

**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:** JB & AA (projet retenu)

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129443>

### **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:** 11.01.2026

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

## JB & AA (PROJET RETENU)

### LE PROJET VU PAR LES ARCHITECTES

Nous nous sommes fixé trois objectifs prioritaires :

- Standard de confort habituel malgré les recherches d'économies.
- Dérogation aux règlements (sauf sécurité) chaque fois que cela permet de diminuer le coût de construction.
- Techniques de construction favorisant les gains de temps de réalisation.

En parallèle, nous avons analysé des réalisations européennes dans le domaine du logement social.

Les exigences du programme et nos objectifs nous ont conduits à travailler dès les premières esquisses avec des mandataires spécialisés et des entreprises dont le savoir-faire devait nous permettre, dans un délai très bref, d'atteindre les buts fixés par la CIA.

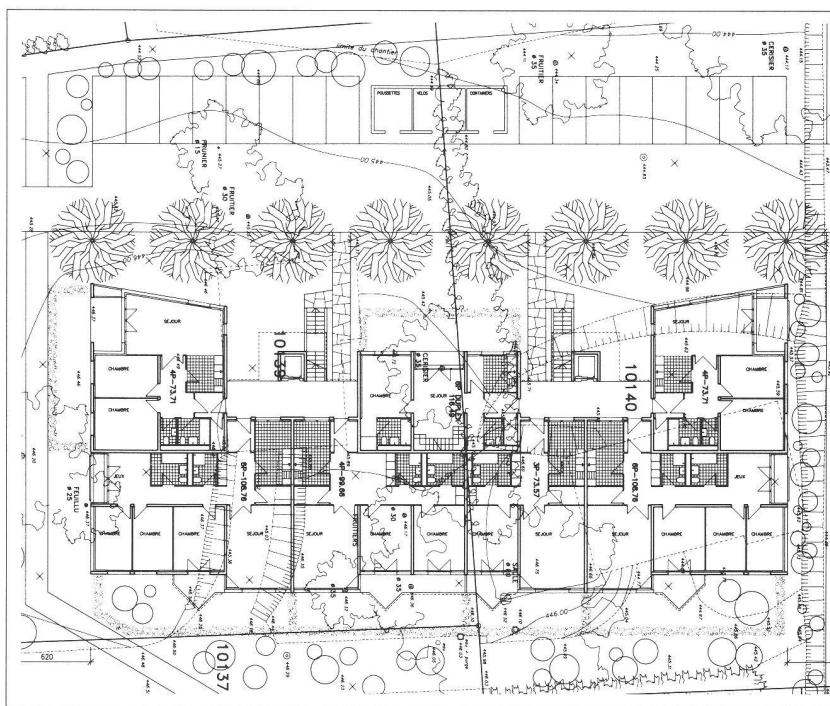
Nous avons dérogé au plan localisé de quartier en exploitant la totalité des droits à bâtir dévolus à la CIA, sur ses parcelles, rallongeant le bâtiment du concours tout en respectant les distances aux limites. Nous avons ainsi obtenu un bâtiment rationnel, tant du point de vue de ses proportions que du nombre d'appartements disponibles par niveau.

Nous avons opté pour des simplex à l'exception d'un logement de six pièces. Les espaces servis sont en périphérie de l'immeuble ; les espaces servants se regroupent autour des noyaux verticaux, permettant de limiter la circulation de l'extérieur aux espaces de service et de restreindre au maximum les gaines techniques et les points de distribution des fluides.

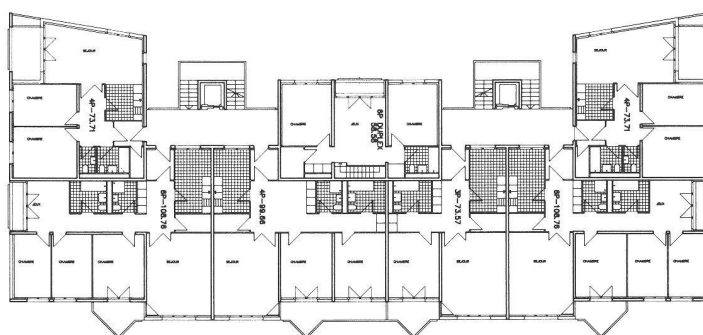
La structure est basée sur une double trame (3,60 et 4,50 m) de murs en béton banché. Deux types de coffrages réutilisables rapidement après décoffrage permettent de réelles économies. Le schéma structurel simple combiné à des cloisons intermédiaires non porteuses permet une partition de l'espace différenciée en fonction de l'affectation.

Nous avons admis que le confort reposait essentiellement sur la qualité spatiale et la surface mise à disposition des locataires.

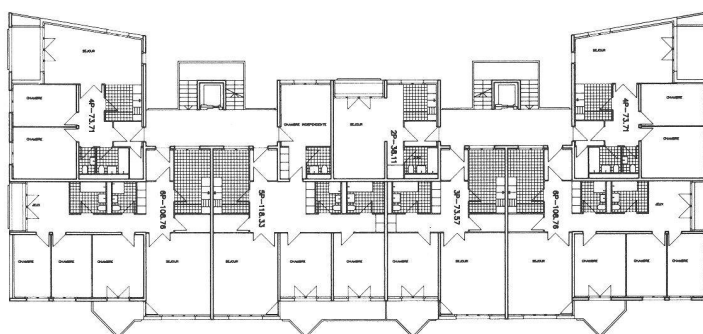
Seul le strict volume nécessaire est excavé, plus de la moitié du bâtiment étant posé sur vide sanitaire. Les places de stationnement en sous-sol sont réalisées en dehors de l'assiette de l'immeuble, en raccordement avec le parking de l'immeuble voisin.



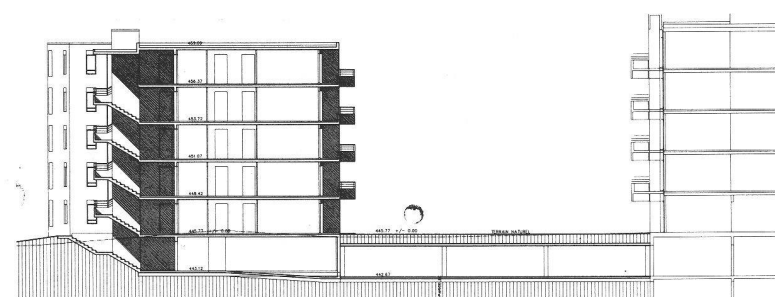
Plan de rez-de-chaussée



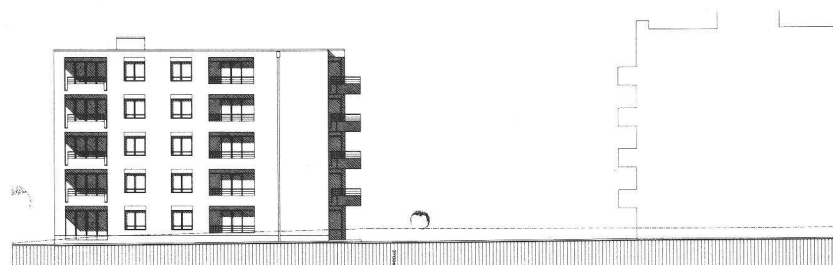
Plan du 1<sup>er</sup> étage



Plan des 2<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> étage



Coupe transversale



Elévation sud ouest



Elévation nord ouest

**ARCHITECTES :** J.-B. & AA Architectes Associés  
 Jacques Bolliger, Marcel LELLOUCH,  
 Pierre-Alain PORTIER, François de PLANTA  
 avec LOSAG S.A. entreprise générale

## DONNÉES TECHNIQUES

Surface brute plancher (SBP)	3 421	m <sup>2</sup>
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1,22	
Surface nette habitable selon SEL/OFL-CH	2 973	m <sup>2</sup>
Surface nette habitable/pièce	19,8	m <sup>2</sup> /pièce
Nombre de logements	34	
Nombre de pièces (Genève : y compris cuisine)	150	pièces
Cube SIA du bâtiment y compris parking	13 053	m <sup>3</sup>
Temps de réalisation	12	mois

## DONNÉES FINANCIÈRES

Coût total des travaux (non compris terrain, taxes et frais financiers)	Fr. 6 548 000.-
Coût des travaux /m <sup>2</sup> net habitable (coût parking déduit)	Fr. 2 096/m <sup>2</sup>
Loyer moyen/pièce/an	Fr. 4 235.-/pce/an
Nombre de places de parking/loyer annuel par place	
– Extérieures	12 à Fr. 1 020.-/an
– Intérieures en sous-sol	18 à Fr. 2 040.-/an

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

## LE PROJET VU PAR LES EXPERTS

Les experts relèvent en faveur de ce projet la qualité des espaces et de la conception, aussi bien au niveau de la réflexion approfondie sur la souplesse d'utilisation et l'adaptabilité des logements que de la générosité des dimensionnements des pièces, et de la hiérarchie intéressante des espaces d'entrées et de coursives.

Les plans des logements sont variés et suggèrent des utilisations collectives multiples.

Le projet est cohérent sur le plan constructif. Les finitions proposées sont complètes et d'un rapport qualité/coût très favorable.

Les droits à bâtir sont entièrement réalisés.

Le parking est en liaison directe avec les sous-sol de l'immeuble voisin. Il bénéficie donc de ses infrastructures (rampe d'accès) et de l'utilisation des places existantes en surnombre. Cette solution est économique.

Les arguments allant à l'encontre de ce projet se rapportent essentiellement à son manque d'intégration dans le site, la composition symétrique étant de nature rigide.

Des éléments mineurs suscitent un certain nombre de questions comme par exemple la position des ascenseurs qui prêterait quelque peu l'utilisation des coursives ainsi que les rapports entre les cuisines et ces coursives. Ces dernières sont par ailleurs mal orientées au nord-ouest. Deux appartements ne sont pas satisfaisants mais il est possible d'en améliorer les typologies.

Le concept général d'isolation intérieure, le seul projet proposant ce principe, implique des prises de risques au niveau des continuités thermiques. Le rapport énergétique est peu favorable.

Dans l'ensemble il apparaît que les logements ont de bonnes qualités d'habitabilité, par leurs dimensionnements et les typologies proposées favorisant les familles. Les scénarios d'occupation sont multiples et évolutifs, les espaces de transition bien hiérarchisés.