

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 143 (2017)  
**Heft:** [10]: Concours d'architecture et d'urbanisme

**Artikel:** Les défis des concours de logements à Genève  
**Autor:** Ayoub, Mounir  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-736739>

### **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:** 10.01.2026

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

# Les défis des concours de logements à Genève

Propos recueillis par Mounir Ayoub

**L'architecte cantonal de Genève Francesco Della Casa détaille les défis à venir en matière de concours de logements : l'innovation architecturale et la participation citoyenne.**

≡ **TRACÉS :** *Dans votre article, « Cinq ans de pratique des concours à Genève », paru en 2016 dans la revue **Archi**, vous affirmez que le concours est un instrument essentiel pour améliorer l'« ordinaire » de la ville, en grande partie à travers sa « matière première », c'est-à-dire le logement. Lors des cinq dernières années, les concours ont fait la part belle aux logements (49% des programmes). Est-ce une spécificité genevoise ? Et comment l'expliquez-vous ?*

**Francesco Della Casa :** On peut probablement trouver une situation comparable à Zurich, ou en Argentine. Et c'est là tout l'intérêt d'une base de données nationale sur les concours, qui permettra de mettre en évidence les spécificités de chaque canton. On sait par exemple qu'à Zurich, le concours est une condition imposée par la Ville aux coopératives d'habitation si elles veulent pouvoir bénéficier de terrains municipaux. Pour le cas genevois, la Ville de Genève recourt déjà systématiquement, depuis plusieurs années, à la procédure de concours ouvert SIA 142 pour ses programmes de logements. C'est plus récemment que l'Etat a, d'une part, amorcé une politique d'acquisition foncière, avec un office dédié, et, d'autre part, commencé à recourir systématiquement au concours pour ce type de programme. Que ce soit à travers les fondations immobilières de droit public ou les coopératives, auxquelles ces terrains sont attribués.

*Malgré les réglementations particulièrement complexes en matière de logement social, vous affirmez que le concours peut être un outil effectif en faveur de l'innovation dans « l'architecture de l'habitation », particulièrement en matière typologique. Comment ?*

La construction de la réglementation sur le logement social a débuté il y a plus de soixante ans, et s'est ensuite développée essentiellement sur le plan de la négociation politique. Il y a eu une carence d'expérimentations durant toute cette période, probablement parce que l'on a pu se baser sur un socle très qualitatif, notamment le modèle de l'appartement tra-

versant genevois tel que développé par les frères Honegger. Mais l'on constate aujourd'hui que ces règles et modèles ne correspondent plus aux usages, ni à la sociologie. Il est donc temps aujourd'hui de questionner cette réglementation à travers le concours, d'une part, par la concertation avec les acteurs, d'autre part. C'est le cas avec le processus engagé depuis deux ans à travers le groupe de travail « qualité logement », placé sous l'égide de l'Office cantonal du logement.

*Pendant les phases d'élaboration du projet par les architectes, notamment lors de la dépose d'autorisation et la transmission des plans à l'Office du logement, les exigences budgétaires, légales et normatives freinent/brident parfois les intentions innovantes contenues dans le projet de concours. Quelles pistes envisager pour protéger l'innovation ?*

C'est précisément l'un des enjeux de ce groupe de travail. L'une des pistes envisagées est celle d'un bonus à la qualité. Mais il est encore prématuré d'en faire état de manière détaillée, les propositions du groupe « qualité logement » devant très prochainement être présentées au Conseil d'Etat, puis au Grand Conseil.

*Parfois, les concours de logements font suite à des Plans localisés de Quartier (PLQ). Cette forme de planification détermine en amont la forme, le gabarit et l'orientation du futur bâtiment. La marge de manœuvre créative des concurrents est alors fortement réduite. Des procédures de concours SIA 142 valant PLQ sont pourtant possibles. Pourquoi ces procédures ne sont-elles pas plus souvent choisies par les maîtres d'ouvrages publics ?*

Là encore, il y a eu en 2015 une réforme de la réglementation sur les plans de quartier, qui permet désormais de prévoir davantage de souplesse dans la délimitation de l'aire d'implantation, suite aux travaux menés pendant deux ans par une « task force PLQ ».



## CONCOURS D'UNE TOUR À CHÊNE-BOURG

Décembre 2014, maître d'ouvrage : CFF Immobilier, lauréat : Lacaton & Vassal Architectes

Il s'agit d'un concours de projets d'architecture en procédure sélective pour la construction d'une tour de 19 niveaux comprenant des logements dans les étages supérieurs et des surfaces commerciales et tertiaires dans les cinq premiers. Le périmètre du concours se situe en zone ordinaire (zone 2) et fait partie d'un PLQ portant sur des terrains situés autour de la future halte CEVA de la commune de Chêne-Bourg. Parmi les douze propositions rendues, le projet du bureau Lacaton & Vassal se distingue grâce à plusieurs dispositifs innovants. Tel que le relève le rapport du jury, le bâtiment occupe le potentiel maximal autorisé par les réglementations et dégage ainsi de grandes surfaces « peu contraignantes et généreuses, tant pour le programme de logements que pour celui de bureaux ». Ensuite, l'adoption d'un dispositif structurel à ossature poteaux/dalles maximise « la flexibilité des aménagements », et notamment « la modularité des étages des bureaux ». Enfin, « tous les logements disposent de jardins d'hiver qui prolongent l'espace intérieur une grande partie de l'année et offrent ainsi aux habitants des appropriations et des usages divers ». Chez le bureau lauréat, ces propositions morphologiques, constructives et typologiques dénotent sa capacité à proposer des dispositifs d'habiter qualitatifs et singuliers. De la part du jury, le choix de ce projet est un signal fort en faveur de l'innovation dans la production du logement à Genève.

Une précédente modification, en 2009, de la Loi générale sur les zones de développement a en effet prévu la possibilité de renoncer à l'établissement d'un plan de quartier suite à un concours organisé selon les règlements SIA. Elle est appliquée à chaque fois que cela est possible, c'est-à-dire quand les autorités communales et cantonales, ainsi que les différents propriétaires, sont au préalable tombés d'accord sur les principes généraux du développement visé.

Mais la principale modification de la pratique a consisté à inverser les processus : réaliser d'abord un concours et seulement ensuite un plan de quartier reprenant l'implantation du projet lauréat, s'il demeure des points à régler sur le plan juridique. Et non de faire l'inverse, le PLQ puis le concours, ce qui revenait en effet à limiter l'objet du concours aux façades et aux typologies.

*La composition d'un jury d'architecture est essentielle à la qualité du choix du projet lauréat. De quelle manière sont choisis les membres d'un jury ?*

Je considère que, si l'on entend pouvoir se passer de PLQ, et donc des droits démocratiques qui lui sont liés, trois groupes d'acteurs doivent être convoqués : la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et la « maîtrise d'usage », à savoir les futurs utilisateurs. Pour le premier, c'est en général assez simple, et l'objectif est de veiller à ce que la commande soit la plus précise possible. Les règlements SIA stipulent cependant qu'ils ne doivent pas constituer la majorité du collège. Pour le second groupe, celui des professionnels indépendants du maître de l'ouvrage, j'ai mis en place un guide pour la composition de jurys de concours, basé sur cinq critères :

- avoir été lauréat, ou classé à l'un des trois premiers rangs d'un concours important à Genève. Ce qui permet, d'une part, de s'assurer de compétences validées par l'exercice du concours, et, d'autre part, de laisser leur chance à d'autres architectes ;
- disposer d'une notoriété importante à l'échelle



Image de synthèse : Lacaton & Vassal Architectes



### Quartier Concorde: la participation et les concours au service d'un projet de densification

Le quartier Concorde – l'un des quatre quartiers du Grand projet prioritaire Châtelaine du plan directeur cantonal Genève 2030 – est en cours de densification depuis l'acceptation de son Plan directeur de quartier (PDQ) en 2013.

A cheval sur les communes de Genève et de Vernier, ce quartier de 28 hectares divisé en sept secteurs va accueillir 2000 nouveaux habitants d'ici 2050, ainsi que les infrastructures que cela implique. Les habitants actuels jouent un rôle actif dans le développement du quartier. Assurée par le Forum Démocratie Participative, la démarche participative intègre les associations et les citoyens à chaque étape importante: réalisation de mini-chantiers (préfiguration des espaces publics du PDQ) ou participation au processus de programmation et de décision des concours.

Le secteur Henri-Golay est le premier concours à avoir été lancé par la Fondation HBM Emile Dupont. Jugé en 2013, ce concours d'architecture et architecture paysagère avait pour objectif la construction d'une cinquantaine de logements à vocation sociale.

Des dix bureaux sélectionnés pour développer un projet, c'est le bureau genevois Jean-Paul Jaccaud Architectes qui a convaincu le jury.

La grande audace du projet est d'avoir su repenser la volumétrie du logement collectif genevois imposée habituellement par le PLQ.

La dilatation intérieure qu'il propose assure une circulation intérieure favorable aux échanges entre les habitants et une double orientation à tous les logements. A l'instar des autres mises en concurrence sur le quartier Concorde, l'implication des habitants dans la procédure de ce concours d'architecture a participé à la qualité du projet et du choix du jury.

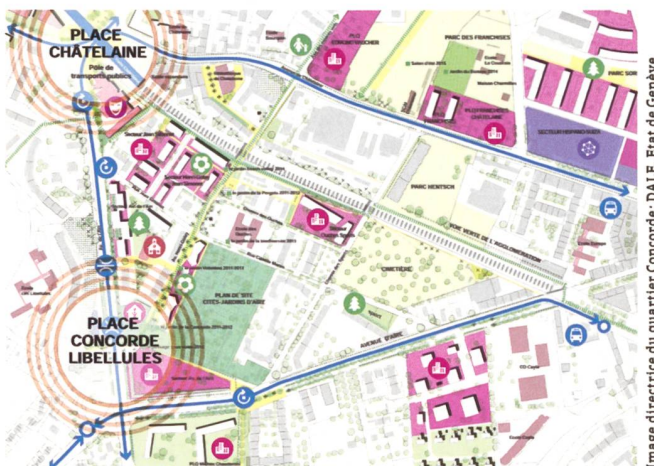


Image directrice du quartier Concorde: DALE, Etat de Genève



Image de synthèse: Jean-Paul Jaccaud Architectes

- nationale, voire internationale, afin de favoriser la participation de nombreux concurrents de qualité;
- accorder la priorité à une représentation féminine;
- veiller à une bonne représentation des autres régions linguistiques de la Suisse, afin de favoriser les influences d'autres cultures bâties et de stimuler une participation élargie;
- tenir compte d'une expérience positive lors de précédents jurys de concours, afin de favoriser un fonctionnement collégial du jury, tout en veillant cependant au renouvellement des panels.

Idéalement, la composition de ce groupe de professionnels indépendants du maître de l'ouvrage devrait tenir compte de trois de ces critères au moins. Reste le dernier groupe, celui de la « maîtrise d'usage », qui est certainement le plus difficile à identifier.

*Comment définir ce dernier groupe? Comment lui permettre une représentation adéquate dans la composition des jurys et un rôle efficace dans le jugement des projets? Et comment, s'il le faut, donner un statut obligatoire à la participation des habitants dans les concours?*

Selon moi, davantage que la défense d'intérêts particuliers, ils représentent une compétence. Celle d'habiter le lieu depuis plusieurs années, et par là d'en connaître le contexte, les cheminements, les aménités, les difficultés. Toutes choses qui sont beaucoup plus difficiles à percevoir par les professionnels, voire par le maître de l'ouvrage. Les habitants peuvent transmettre ce savoir par délégation, par exemple à travers une association de quartier, ou lors de phases de concertation préalables. Quand le maître de l'ouvrage est une coopérative, c'est plus facile d'identifier les futurs usagers, qui sont déjà sociétaires.

Comme pour chaque membre d'un jury, la compétence et l'efficacité ne se décrètent pas. L'expérience m'a montré que ces représentants de la « maîtrise d'usage » sont beaucoup plus pointus dans leurs appréciations que ne le pensent généralement les professionnels. Et surtout, ils ont une soif d'apprendre, et sont généralement très reconnaissants de comprendre comment les décisions sont prises par un jury. Ils deviennent ensuite, très spontanément, des ambassadeurs du projet, car ils ont pu en comprendre les enjeux et se le sont appropriés.

Quant à donner un statut obligatoire, je ne suis pas persuadé que cela soit par la contrainte que l'on rende les gens intelligents collectivement. Mais par l'exemple, peut-être.

*Comment garantir que la participation du public ne se réduise pas à la protection des enjeux restreints des habitants d'un quartier donné et qu'elle tienne aussi compte de l'intérêt collectif? Je pense en parti-*



*culier au cas de la zone 5, des quartiers de villas où les doléances des propriétaires sont souvent en contradiction avec le besoin vital du canton en terme de quantité de logements.*

Les concours ne sont pas encore très nombreux dans la zone 5, j'espère qu'ils pourront le devenir. Mais je ne crains pas le fait que des représentants des habitants participent au jury avec, en tête, la défense de leurs intérêts particuliers. En va-t-il autrement avec les professionnels, qui ont des intérêts corporatistes, les maîtres de l'ouvrage, qui se soucient de la rentabilité de leur projet, voire des représentants des communes ou de l'Etat, qui s'inquiètent d'enjeux politiques? Tout ceci est vrai le premier jour du jury, et ne l'est plus à l'issue des débats, où un choix est souvent fait à l'unanimité. C'est là, selon moi, un des aspects les plus intéressants des concours: la capacité d'apprentissage du groupe d'individus qui compose le jury, à la lumière de l'intelligence des projets et grâce à la comparaison entre plusieurs solutions.

*En 2015, la coopérative d'habitation zurichoise Kalkbreite a inauguré la pratique d'un jury ouvert au public (Zollhaus) – tout en respectant l'anonymat des 102 concurrents. La procédure assure la transparence du jugement. Elle permet aussi de faire participer le public au débat architectural. Une piste à explorer pour Genève?*


Cette pratique du jury en public n'est néanmoins pas nouvelle. Elle date au moins de 1985, quand Johannes Voggenhuber l'a mise en œuvre à Salzbach. En 2007, j'avais réussi à convaincre la commune de Renens de faire de même pour la Place du Marché, ce qu'elle accepta avec enthousiasme. Elle alla même plus loin, puisque la Municipalité a souhaité confirmer le résultat par le biais d'un référendum volontaire, qui a été gagné avec une majorité record de 77 % de votes favorables au projet.

A Genève, c'est donc dès mon entrée en fonction que j'ai proposé cette démarche, malheureusement sans succès jusqu'ici. Plusieurs raisons à cela: tout d'abord, cette procédure n'est pas encore reconnue par la commission des concours de la SIA, même si je sens qu'il y a une timide évolution dans ce sens. Ensuite, parce que des craintes demeurent du côté des maîtres d'ouvrages, dans un canton où la tentation du recours en justice reste un réflexe reptilien pour de nombreux citoyens. Je ne désespère pas néanmoins, notamment pour des programmes qui s'y prêtent particulièrement, comme les espaces publics, ou avec des maîtres d'ouvrage qui connaissent l'ensemble des futurs usagers, telles les coopératives.

*Connaître son bâtisseur ou l'artisan qui construit pour vous a longtemps été un gage de qualité, une*

*façon d'adresser à la bonne personne ce que l'on souhaitait faire réaliser. Tout en maintenant l'anonymat nécessaire aux concours ouverts, comment renouer avec cette forme d'échange et de travail en binôme entre le maître d'ouvrage et l'architecte?*

Comme Churchill le disait à propos de la démocratie, on pourrait dire que le concours est le pire des systèmes, à l'exclusion de tous les autres. Son principal défaut, en effet, est que le maître d'ouvrage ignore tout de la relation future qui s'établira entre lui et son maître d'œuvre. Ni la Quinta de Malagueira à Évora, ni le village de Vrin n'ont été édifiés par le moyen du concours, mais tous les architectes ne sont pas Álvaro Siza, ni Gion Caminada.

Les avantages du concours restent néanmoins non négligeables: l'équité, la comparaison entre diverses solutions, une décision collégiale, laquelle porte sur un projet plutôt que sur une réputation, le renouvellement des idées et des générations, l'ouverture de l'accès aux marchés publics. Après tout, c'est déjà quelque chose. 

#### NOTES

1 Avec, notamment, les architectes Andrea Bassi, Philippe Bonhôte, Pierre Bonnet, Rolf Seiler, l'architecte cantonal et des représentants des coopératives, des caisses de pension, des associations de promoteurs ou de la commission d'architecture