

# ASS

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **68 (1996)**

Heft 2

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129445>

## **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.

# ASS

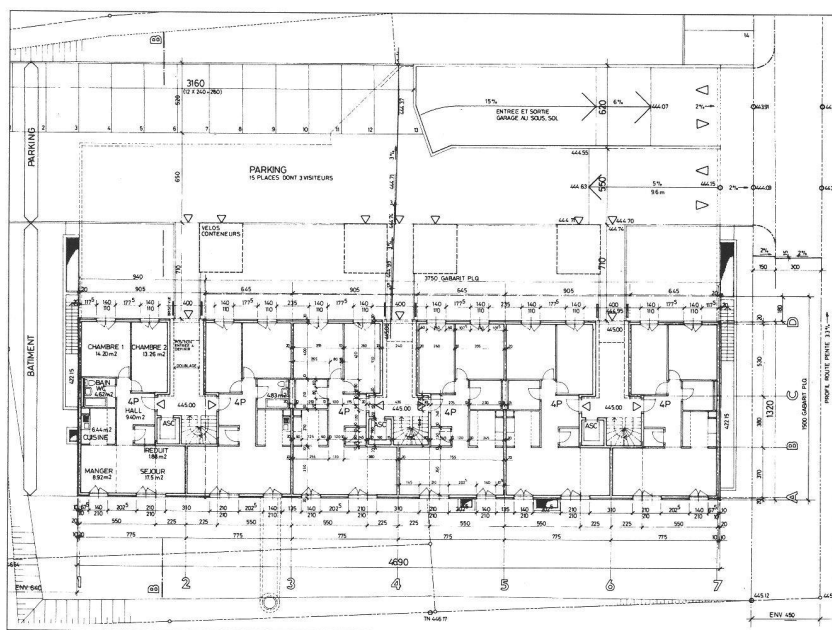
## LE PROJET VU PAR LES ARCHITECTES

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.

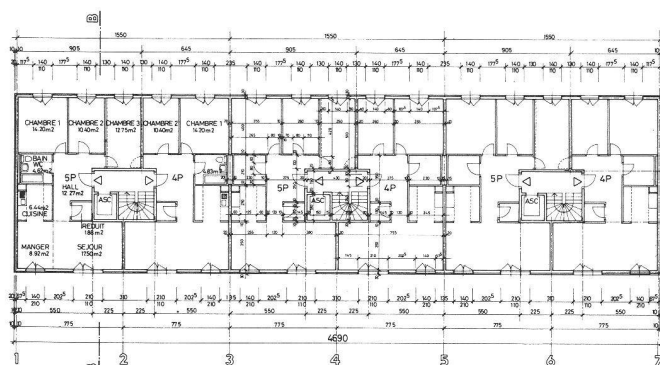
Le plan type offre un équipement sanitaire réduit et met l'accent sur les surfaces nettes disponibles et l'organisation du logement. Nous avons privilégié des éléments tels que l'entrée de l'appartement ou le réduit. Le WC séparé ou le balcon sont considérés comme des équipements de confort non compris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

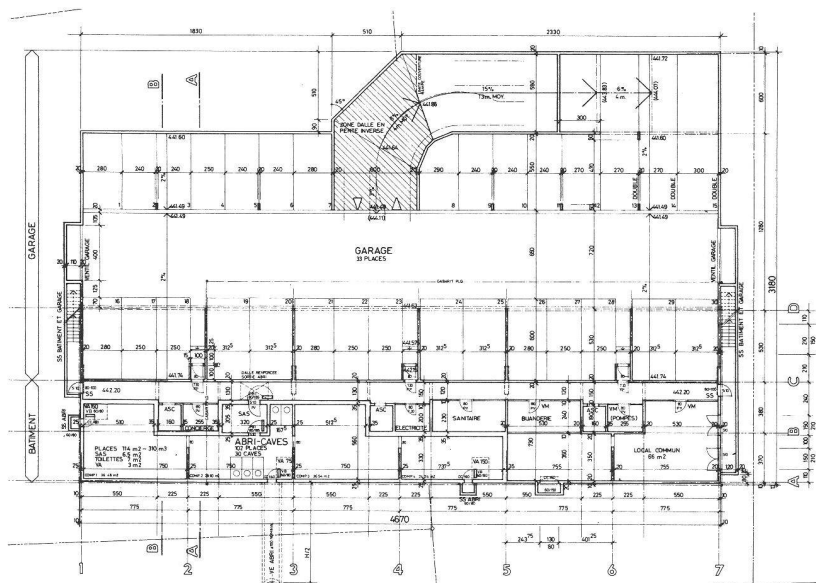
La production de l'énergie thermique et électrique est assurée par une installation de couplage chaleur-force alimentée au gaz de ville. La distribution de chaleur est assurée par une installation à double flux, assurant le chauffage des locaux, une ventilation efficace et une récupération maximale des énergies passives. La régulation et le post-chauffage de l'air pulsé sont assurés pour chaque local par un dispositif de plinthe 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

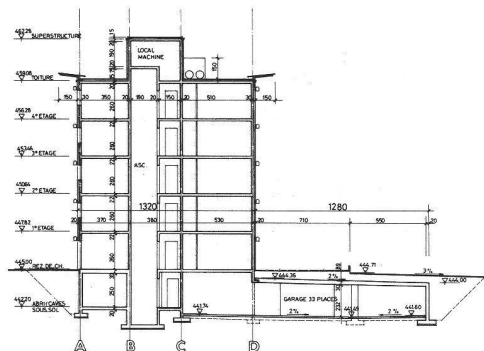


Plan d'étage type

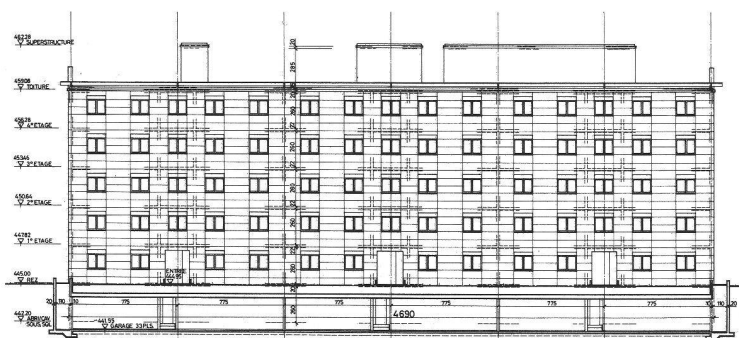


Plan de sous-sol

## LE PROJET VU PAR LES EXPERTS



Coupe transversale



Élévation 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 m <sup>2</sup>
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1,10
Surface nette habitable selon SEL/OFL-CH	2 444 m <sup>2</sup>
Surface nette habitable/pièce	18,5 m <sup>2</sup> /pièce
Nombre de logements	30
Nombre de pièces (Genève : y compris cuisine)	132 pièces
Cube SIA du bâtiment y compris parking	13 902 m <sup>3</sup>
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 /m <sup>2</sup> net habitable (coût parking déduit)	Fr. 2 060/m <sup>2</sup>
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.

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 prêterent 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.