le chauffage des locaux, une ventilation efficace et une récupération maximale des énergies passives. La régulation et le post-chauffage de l'air pulsé sont assurés pour chaque local par un dispositif de plinthe le long des façades. Ce dispositif est équipé d'un corps de chauffe électrique et d'un canal pour la distribution du courant fort. L'économie annuelle d'énergie thermique est d'au moins 50 % par rapport à une installation traditionnelle, sans surcoût d'investissement.



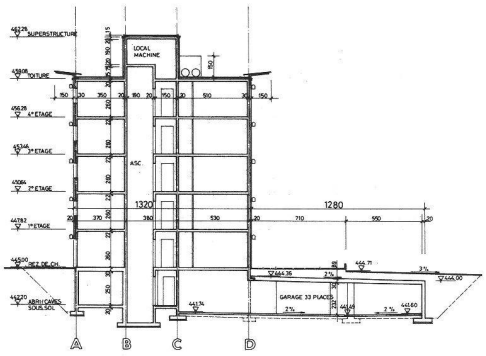
Plan de rez-de-chaussée



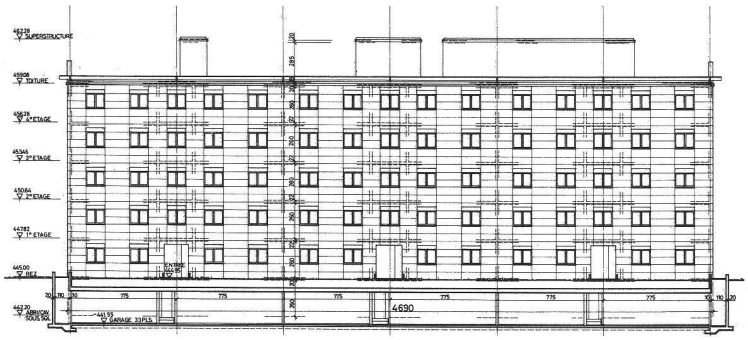
Plan d'étage type



Plan de sous-sol



Coupe transversale



Elévation nord ouest

ARCHITECTES : **ASS Architectes SA**
avec **CSS – Conseils et services S.A., pilote**
PERRETEN & MILLERET SA et
Bureau d'études PLANTIER, ingénieurs civils
SB Technique, DIEMAND SANITAIRE SA
et DUMONT-SCHNEIDER SA, ingénieurs CVSE

DONNÉES TECHNIQUES

Surface brute plancher (SBP)	3 095	m²
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1,10	
Surface nette habitable selon SEL/OFL-CH	2 444	m²
Surface nette habitable/pièce	18,5	m²/pièce
Nombre de logements	30	
Nombre de pièces (Genève : y compris cuisine)	132	pièces
Cube SIA du bâtiment y compris parking	13 902	m³
Temps de réalisation	18	mois

DONNÉES FINANCIÈRES

Coût total des travaux (variante minimale) (non compris terrain, taxes et frais financiers)	Fr. 6 035 000.—
Coût des travaux /m² net habitable (coût parking déduit)	Fr. 2 060/m²
Loyer moyen/pièce/an	Fr. 4 182.—/pce/an
Nombre de places de parking/loyer annuel par place	
– Extérieures	12 à Fr. 1 020.—/an
– Intérieures en sous-sol	27 à Fr. 2 040.—/an
– Intérieures en sous-sol en places doubles	6 à Fr. 3 600.—/an

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

LE PROJET VU PAR LES EXPERTS

Ce projet se distingue par un concept énergétique très intéressant et économique.
La simplicité du plan et des installations suggère un entretien réduit dans le temps.
L'offre est complète et propose plusieurs variantes chiffrées.
Le parking est trop vaste et ne bénéficie pas des liaisons avec les immeubles voisins. Il en découle un renchérissement du projet.
Les typologies sont dans l'ensemble simples mais orientées de façon délicate les séjours étant ouverts sur l'est. Il aurait été préférable d'inverser les plans ; les 5 pièces ne sont équipés que d'une seule salle de bains, sans WC séparé (au vu de la profondeur du bâtiment, ce dispositif est difficile à corriger) ; le bâtiment est dépourvu de balcons, ce qui péjore son habitabilité.
Dans l'ensemble, il est noté que le rapport surface par pièce manque de générosité. Les dimensionnements choisis prétéritent les qualités des plans, par exemple dans l'équilibre entre les halls relativement vastes et les petites cuisines.
De même le traitement sans ouvertures des façades pignons réduit-il les qualités d'habitabilité des logements d'extrémité.
Le thème de réflexion concernant la souplesse d'utilisation et d'adaptabilité des logements n'est pas abordé et le projet manque de convivialité.
De plus, le groupe d'experts relève que l'ensemble des droits à bâtir n'est pas réalisé et qu'il s'agit là du projet le moins dense.
Dans l'ensemble les experts relèvent le manque de clarté architecturale des concepteurs au profit des aspects ingénierie.