

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 83 (2011)

Heft: 2

Artikel: Le choix des duplex

Autor: Borcard, Vincent

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-177791>

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: 26.04.2026

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

Le choix des duplex

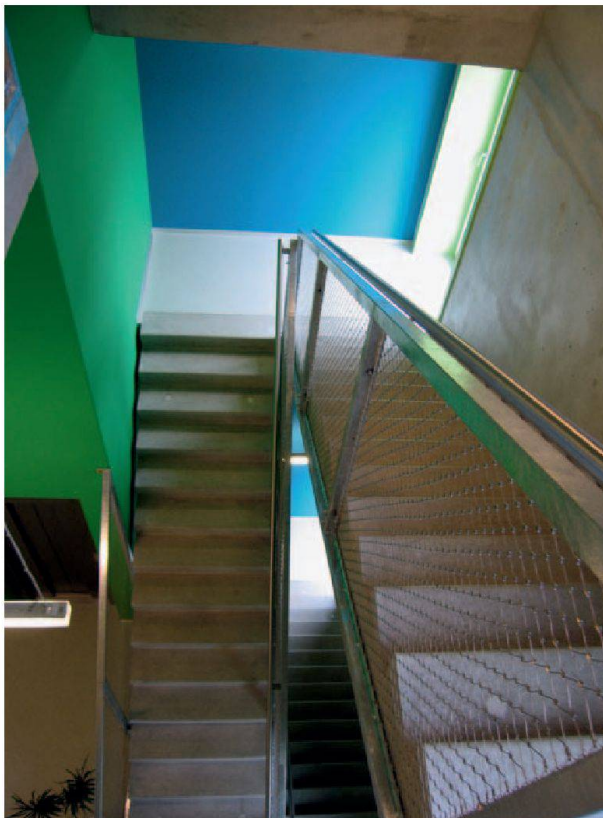
Deux des trois maîtres d'ouvrage ont décidé d'incorporer des appartements sur deux étages dans leurs typologies. Il s'ensuit des différences entre les immeubles. Et une plus grande richesse dans les façades.

«Le plan localisé de quartier était assez précis, dans tout ce qui est relatif aux gabarits et au nombre d'étages», explique Hervé de Giovannini, architecte du projet de la coopérative Rhône-Arve. A partir de ces données, les architectes du projet de la CODHA, Ganz & Muller, et ceux de la SCHG, Clivaz & Exquis, ont travaillé sur l'hypothèse d'appartements en duplex. Le projet a eu l'agrément de leurs instances – la SCHG avait déjà fait une expérience – concluante – en la matière dans un autre immeuble du Pommier.

De duplex, il n'en a jamais été sérieusement question en revanche pour Rhône-Arve. Cela aurait-il pu poser un problème, dans la mesure où SCHG et Rhône se partagent le même immeuble? Faux problème, rétorquent les architectes. Les deux coopératives partagent un système de façade, un système de ventilation, mais la partie SCHG (46



Visite commentée par Jean-Pierre Chappuis dans les corridors du bâtiment de la SCHG et Rhône-Arve.



La cage d'escaliers du bâtiment de la CODHA.

appartements) et la partie Rhône-Arve (23 appartements) ne communiquent pas entre elles. Et fonctionnent à bien des égards comme deux immeubles mitoyens. De multiples séances ont permis de se mettre d'accord sur l'essentiel, chacun conservant sa manière d'envisager ses typologies. Il en ressort des différences de façades, au sud, avec des balcons en continu côté Rhône-Arve, et à géométrie variable en fonction des étages côté SCHG. Il en résulte une façade peu monotone. «Je trouve ça presque plus riche», conclut Hervé de Giovannini.

Pour Lionel Rösti, chef de projet chez Clivaz & Exquis, les duplex permettent d'économiser une allée. De trois entrées – et trois ascenseurs – on passe ainsi à deux. La moitié des appartements – des 5 et 6 pièces genevois – étant des duplex, l'architecte économise aussi sur les couloirs traversants. Il n'y en a que deux, aux 2^e et 5^e étages (cf. plans).

Côté CODHA, on apprécie les duplex qui permettent de concevoir «des petites villas superposées». Le principe implique la présence de balcons un étage sur deux seulement, plus d'ensoleillement, et donc l'optimisation de l'effet des façades chauffantes (lire plus loin). Les grandes qualités d'isolation des bâtiments influent aussi sur l'architecture. Pour éviter de créer des ponts de froid, la SCHG renonce à des stores dans les pièces orientées au nord. Pour la même raison, pas de stores pour rafraîchir les balcons de l'immeuble de la CODHA, mais des emplacements pour des parasols!

Des priorités divergentes

Pour remplir les conditions fixées par l'Office Cantonal du Logement (OCL), les coopératives doivent opérer des choix. La visite de duplex dans les deux immeubles permet d'apprécier les différences de philosophie des différents maîtres d'ouvrage. La SCHG privilégie l'espace, la qualité, et les finitions du séjour, alors que la CODHA fait un effort dans la taille des chambres. Les couloirs de l'immeuble de la SCHG se parent de jolis coloris qui tranchent avec le béton spartiate de ceux de la CODHA. Mais l'immeuble de la CODHA est doté d'une salle commune. Et d'une pièce commune à chaque étage, qui peut soit devenir une chambre de jeux pour les enfants, soit une chambre d'amis. Ces choix, la CODHA en laisse une partie de la responsabilité aux locataires. Guillaume Käser: «L'association des futurs habitants est créée plusieurs années à l'avance. Elle opère des choix architecturaux, c'est elle qui va opter pour de jolis parquets, et pour un escalier en béton moins onéreux dans les duplex. Ces choix typologiques, ces choix de finition, facilitent l'appropriation du futur logement.»

La CODHA demande aussi à ses architectes de privilégier les solutions qui favorisent la convivialité. D'où le choix de balcons qui communiquent. D'où – peut-être! – celui d'un seul ascenseur pour un immeuble de 36 logements.

Texte: **Vincent Borcard**
Photos: **Patrick Cléménçon**



De bas en haut: plan des 1^{er} et 4^e étages, 2^e et 5^e étages avec rue intérieure, 3^e et 6^e étages.

Minergie Eco: un souci béton

Le bâtiment de la CODHA est construit selon des normes Minergie Plus et Eco. Minergie Eco implique le recours à des matériaux naturels et des listes de critères relatifs et absolus. Toutes les colles, tout ce qui contient des formaldéhydes est interdit, tout comme les mousses utilisées par les menuisiers. Une liste de tous les matériaux plastiques proscrits est disponible sur le site www.minergie.ch. Là où il est impossible de concevoir autrement, une certaine tolérance s'applique, en concertation avec les instances certificatrices.

L'autre grosse particularité de Minergie Eco tient dans l'obligation d'utiliser 50% de béton recyclé. Donc des matériaux provenant de la démolition, qui sont concassés. Le maître de l'ouvrage et les architectes se sont trouvés, sur ce point confrontés à un problème. «Il n'y a pas de filière», explique Antoine Muller, du bureau d'architectes Ganz et Muller, responsable de l'immeuble de la CODHA. Autant la culture du béton recyclé est déjà bien ancrée à Zurich, autant rien n'est fait pour faciliter le recours à ce matériau du côté de Genève. L'entreprise mandatée a donc du créer un stock, puis lancer la fabrication lorsque celui-ci a été suffisamment important, immobilisant pour le coup un silo à cet effet uniquement. «Le béton recyclé ne devrait pas revenir plus cher qu'un béton normal. Faute de filière, son prix a augmenté de 40 à 50%», regrette Antoine Muller. La création d'une centrale régionale à béton recyclé, qui pourrait contribuer à faire baisser le prix, bute sur un autre problème, l'impératif des 25 kilomètres maximum entre le lieu de fabrication et d'utilisation. Selon quelques architectes interrogés, l'Etat – les cantons – pourrait contribuer à valoriser ce matériau, et à rendre viable une filière.

Selon Antoine Muller, le béton recyclé aurait les mêmes qualités physiques. Mais il est plus volontiers utilisé pour les structures verticales que pour les dalles. «Tous les murs de l'immeuble sont en béton recyclé», précise l'architecte. Et donc les murs porteurs et les bétons apparents des couloirs du bâtiment. **VB**