

# PROJET QUAI VERNETS ÎLOTS A ET B



**RAPPORT DU COLLÈGE D'EXPERTS**

MANDAT D'ÉTUDE PARALLÈLE  
DE PROJETS SUR INVITATION

SELON LE RÈGLEMENT SIA 143

SEPTEMBRE 2017



## MOTS

# DE SOPHIE HEU REIGNIER

CHEF DE PROJET DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER, AU NOM DE L'ÉQUIPE ENSEMBLE

L'ÉQUIPE ENSEMBLE A ÉTÉ CONSTITUÉE DÈS 2012, EN VUE DE RÉPONDRE À L'APPEL D'OFFRES INVESTISSEURS, LANCÉ PAR L'ÉTAT DE GENÈVE POUR LE DÉVELOPPEMENT DU SITE DE LA CASERNE DES VERNETS.

Les défis posés par le programme initial ont amené à la création d'une équipe constituée de huit Investisseurs aux profils bien distincts, de deux pilotes dont un développeur-entrepreneur total. La diversité et la complémentarité des différents acteurs ont rendu possible une intelligence collective que l'Équipe ENSEMBLE souhaite mettre au profit de la future qualité de vie au sein du quartier.

Ainsi, depuis le début de leur histoire commune, les membres de l'Équipe ENSEMBLE entretiennent un dialogue continu et constructif, tout en respectant les spécificités de chaque partie.

Le choix de la procédure de MEP reflète cette volonté de poursuivre le processus de dialogue. Les différents échanges avec les candidats, ainsi qu'entre les membres du collège d'experts, ont offert la possibilité de mettre en évidence cette pluralité de points de vue au profit de l'objectif commun, ce délicat équilibre entre diversité et unité.

L'enjeu pour les candidats du MEP était de concilier les exigences de chaque Investisseur dans un projet architectural cohérent, avec un cadre global figé. Le cahier des charges a alors pu ressembler à une équation très contraignante, risquant de transformer le MEP en un exercice mathématique sans créativité.

La variété des réponses apportées par les candidats illustre que tel n'a pas été le cas et que plusieurs très bonnes solutions étaient possibles pour répondre à cette problématique. Les représentants de l'Équipe ENSEMBLE au sein du collège d'experts ont apprécié la qualité, la pertinence, le caractère novateur des projets proposés par l'ensemble des candidats.

Les projets lauréats illustrent plus particulièrement cette recherche de diversité et cette exigence de qualité que se sont fixées les membres de l'Équipe Ensemble. Dans la continuité du dialogue initié dans le cadre de ce MEP, l'Équipe ENSEMBLE va maintenant conduire la concrétisation des projets lauréats.

Consciente de l'enjeu que ce quartier représente pour le futur développement de la Ville de Genève et plus particulièrement du PAV, l'Équipe ENSEMBLE va poursuivre cette réalisation, avec pour objectif principal de créer des lieux de vie de qualité, où les futurs habitants et utilisateurs sont au cœur des réflexions.

MME. SOPHIE HEU REIGNIER



## MOTS

# DE DOMINIQUE SALATHÉ

## PRÉSIDENT DU COLLÈGE D'EXPERTS



LE MEP LES VERNETS POSE QUELQUES QUESTIONS FONDAMENTALES SUR LA VILLE DE DEMAIN. BASÉ SUR LE PROJET URBAIN DE FHV/ADR POUR LE DÉVELOPPEMENT DU SITE DE LA CASERNE DES VERNETS, LE MANDAT D'ÉTUDE PARALLÈLE EXPLORE LES LIMITES DE LA DENSITÉ ET DE LA GRANDE ÉCHELLE. COMMENT, DANS UNE FORME URBAINE DONNÉE, PEUT-ON S'IMAGINER UNE QUALITÉ DE VIE ; COMMENT PEUT-ON EXPLORER CETTE MIXITÉ DEMANDÉE PAR HUIT INVESTISSEURS ? QUELLE EST FINALEMENT LA QUALITÉ TYPOLOGIQUE ET L'EXPRESSION ARCHITECTURALE DE CET ENSEMBLE ?

Tout d'abord j'aimerais remercier les équipes au nom du collège d'experts pour le travail important et impressionnant qui a permis de saisir l'ampleur de ces questions posées. La qualité particulièrement élevée des contributions est à la hauteur des enjeux.

## TYOLOGIE GRANDE ÉCHELLE DIVERSITÉ

Un des thèmes énoncés du concours était celui de la diversité. Etant donné que la différence du programme due aux demandes spécifiques des Investisseurs était imposée, la question de la diversité architecturale se posait à une échelle urbaine et sociale.

Le thème à traiter était difficile - autant pour les concurrents que pour le collège d'experts. Après discussion, le collège a opté pour une solution « simple » évitant la fragmentation des îlots. La diversité sera assurée par l'attribution du mandat à deux équipes de deux bureaux et par le dialogue au sein des bureaux,

mais aussi par le contraste typologique des deux îlots. Le maître d'ouvrage espère ainsi obtenir une diversité spatiale enrichissante apte à absorber des besoins et des modes de vies variés.

Les deux projets retenus sont différents, mais complémentaires. « Vie intérieure » propose une sorte d'équivalence de qualité entre ville et cour. Au moyen d'un espace de distribution intérieur semi-public, les auteurs créent une séquence spatiale verticale au centre des bâtiments, offrant ainsi une qualité collective intérieure, spécifique au bâtiment. Disposition qui permet d'orienter les appartements, malgré la grande profondeur sur cour ou sur « rue ».

Par opposition, le projet « Mnémosyne » propose un contraste maximal entre le contour extérieur et l'intérieur. À travers un travail typologique conséquent, la couronne intérieure est travaillée en profondeur afin de faire participer à la cour la plupart des appartements. Les redents forment ainsi des voisinages intéressants dans la grande cour.

Tandis que le travail sur les typologies devra être affiné en dialogue avec les Investisseurs sur la base des

projets retenus, toute la problématique du traitement et de la programmation des rez-de-chaussée devra encore être développée et discutée. Seul un concept paysager fort garantira l'unité à cette diversité, laissant à chaque îlot une identité propre.

Nous sommes convaincus, qu'il est ainsi possible d'offrir une qualité intéressante et riche pour les futurs habitants de ce nouveau quartier et d'en faire un lieu urbain prenant comme modèles le square du Mont-Blanc ou encore les cités de Braillard.

Pour les prochains pas, je souhaite à l'Équipe ENSEMBLE et aux architectes, ingénieurs et spécialistes la patience et le respect nécessaires pour développer ce projet ambitieux.

M. DOMINIQUE SALATHÉ



## MOTS

# DE FRANCESCO DELLA CASA

## ARCHITECTE CANTONAL

### CRÉER DE LA DIVERSITÉ PAR LA TYPOLOGIE

SI LE PREMIER CONCOURS DE 2014 AVAIT PERMIS DE DÉFINIR LA MORPHOLOGIE URBAINE, L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET LA DÉFINITION DES ESPACES PUBLICS SUR LE SITE DE LA CASERNE DES VERNETS, CE MANDAT D'ÉTUDE PARALLÈLE AVAIT POUR AMBITION DE TRAITER LA QUESTION DE LA DIVERSITÉ COMME MOYEN DE MODULER L'ÉCHELLE URBAINE INHABITUELLE DES DEUX ÎLOTS.

Le premier moyen de le faire résultait déjà du concours d'Investisseurs, remporté par l'Équipe ENSEMBLE, celle-ci étant composée de huit différentes entités poursuivant des buts distincts pour leurs investissements, à savoir le logement pour étudiants, la coopérative d'habitation, le logement d'utilité publique ou le logement à loyer libre. La répartition négociée de la part des deux îlots qui revenait à chacune d'entre elles avait déjà permis un pré-découpage, dont il s'agissait, pour les concurrents du MEP, de vérifier et de préciser la distribution.

Les résultats de ce MEP ont largement dépassé les espérances, par la qualité exceptionnelle des propositions. Car plusieurs difficultés étaient à résoudre, résultant de la morphologie des deux îlots :

- / Comment offrir un maximum d'appartements bénéficiant d'une double orientation ?
- / Comment gérer les situations de vis-à-vis entre appartements ?
- / Quelles réponses donner aux grandes dimensions des façades sur rue et sur cour ?
- / Comment répondre aux aspirations particulières de chaque Investisseur, en termes d'animation des

espaces collectifs, semi-publics et publics ?

- / Quelles solutions constructives pouvaient permettre de respecter les plans financiers, tout en offrant qualité et variété typologique ?
- / Comment résoudre toutes les contraintes réglementaires imposées par la prévention des incendies, l'exposition au bruit ou la répartition des tailles de logements ?

La session de dialogue intermédiaire a à la fois permis à chacune des équipes d'affiner leurs hypothèses de départ, tout comme à chacun des acteurs impliqués de mieux définir la nature de ses demandes. Au final, ce qui frappe l'observateur est la capacité d'innovation typologique dont ont fait preuve plusieurs propositions, particulièrement mais non exclusivement de la part des deux projets finalement désignés comme lauréats.

Ainsi, l'insertion d'une « rue intérieure », dans la proposition de l'équipe Geninasca-Delefortrie + Bunq, offre la possibilité de relations sociales et spatiales, à chaque niveau et entre les étages. La typologie à redents sur cour, de l'équipe Jaccaud Spicher + LRS, offre non seulement une très grande

efficacité rationnelle dans la distribution des pièces, en permettant d'obtenir 100% de logements avec double orientation, mais propose en plus deux types de voisinage, proche et lointain, à l'intérieur de la cour, ce qui procure à celle-ci une échelle modulée.

Même si elles n'ont finalement pas été retenues, deux recherches typologiques basées sur une trame à 45 degrés ont montré le potentiel offert par des façades biaisées, tant du point de vue de l'orientation que pour la privacité de chaque balcon-terrasse.

La démarche initiée par l'Équipe ENSEMBLE, à travers ce mandat d'étude parallèle, a donc été extrêmement profitable pour atteindre les objectifs de qualité et de diversité recherchés par l'ensemble des acteurs, susceptibles de donner un cadre de vie enviable pour les futurs habitants du site de la « bientôt ancienne » caserne des Vernets.



M. FRANCESCO DELLA CASA

M. FRANCESCO DELLA CASA



# SOMMAIRE

## CHAPITRE I LE MEP

1	Préambule	7
2	Périmètre	7
3	Objectifs du MEP	8
4	Organisateur et maître d'ouvrage	8
5	Genre et type de la procédure	8
6	Intentions de l'organisateur du MEP	9
7	Critères de jugement	9
8	Programme et exigences du projet	10
9	Calendrier de la procédure	16
10	Bureaux invités	17

## CHAPITRE II LE COLLÈGE D'EXPERTS

1	Composition du collège d'experts	19
2	Déroulement du jugement	20
3	Recommandation du collège d'experts	22
4	Conclusion	22
5	Signatures du collège d'experts	23

## CHAPITRE III LES PROJETS RECOMMANDÉS

1	Vie intérieure	25
2	Mnémosyne	34

## CHAPITRE IV LES PROJETS RENDUS

1	Sudoku	44
2	Ensemble on partage	51
3	Plus qu'un îlot, un ensemble	58
4	Avec	65
5	Come together	72
6	Pixels' squares	79
7	Alicudi - Filicudi	86
8	Fenêtres sur cour	93

## CHAPITRE I

# LE MEP



## 1 PRÉAMBULE

Le grand projet Praille Acacias Vernets (PAV) situé sur le territoire des communes de Genève, Carouge et Lancy, représente le plus grand potentiel de logements du canton et une opportunité de développement unique au cœur de la ville. Il s'agit de transformer la plus vaste et ancienne zone industrielle et artisanale genevoise en un quartier urbain mixte où il fera bon vivre et travailler.

L'Opération les Vernets constitue une première étape décisive, qui se doit d'être exemplaire.

Au terme d'une double procédure de concours, l'État de Genève, en collaboration avec la Ville de Genève a sélectionné :

- / À l'issue du concours de projets d'architecture, le projet « VO », désigné lauréat pour la conception de l'aménagement du site et d'une tranche partielle du projet. Il est porté par les bureaux Fruehauf, Henry & Viladoms, situé à Lausanne et l'Atelier Descombes Rampini, situé à Genève.
- / À l'issue du concours d'Investisseurs, l'Équipe ENSEMBLE, désignée lauréate. Elle est en charge du développement, du financement, de la réalisation et de l'exploitation de l'Opération les Vernets.

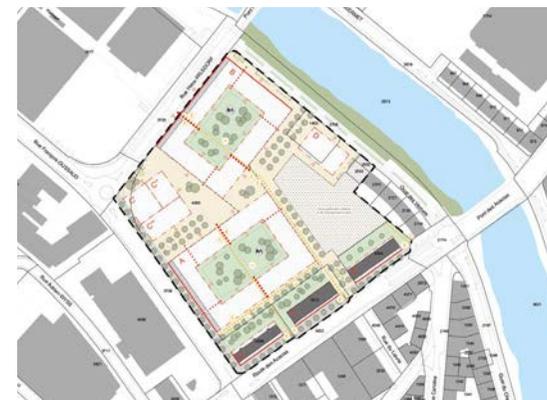
## 2 PÉRIMÈTRE

Le PLQ PAV les Vernets s'étend sur une surface totale d'environ 6 hectares, entièrement inscrite sur le territoire de la Ville de Genève. Il est situé entre le quai des Vernets, la rue Hans-Wilsdorf, la route des Acacias et la rue François-Dussaud. Le périmètre est affecté, depuis 2011, en zone de développement 2.

L'emprise du PLQ accueille actuellement la caserne militaire des Vernets et une rangée d'immeubles essentiellement de logements situés le long de la route des Acacias.

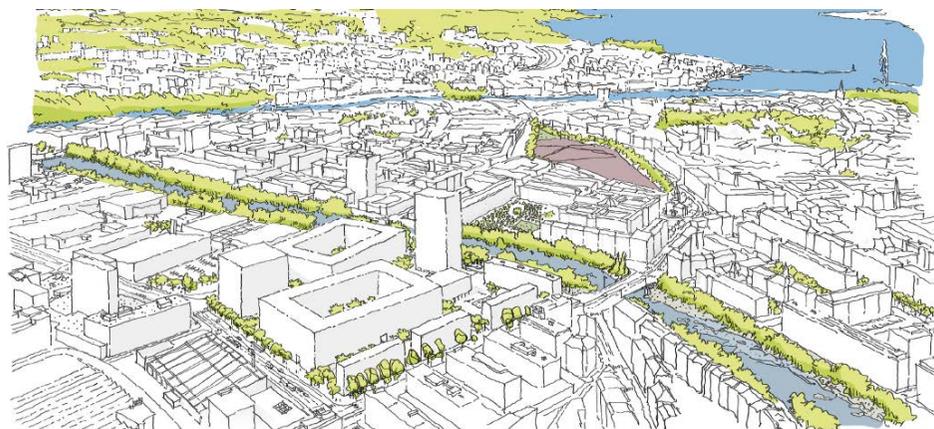
Son emprise représentée ci-après se compose des 8 parcelles : 1453, 2552, 2553, 2812, 3709, 4084, 4085, 4088.

À l'issue du concours d'urbanisme, l'Équipe ENSEMBLE a mandaté les bureaux FHV/ADR pour la conception des bâtiments C et D. Ainsi le périmètre du Mandat d'Étude Parallèle (MEP) concerne uniquement les parties hors-sol des îlots A et B du PLQ, excluant les



espaces publics. Le traitement des cours intérieures des îlots A et B ne fait pas partie du présent MEP. Cependant, elles peuvent faire partie du périmètre de travail si elles permettent une meilleure compréhension du projet architectural.

Le Programme se situe sur la parcelle n° 4085, située à Genève.



### 3 OBJECTIFS DU MEP

Au sein du PAV, l'Opération les Vernets constitue une première étape décisive qui se doit d'être exemplaire. Sur une parcelle de 4 hectares environ, elle permettra la mise à disposition de 1'500 nouveaux logements (comprenant 300 logements pour étudiants), 26'400 m<sup>2</sup> d'activités et 3'300 m<sup>2</sup> d'équipements publics.

L'ensemble des logements réalisés sont des appartements locatifs. Les deux tiers sont des Logements d'Utilité Publique (LUP), au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007, de la loi LGL du 4 décembre 1977 et son règlement d'exécution RGL du 24 août 1992, et de la loi LPAV du 23 juin 2011 relative à l'aménagement du quartier PAV article 4, alinéa 9.

À ce stade de développement du projet, l'Équipe ENSEMBLE souhaite sélectionner le ou les projets architecturaux pour deux bâtiments de l'Opération les Vernets : les îlots A et B, ci-après dénommés le « Programme ».

La réflexion de l'Équipe ENSEMBLE, pour la recherche d'une diversité architecturale, a été menée sur la base de dialogues réguliers depuis 2015 au sein de l'équipe et avec les différentes parties prenantes de l'Opération les Vernets. L'Équipe ENSEMBLE a souhaité prolonger ce processus interactif basé sur le dialogue, en s'inscrivant tout naturellement dans une procédure de MEP. Le MEP a pour objectif de clarifier, pour les Investisseurs, la planification des différentes unités du Programme et leurs relations entre-elles. Il s'agit de concrétiser la forme urbaine définie lors du concours de projet d'architecture, par les deux îlots avec une variété programmatique et architecturale.

### 4 ORGANISATEUR ET MAÎTRE D'OUVRAGE

L'Équipe ENSEMBLE est en charge du projet de développement, du financement, de la réalisation et de l'exploitation de l'Opération les Vernets. Elle se compose de :

#### 8 INVESTISSEURS

- / Swiss Life AG (concerné par les îlots C et D, hors périmètre du MEP)
- / Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social (FVGLS)
- / Coopérative de l'Habitat Associatif (CODHA)
- / Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG)
- / Caisse de Prévoyance de l'État de Genève (CPEG)
- / Mobilière Suisse Société d'assurances SA
- / Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP)
- / Coopérative de logement pour personnes en formation (CIGUË)

#### 2 PILOTES

##### 1 DÉVELOPPEUR-ENTREPRENEUR TOTAL

- / Pillet SA - Pilote du Programme Commun
- / Losinger Marazzi SA - Pilote des Programmes Privés, Développeur-Entrepreneur total du Programme Global

L'organisateur du MEP est la société Losinger Marazzi. Elle est responsable du développement du projet et ensuite de sa réalisation en qualité d'Entreprise Totale.

La planification de la procédure est assurée par la société Emch+Berger SA planification générale à Lausanne.

### 5 GENRE ET TYPE DE LA PROCÉDURE

La présente procédure est un MEP de projets, à un degré, organisé selon une procédure sur invitation et selon le caractère obligatoire du Règlement SIA 143, édition 2009. Cette procédure est privée, non soumise à la législation sur les marchés publics. Elle se déroule de manière non anonyme.

## 6 INTENTIONS DE L'ORGANISATEUR DU MEP

L'organisateur a l'intention d'attribuer un ou plusieurs mandat(s) d'architecte en s'appuyant sur les recommandations du collège d'experts. Il désignera entre un et quatre bureaux d'architectes maximum parmi les bureaux ayant participé au MEP pour la réalisation du Programme (ci-après le(s) lauréat(s) du MEP).

Les recommandations du collège d'experts peuvent aboutir à l'attribution d'un îlot à plusieurs bureaux d'architectes. L'organisateur du MEP se réserve le droit de faire cohabiter/de partager un îlot entre plusieurs bureaux d'architectes désignés afin de remplir les exigences de qualité architecturale et urbanistique du projet.

Selon les recommandations du collège d'experts, Losinger Marazzi proposera un mandat d'architecte à chacun des bureaux d'architectes retenus désignés lauréat du MEP. Les mandats conclus couvriront la totalité du Programme, avec une réalisation en entreprise totale par Losinger Marazzi.

## 7 CRITÈRES DE JUGEMENT

Le collège d'experts juge les projets remis sur la base des critères d'appréciation suivants, sans ordre de priorité :

- / Respect du règlement, du cahier des charges et des surfaces par pièce
- / Qualité architecturale et urbanistique, intégration au concept urbanistique de FHV/ADR et du PLQ des Vernets
- / Qualité fonctionnelle et d'usage
- / Qualité de la réflexion menée sur les typologies, compréhension des besoins différenciés des Investisseurs
- / Conformité vis-à-vis des exigences environnementales
- / Rationalité et économie du projet



## 8 PROGRAMME ET EXIGENCES DU PROJET

### OBJECTIFS

L'Équipe ENSEMBLE souhaite sélectionner le ou les projets architecturaux pour deux îlots de l'Opération les Vernets: les îlots A et B.

Les niveaux hors sol de ces deux îlots A et B représentent:

- / 105'500 m<sup>2</sup> SBPu pour environ 1'110 logements et 112 logements pour héberger 272 étudiants
- / 7'015 m<sup>2</sup> SBPu d'activités et d'équipements publics dans les rez-de-chaussée.

Ils regroupent les 7 Investisseurs

CODHA  
FVGLS  
CIGUË  
SCHG  
CIEPP  
CPEG  
LA MOBILIÈRE

Cette complémentarité d'acteurs offre la possibilité de combiner différentes affectations d'appartements en location (logements étudiants, logements adaptés pour les aînés, clusters proposés par les Coopératives, logements à destination des familles plus ou moins nombreuses), de surfaces d'activités (offres socioculturelles: salle de spectacle et d'enregistrement, ateliers créatifs, ...; espaces de rencontres dédiés aux habitants; salles communes; espaces mutualisés: co-working, incubateur d'entreprises, ...) et d'équipements publics (structures d'insertion, crèche et maison de quartier).

Ainsi, les conditions de mixité sociale et intergénérationnelle, et du bien-vivre ensemble, font partie intégrante des engagements de l'Équipe ENSEMBLE.

Commerces, services de quartier et équipements de proximité répondent aux besoins de la population locale.

La vie et l'animation du quartier sont encouragées par une offre culturelle riche et une politique de mutualisation et de partage des espaces.

La qualité des aménagements extérieurs assure l'attractivité du site, la biodiversité et la sécurité au sein du quartier.

La sobriété énergétique, l'efficacité et la pérennité des constructions sont mis en avant.

L'Opération les Vernets intègre les exigences et labels suivants dont le pilotage reste de la responsabilité de Losinger Marazzi. Les conséquences de ces exigences sur la conception des îlots font partie intégrante du mandat de l'architecte.

- / Certification «Site 2000 watts»
- / Certification «Minergie-ECO»
- / Standard de construction durable «SNBS»
- / Respect des prescriptions du programme «Nature en Ville»
- / Respect de la démarche «EcomatGE»

L'approvisionnement en énergie se fait sous forme d'un contracting énergétique.

Ainsi, au travers de ces deux îlots, l'ensemble des Investisseurs ambitionnent de mettre sur le marché des appartements diversifiés, de qualité, répondant au cadre économique fixé par l'Office Cantonal du Logement selon les catégories: HBM-LUP, HM-LUP et HLM-LUP, ZDLoc-LUP et ZDLoc non LUP.

### PROGRAMMATION

Le collège d'experts sera attentif au respect des données programmatiques pour la désignation du ou des lauréats.

### RENDEMENT DES SURFACES

L'objectif de concevoir des appartements dimensionnés à 24 m<sup>2</sup> SBPu maximum par pièce en moyenne, sur l'ensemble d'un îlot, est un critère indispensable pour la garantie des engagements pris par les Investisseurs avec l'État.

Une différenciation selon les typologies est encouragée, tout en maintenant l'objectif de surface moyenne par îlot. Ainsi la priorité sera donnée chaque fois que possible, en termes de surfaces, aux typologies des logements ZDLoc par rapport aux typologies HBM et HM.

### CONCEPTION GÉNÉRALE

Le projet offrira une qualité architecturale, fonctionnelle et d'usage.

La diversité urbaine est souhaitée par les Investisseurs, tout en intégrant le concept urbanistique du lauréat du concours.

Outre les plateaux destinés aux activités et aux équipements de proximité, les rez-de-chaussée intègrent les accès aux logements, les locaux poussettes, les buanderies collectives, 450 places pour vélos, ainsi que deux rampes d'accès aux sous-sols (rue Hans-Wilsdorf et rue François-Dussaud) et un quai de déchargement pour la Migros.

La conception des activités en rez-de-chaussée n'a pas à être détaillée dans le cadre de ce mandat d'étude



parallèle. Seules les surfaces disponibles doivent être identifiées et quantifiées.

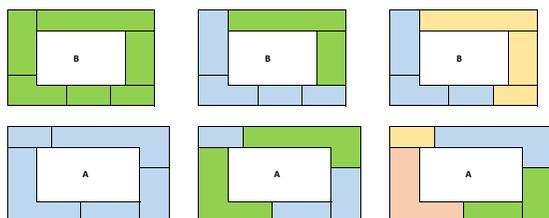
Dans les étages et pour permettre d'allier confort thermique toutes saisons ainsi qu'éclairage naturel optimisé, plus d'un tiers des logements sont en double-orientation.

Le projet s'approchera des typologies et répartitions de chaque Investisseur tout en présentant richesse et diversité (habitants, étudiants, clusters).

### DIVERSITÉ DES FAÇADES

Les Investisseurs de l'Équipe ENSEMBLE recherchent une diversité architecturale, qui doit se traduire dans l'expression des façades. Il est attendu des participants d'expliquer leur concept pour l'articulation architecturale des formes urbaines.

Dans le cadre du MEP, le collège d'experts peut sélectionner plusieurs projets, les combiner par exemple selon les schémas suivants :



### CONCEPT STATIQUE

La conception des superstructures permet une flexibilité optimum des découpages et des aménagements des rez-de-chaussée ainsi qu'une modularité des logements, au regard de la diversité des typologies proposées. Les descentes de charge sont directes et les portées sont compatibles avec du béton armé de composition standard.

Les îlots ne comportent pas d'attique en toiture. Les candidats devront proposer des solutions réalistes et qualitatives, hors dérogation, pour que les îlots comprenant chacun 10 niveaux restent hors des contraintes exigées pour les bâtiments élevés (AEAI 2017).

### CONCEPT DE DISTRIBUTION ET ACCÈS

L'entrée principale au rez-de-chaussée des îlots se fait idéalement depuis l'extérieur de l'îlot, c'est-à-dire depuis le domaine public. Si une entrée secondaire est souhaitée, elle est possible depuis l'intérieur de l'îlot. Si certaines entrées se font depuis l'intérieur de l'îlot exclusivement, il faut tenir compte de l'accessibilité pour les camions pompiers. Cette solution n'est pas privilégiée par l'Équipe ENSEMBLE à ce stade du développement du projet.

Les circulations verticales sont autant que possible rationalisées (nombre de noyau, découpage des surfaces au rez-de-chaussée). Elles distribueront distinctement les logements HM des logements ZDLoc.

### TYPLOGIES ET RÉPARTITIONS SELON INVESTISSEURS

Le candidat doit respecter dans sa planification la localisation présentée ci-dessous. Un Investisseur doit également avoir son patrimoine contigu dans chaque îlot et ses logements contenus entre deux plans verticaux. La séparation entre deux Investisseurs se matérialisera par deux murs séparés par un joint de dilatation.

#### PLAN DE REPARTITION DES UNITES IMMOBILIERES PAR INVESTISSEUR



RÉPARTITION TYPOLOGIES PAR INVESTISSEURS - ÎLOT A (SURFACE SBPU TOTALE DE 54'100 M<sup>2</sup>)

CRITÈRES	PARAMÈTRES	FVGLS	CODHA	SCHG	CIGUË	CIEPP
NOMBRE DE PIÈCES	pièces	663	882	287	146	291
<b>TPOLOGIE HBM-LUP</b>		<b>168 LOGEMENTS</b>				
LOYER CHF TTC/PIÈCE/AN		<b>4'540</b>				
	2 pièces	27				
	3 pièces	18				
	4 pièces	69				
	5 pièces	45				
	6 pièces	9				
<b>TPOLOGIE HM / HLM-LUP</b>		<b>77 LOGEMENTS</b>		<b>18 LOGEMENTS</b>	<b>69 LOGEMENTS</b>	
LOYER CHF TTC/PIÈCE/AN			<b>5'340</b>		<b>5'340</b>	<b>5'340</b>
	2 pièces		5		0	3
	3 pièces		10		0	17
	4 pièces		22		0	20
	5 pièces		16		8(3)	20
	6 pièces		8		0	9
	7 pièces		0		0	0
	8 pièces		12(1)		1(4) cluster	0
	9 pièces		4(2) cluster		0	0
	10 pièces		0		4(3) + 1(4) cluster	0
	12 pièces		0		4(3)	0
<b>TPOLOGIE ZDLOC-LUP</b>		<b>75 LOGEMENTS</b>	<b>41 LOGEMENTS</b>			
LOYER CHF TTC/PIÈCE/AN			<b>6'190</b>	<b>6'190</b>		
	2 pièces		5	0		
	3 pièces		10	11		
	4 pièces		29	18		
	5 pièces		26	10		
	6 pièces		5	2		
<b>TPOLOGIE ZDLOC</b>		<b>42 LOGEMENTS</b>	<b>29 LOGEMENTS</b>			
LOYER CHF TTC/PIÈCE/AN			<b>6'190</b>	<b>6'190</b>		
	2 pièces		4	0		
	3 pièces		9	7		
	4 pièces		12	11		
	5 pièces		13	11		
	6 pièces		2	0		
	9 pièces		2(2) cluster	0		

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES PAR INVESTISSEURS - ILÔT B (SURFACE SBPU TOTALE DE 51'400 M<sup>2</sup>)

CRITÈRES	PARAMÈTRES	FVGLS	SCHG	CIEPP	MOBILIERE	CPEG
NOMBRE DE PIÈCES	pièces	508	293	282	450	608
<b>TYPOLGIE HBM-LUP</b>		<b>128 LOGEMENTS</b>				
LOYER CHF TTC/PIÈCE/AN		<b>4'540</b>				
	2 pièces	18				
	3 pièces	12				
	4 pièces	61				
	5 pièces	30				
	6 pièces	7				
<b>TYPOLGIE HM-LUP</b>		<b>130 LOGEMENTS</b>		<b>32 LOGEMENTS</b>		<b>64 LOGEMENTS</b>
LOYER CHF TTC/PIÈCE/AN			<b>5'340</b>		<b>5'340</b>	<b>5'340</b>
	1 pièce		65(5)			
	2 pièces (sauf 5)		17(5)		1	0
	3 pièces		14		9	25
	4 pièces		18		12	16
	5 pièces		16		8	18
	6 pièces		0		2	5
<b>TYPOLGIE ZDLOC-LUP</b>		<b>18 LOGEMENTS</b>			<b>35 LOGEMENTS</b>	
LOYER CHF TTC/PIÈCE/AN				<b>6'840</b>		<b>6'840</b>
	2 pièces			0		0
	3 pièces			4		15
	4 pièces			6		10
	5 pièces			8		10
	6 pièces			0		0
<b>TYPOLGIE ZDLOC</b>		<b>50 LOGEMENTS</b>		<b>82 LOGEMENTS</b>		<b>56 LOGEMENTS</b>
LOYER CHF TTC/PIÈCE/AN				<b>6'840</b>	<b>6'840</b>	<b>6'840</b>
	2 pièces			2	0	0
	3 pièces			15	26	25
	4 pièces			14	37	16
	5 pièces			13	19	15
	6 pièces			6	0	0

## EXIGENCES SPÉCIFIQUES DES INVESTISSEURS

### INVESTISSEUR CODHA

- / Les 3 produits HM-LUP, ZDLoc-LUP et ZDLoc ne nécessitent pas de différenciation particulière.
- / (1) Définition du produit HM-LUP type étudiant:  
Appartement en colocation de 6 (ou 5) étudiants avec sanitaires et pièce commune.
- / (2) Définition du produit HM-LUP ou ZDLoc type cluster:  
La typologie de cluster comporte 2 à 3 espaces (éventuellement plus) communautaires indépendants (comportant chacun 2-3 pièces appelées « suites » équipées de salle de bain et kitchenette), réunis à l'intérieur d'un même grand appartement. Des espaces communs privatisés (grande cuisine, salon, chambre d'amis,...) sont ainsi partagés. Le cluster permet d'offrir des opportunités de cohabitation à des seniors, des couples, des familles monoparentales, des familles recomposées, des familles souhaitant favoriser la rencontre et la vie en commun, ... tout en leur permettant l'intimité de la vie privée. Les clusters peuvent avoir des compositions différentes permettant de favoriser une mixité des utilisateurs conformément aux publics cibles définis ci-dessus. Les candidats devront définir sur les plans les scénarios qui ont été imaginés pour les clusters proposés.
- / Pour les autres produits, la CODHA est ouverte à des propositions de typologies novatrices qui favorisent les valeurs qu'elle défend soit la mixité, la solidarité, l'écologie et la participation. Si des cuisines sont fermées, elles doivent être habitables.

- / Les surfaces des chambres sont au minimum de 11 m<sup>2</sup>.
- / Les couloirs sont des espaces de transition soignés facilitant la rencontre. Ils doivent être lumineux et joviaux. Des réduits ou des garde-manger (congélateurs, frigos, ...) communs peuvent être prévus en marge de ces espaces afin de favoriser le lien.
- / 2 à 3 salles communes (90 m<sup>2</sup> chacune) sont logées en priorité en rdc.
- / Une pièce commune équipée de WC et douche (environ 15 à 25 m<sup>2</sup>) par tranche de 25 à 35 logements est réservée, son affectation étant à déterminer par les habitants (par exemple : chambre d'amis, chambre de jeux, ateliers,...). Elles sont principalement prévues dans les étages.
- / La composition des équipements sanitaires est caractérisée par :
  - › 4 pièces : wc+lavabo+baignoire et wc+lavabo
  - › 5 pièces : wc+lavabo+baignoire et wc+lavabo+douche
- / Les buanderies communes sont aménagées de manière conviviale, si possible en créant un lieu de rencontre et d'échange. Voir pour une implantation en toiture.



## INVESTISSEUR CIGUË

L'objectif est de réaliser 118 chambres minimum, dont la largeur est de 2.70m minimum.

/ des chambres à 12 m<sup>2</sup> et 50 % des chambres à 14 m<sup>2</sup>

### / (3) Définition du produit HLM-LUP type personnes en formation :

- › Appartement en colocation de (4/8/10) étudiants avec sanitaires (1/2/3 salle(s) de douche avec WC + 1 WC séparé) et pièce commune cuisine/séjour (20/35/35 m<sup>2</sup>).
- › Pour la cage, 4 pièces complémentaires (1 salle commune de 60 m<sup>2</sup>, 1 atelier collectif de 25 m<sup>2</sup>, 1 espace étude de 25 m<sup>2</sup>, 1 buanderie commune de 15 m<sup>2</sup>).
- › La CIGUË est ouverte aux solutions proposant les salles communes et/ou les buanderies en toiture.
- › Un prolongement extérieur est souhaité pour chaque appartement, si possible en liaison avec la pièce communautaire cuisine/séjour.
- › Rangements et placards intégrés aux espaces communs (pas en chambre).
- › Mixité par étage : petites et grandes colocations.

### / (4) Définition du produit HLM-LUP type cluster (pour étudiants avec enfant) :

La typologie du cluster comporte 3/4 espaces communautaires indépendants (appelés « suites privatives ») comportant chacun 2 chambres et une salle de douche avec wc, réunis à l'intérieur d'un même grand appartement. Des espaces communautaires privatisés (cuisine/séjour de 24/34 m<sup>2</sup> + 1 wc séparé) sont partagés dans chaque appartement.

Un soin particulier est apporté pour atteindre deux objectifs : d'une part préserver le calme et l'intimité des habitants dans les chambres (études, repos), de l'autre favoriser la convivialité dans les séjours (rencontres, fêtes), notamment en terme phonique.

## INVESTISSEUR FVGLS

- / La cuisine doit être séparée du salon. Un mur doit empêcher la vue sur les appareils électroménagers. Les chambres ne doivent pas donner directement sur la cuisine.
- / Un local commun (environ 50 m<sup>2</sup>) doit être prévu pour l'ensemble des locataires (îlot A ou B).

## INVESTISSEUR CPEG

- / La cuisine doit être séparée du salon pour les 4 pièces et plus. Un mur doit empêcher la vue sur les appareils électroménagers. Les chambres ne doivent pas donner directement sur la cuisine.

## INVESTISSEUR SCHG

- / (5) Définition du produit HM-LUP type étudiant
- / Appartement d'environ 25 m<sup>2</sup> permettant d'héberger chacun 1 étudiant.
- / La composition des sanitaires est caractérisée par : 5 pièces : wc+lavabo+baignoire et wc+lavabo (+ douche si possible).

## INVESTISSEUR MOBILIERE

### / (6) Définition du produit ZDLoc

- / La pièce communautaire (séjour, salle à manger, cuisine) est de minimum 35 m<sup>2</sup>.
- / Les surfaces utiles des chambres sont au minimum de :
  - › 14 m<sup>2</sup> pour la chambre principale
  - › 12 m<sup>2</sup> pour la deuxième chambre
  - › 10 m<sup>2</sup> pour les suivantes
- / La composition des équipements sanitaires est caractérisée par :
  - › 3 pièces : wc+lavabo+baignoire+place tour lavage et wc+lavabo+douche
  - › du 4 au 6 pièces : wc+2 lavabos+baignoire+place tour lavage et wc+lavabo+douche
- / Du 4 au 6 pièces : 1 réduit ou dressing de 4 m<sup>2</sup>.

### / (7) Définition du produit HM-LUP

- / La pièce communautaire (séjour, salle à manger, cuisine) est de mini 32 m<sup>2</sup>.
- / Les surfaces utiles des chambres sont au mini de :
  - › 14 m<sup>2</sup> pour la chambre principale
  - › 12 m<sup>2</sup> pour la deuxième chambre
  - › 9 m<sup>2</sup> pour les suivantes
- / La composition des équipements sanitaires est caractérisée par :
  - › 2 et 3 pièces : wc+lavabo+baignoire
  - › 4 pièces : wc+lavabo+baignoire et wc+lavabo+douche
  - › 5 pièces : wc+lavabo+baignoire+place tour lavage et wc+lavabo+douche
- / Pour les 5 pièces : 1 réduit ou dressing de 4 m<sup>2</sup>

Les critères de surface de la Mobilière ne doivent pas péjorer la surface moyenne des pièces des autres Investisseurs.

## 9 CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

<b>2 FÉVRIER 2017</b>	Lancement du mandat d'étude parallèle
<b>13 FÉVRIER 2017</b>	Dépôts des questions des candidats et remise de la fiche de candidature et de participation
<b>24 FÉVRIER 2017</b>	Réponses aux questions par le collège d'experts
<b>19 AVRIL 2017</b>	Remise des projets intermédiaires
<b>27-28 AVRIL 2017</b>	Séance de dialogue intermédiaire
<b>4 MAI 2017</b>	Rapport intermédiaire du collège d'experts
<b>15 JUIN 2017</b>	Remise des projets finaux
<b>22-23 JUIN 2017</b>	Séance de dialogue final
<b>26 JUIN 2017</b>	Jugement final
<b>15 AOÛT 2017</b>	Rapport final
<b>11 SEPTEMBRE 2017</b>	Vernissage
<b>11-22 SEPTEMBRE 2017</b>	Exposition publique

## 10 BUREAUX INVITÉS

Les bureaux d'architectes invités à participer au MEP sont:

ANDEREGG RINALDI, GENÈVE

BASSICARELA ARCHITECTES, GENÈVE

CCHE, LAUSANNE

DL-C DESIGNLAB-CONSTRUCTION SA, GENÈVE

GENINASCA-DELEFORTRIE, NEUCHÂTEL

GM ARCHITECTES ASSOCIÉS, GENÈVE

MEIER + ASSOCIÉS ARCHITECTES, GENÈVE

NOMOS-GROUPEMENT D'ARCHITECTES, GENÈVE

CHARLES PICTET ARCHITECTE, GENÈVE

JACCAUD SPICHER ARCHITECTES ASSOCIÉS, GENÈVE

Les groupements constitués de deux bureaux d'architectes sont autorisés. En cas de groupement constitué et annoncé dès le lancement du MEP, celui-ci désigne un unique mandataire, lui-même représentant et responsable pour le groupement.

CHAPITRE II

# LE COLLÈGE D'EXPERTS



# 1 COMPOSITION DU COLLÈGE D'EXPERTS

## PRÉSIDENT

- / Dominique Salathé, Architecte, Salathé Architekten Basel

## VICE-PRÉSIDENTE

- / Anne-Marie Wagner, Architecte, Bachelard Wagner Architekten

## MEMBRES PROFESSIONNELS

- / Maria Zurbuchen-Henz, Architecte, M+B Zurbuchen-Henz
- / Pierre Bonnet, Architecte, Atelier Bonnet architectes
- / Jacques Roulet, Architecte, Brodbeck-Roulet
- / Francesco Della Casa, Architecte, représentant l'État de Genève
- / Claudius Fruehauf, Architecte, FHV-ADR
- / Miltos Thomaïdes, Architecte, représentant la FVGLS
- / Aline Juon, Architecte, représentant la CIGUË
- / François de Planta, Architecte, représentant la CIEPP
- / Bertrand Reverdin, Architecte, représentant la CPEG

## NON-PROFESSIONNELS

- / Marilyn Sterchi, représentant la Mobilière
- / Eric Rossiaud, représentant la CODHA
- / Jean-Pierre Chappuis, représentant la SCHG
- / Patrick Pillet, représentant le Pilote, Pillet SA
- / Pascal Thurnherr, Président Association Animation Acacias
- / Sophie Heu Reignier, représentant le Développeur-Entrepreneur total, Losinger Marazzi

## SUPLÉANT

- / Patrik Beyeler, architecte, BCR architectes

## SPÉCIALISTES-CONSEILS

- / Représentant OCLPF : Karim Chami, gestionnaire, Canton de Genève
- / Structure : Francesco Ponso, ingénieur, Pillet SA
- / Développement durable : Louise De la Guéronnière, ingénieur, Losinger Marazzi
- / Législation construction, normes, prescriptions\* : Bertrand Boucher, architecte, Losinger Marazzi et pour des typologies particulières, Alain Mathez, Canton de Genève
- / Économie du projet : Jean Sténuît, ingénieur, Losinger Marazzi

\* Construction pour personnes à mobilité réduite, VSS, protection incendie, protection civile.

L'organisateur du MEP peut recourir à d'autres spécialistes-conseils. Il veille à ce que ceux-ci ne soient pas en conflit d'intérêts avec les candidats du MEP.

## 2 DÉROULEMENT DU JUGEMENT

### A. DIALOGUE INTERMÉDIAIRE

Les équipes candidates ont remis leur dossier le 19 avril 2017. Les dix équipes ont rendu leurs projets dans les délais et tous ont été admis au jugement.

L'évaluation des projets s'est faite les 27 et 28 avril 2017. Les journées de dialogue intermédiaire se sont déroulées dans l'espace de co-working les Voisins, Place de Grenus 4, Genève.

Lors de ces deux journées de dialogue intermédiaire, un membre du jury a été excusé, Monsieur Pascal Thurnherr (membre non professionnel). Il a été remplacé par Monsieur Patrik Beyeler (membre professionnel). Tous les autres membres du collège d'experts étaient présents.

Les spécialistes soumettent leur évaluation des projets à l'ensemble des membres du collège. L'analyse technique a été présentée aux membres du collège d'experts le 27 avril 2017 par Monsieur Jean Stenuit (Losinger Marazzi SA) et par Monsieur Francesco Ponzio (Pillet SA).

Le collège d'experts a ensuite auditionné les équipes candidates les 27 et 28 avril dans l'ordre suivant :

#### / Jour 1 / 27 avril 2017

- › Anderegg-Rinaldi & Architectes Associés SA  
**projet «Sudoku»**
- › Bassicarella architectes SA  
**projet «Ensemble on partage»**
- › CCHE Lausanne SA  
**projet «Plus qu'un îlot, un ensemble»**
- › GD Architectes SA / Bunq SA  
**projet «Vie intérieure»**
- › dl-c designlab construction sa  
**projet «Avec»**

#### / Jour 2 / 28 avril 2017

- › GM Architectes Associés SA  
**projet «Come together»**
- › Meier + associés architectes sa  
**projet «Pixels' squares»**
- › Nomos Groupement d'Architectes SA  
**projet «Alicudi - Filicudi»**
- › Charles Pictet architectes  
**projet «Fenêtres sur cours»**
- › Jaccaud Spicher Architectes associés / LRS Architectes  
**projet «Mnémosyne»**

Suite à l'analyse des spécialistes et aux auditions des candidats, le collège d'experts formule des recommandations qui seront transmises à chaque équipe candidate pour l'étape suivante.

### B. DIALOGUE FINAL

Les équipes candidates ont remis leur projet le 15 juin 2017. Les dix équipes ont rendu leurs projets dans les délais et tous ont été admis au jugement.

L'évaluation des dossiers s'est faite le 22, 23 et 26 juin 2017. Le dialogue final s'est déroulé dans l'espace «Petit-Dôme» du Pavillon Sicli, route des Acacias 45, Genève.

Lors du dialogue final, un membre du jury, Monsieur Francesco Della-Casa (membre professionnel du jury) a été excusé le 23 juin au matin et le 26 juin. Il a été remplacé par Monsieur Patrik Beyeler (membre professionnel). Tous les autres membres du collège d'experts étaient présents.

#### / Jour 1 / Analyse des projets: 22 juin 2017

L'analyse technique des projets a été présentée aux membres du collège d'experts par Monsieur Jean Stenuit (Losinger Marazzi SA) et Monsieur Karim Chami (OCLPF).

Le collège d'experts effectue un examen approfondi de chaque projet sur la base des critères mentionnés dans le règlement du MEP.

#### / Jour 2 / Audition des candidats: 23 juin 2017

Le collège d'experts a auditionné les équipes dans l'ordre suivant :

- › Jaccaud Spicher Architectes associés / LRS Architectes  
**projet «Mnémosyne»**
- › Meier + associés architectes sa  
**projet «Pixels' squares»**
- › Nomos Groupement d'Architectes SA  
**projet «Alicudi - Filicudi»**
- › Anderegg-Rinaldi & Architectes Associés SA  
**projet «Sudoku»**

- › dl-c designlab construction sa  
**projet «Avec»**
- › Charles Pictet architectes  
**projet «Fenêtres sur cours»**
- › GD Architectes SA / Bunq SA  
**projet «Vie intérieure»**
- › CCHE Lausanne SA  
**projet «Plus qu'un îlot, un ensemble»**
- › GM Architectes Associés SA  
**projet «Come together»**
- › Bassicarella architectes SA  
**projet «Ensemble on partage»**

Suite à l'audition des candidats, les projets sont mis en discussion au sein du collège d'experts. Le collège décide d'effectuer une première sélection en éliminant les projets suivants :

- / Nomos Groupement d'Architectes SA  
**projet «Alicudi - Filicudi»**
- / Anderegg-Rinaldi & Architectes Associés SA  
**projet «Sudoku»**
- / dl-c designlab construction sa  
**projet «Avec»**
- / CCHE Lausanne SA  
**projet «Plus qu'un îlot, un ensemble»**
- / GM Architectes Associés SA  
**projet «Come together»**

Le collège retient donc cinq projets pour la suite des discussions :

- / Jaccaud Spicher Architectes associés / LRS Architectes  
**projet «Mnemosyne»**
- / Meier + associés architectes sa  
**projet «Pixels' squares»**

- / Charles Pictet architectes  
**projet «Fenêtres sur cours»**
- / GD Architectes SA / Bunq SA  
**projet «Vie intérieure»**
- / Bassicarella architectes SA  
**projet «Ensemble on partage»**

#### / Jour 3 / Jugement final : 26 juin 2017

Monsieur Della Casa a pu finalement se rendre disponible et participer à cette journée. Le collège d'experts était au complet lors de la délibération.

- › Meier + associés architectes sa  
**projet «Pixels' squares»**
- › Charles Pictet architectes  
**projet «Fenêtres sur cours»**
- › Bassicarella architectes SA  
**projet «Ensemble on partage»**

Le collège désigne les deux meilleurs projets pour la suite des discussions :

- › Jaccaud Spicher Architectes associés / LRS Architectes  
**projet «Mnemosyne»**
- › GD Architectes SA / Bunq SA  
**projet «Vie intérieure»**

Avant de procéder à la décision finale, le collège d'experts fait le tour de révision qui confirme les choix opérés.

Le président du jury suggère de maintenir les deux projets «Mnemosyne» et «Vie intérieure» et d'attribuer un îlot à chaque équipe. Le collège d'experts est d'accord avec cette proposition.

Après délibération le collège d'experts procède au vote pour désigner les projets à recommander :

- › **LE PROJET «VIE INTÉRIEURE»**  
des bureaux GD Architectes SA / Bunq SA pour l'îlot A
- › **LE PROJET «MNÉMOSYNE»**  
des bureaux Jaccaud Spicher Architectes associés / LRS Architectes pour l'îlot B

À l'exception d'un membre du collège d'experts, l'ensemble du collège vote pour cette répartition.



### 3 RECOMMANDATION DU COLLÈGE D'EXPERTS

Conformément aux remarques formulées dans les critiques, les deux projets lauréats possèdent les qualités intrinsèques et le potentiel nécessaire pour un développement répondant aux attentes du maître de l'ouvrage. Le collège d'experts recommande donc à l'Équipe ENSEMBLE, d'adopter ces deux projets et d'attribuer les mandats correspondants pour la suite du travail à ces deux équipes.

#### RECOMMANDATION DU COLLÈGE D'EXPERTS :

Dans le cadre du développement des projets, le collège d'experts souhaite certaines améliorations notamment concernant les points suivants :

##### ÎLOT A - «VIE INTÉRIEURE»

- / Respecter en détail les différents programmes des Investisseurs
- / Améliorer l'animation au rez (programmation en lien avec le square)
- / Travailler la 'porosité' du bâtiment (la Vie intérieure sociale et collective devrait aussi se voir en façade), ce qui permettrait d'apporter une expression plus qualitative des façades à la hauteur de la démarche proposée.
- / Tester les conditions d'appropriation de la toiture

##### ÎLOT B - «MNÉMOSYNE»

- / Respecter en détail les différents programmes des Investisseurs
- / Préciser la spatialité et les affectations du socle côté cour
- / Vérifier la possibilité d'une sorte d'attique allégée dans les angles côté cour
- / Travailler la question de la fenêtre berlinoise avec soin
- / Tester les conditions d'appropriation de la toiture

Pour finir et afin d'assurer la qualité requise sur l'ensemble des deux îlots, le collège d'experts recommande à l'Équipe ENSEMBLE, d'accompagner le processus du développement des projets par un suivi des membres professionnels du collège.

Un grand soin devra être apporté au traitement des espaces extérieurs.

### 4 CONCLUSION

De manière générale, le collège d'experts tient à remercier tous les participants pour la qualité et la quantité du travail fourni pour cette procédure de Mandat d'Étude Parallèle.

Des idées novatrices ont été proposées, dans l'esprit voulu par l'Équipe ENSEMBLE. Celles-ci ont permis de nourrir une réflexion et un débat riche au sein du collège d'experts. Le type de procédure choisi offre, sans nul doute, une variation des thèmes traités, tout en contribuant à élever le niveau qualitatif en phase opérationnelle.

Le collège d'experts tient à remercier toutes les équipes et les différents partenaires ayant participé à cette stimulante procédure.

## 5 SIGNATURES DU COLLÈGE D'EXPERTS

Le rapport final du MEP est approuvé par les membres du collège d'experts.

**DOMINIQUE SALATHÉ**



**ANNE-MARIE WAGNER**



**MARIA ZURBUCHEN-HENZ**



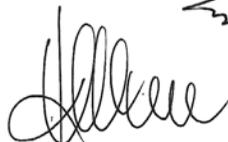
**PIERRE BONNET**



**JACQUES ROULET**



**FRANCESCO DELLA CASA**



**CLAUDIUS FRUEHAUF**



**MILTOS THOMAÏDES**



**ALINE JUON**



**FRANÇOIS DE PLANTA**



**BERTRAND REVERDIN**



**MARILYN STERCHI**



**ERIC ROSSIAUD**



**JEAN-PIERRE CHAPPUIS**



**PATRICK PILLET**



**PASCAL THURNHERR**



**SOPHIE HEU REIGNIER**



**PATRIK BEYELER**





### CHAPITRE III

# LES PROJETS RECOMMANDÉS

# 1 GENINASCA - DELEFORTRIE, NEUCHÂTEL - BUNQ ARCHITECTES, NYON

## VIE INTÉRIEURE

LES AUTEURS DU PROJET ESTIMENT « QU'ON TROUVE AUTANT DE QUALITÉ SUR LE SQUARE CENTRAL, TRÈS GÉNÉREUX, QUE SUR L'EXTÉRIEUR, LA VILLE », PAR CONSÉQUENT, LE « PARTI PRIS PAR LE PROJET EST DE TRAITER LES APPARTEMENTS DE MANIÈRE IDENTIQUE DANS LES DEUX SITUATIONS ». LA DISTINCTION ENTRE VILLE ET SQUARE S'EFFACE, DEVENANT AINSI CLAIREMENT DES ESPACES PUBLICS.

La « cour intérieure » est introduite comme 3<sup>e</sup> échelle, semi-privative, à l'intérieur des immeubles, créant ainsi un dégradé s'affinant du public au privé. Un espace de distribution généreux et spatialement riche, invite à s'arrêter et échanger. Les appartements s'orientent sur la ville et/ou le square indifféremment et cherchent un deuxième ou troisième jour sur la cour intérieure.



Maquette rendu final

## 1 VIE INTÉRIEURE



Plan rez-de-chaussée

Le choix de dispatcher les locaux collectifs des habitants dans les zones de distribution des étages, et la réduction à 22 cages pour les deux îlots permettent aux auteurs du projet de proposer un plan du rez-de-chaussée très généreux et flexible. Fidèle au concept « pas de hiérarchie entre ville et square », tous les accès aux cages se trouvent à l'intérieur des passages, dans une dilatation créée à cet effet, et donnent sur un grand hall d'entrée. Ceci crée une véritable adresse pour les immeubles et casse l'effet tunnel des passages.

# 1 VIE INTÉRIEURE

La «cour intérieure» est composée de larges paliers, de percées entre niveaux et de locaux communs au centre ou orientés sur façade. Les fenêtres donnant sur les cuisines des appartements animent l'espace.



Coupe perspective d'une cours

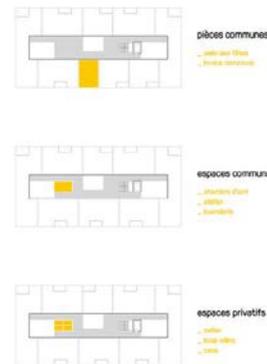
## • organisation •

L'entrée dans les cours se fait par les grands passages en double hauteur qui laissent entrevoir le monde intérieur des cours de chaque entité composant l'art.

Chaque maître d'ouvrage peut définir et personnaliser ces espaces de cours en aménageant des lieux collectifs, en choisissant la matérialité des espaces partagés, en proposant des parcours différenciés...

Sur le plan programmatique, ces espaces de formes et de dimensions variées offrent une certaine souplesse permettant, pendant la durée d'étude du projet et en relation avec les prérogatives de chaque maître d'ouvrage, des variations des répartitions des appartements par étage ou entre étages. Ils permettent également d'accueillir des pièces partagées ou appropriables à un logement. Ces pièces sont aménagées dans l'espace des cours ou en façade, dans ce cas elles permettent un apport de lumière naturelle supplémentaire dans les cours.

Les cours, généreuses, se composent à chaque étage de plateaux largement ouverts, bénéficiant de la lumière naturelle. Le parcours vertical dans les escaliers et les percées entre les niveaux offrent des perspectives et des parcours liant les étages entre eux. L'espace de la cour est ainsi conçu comme une entité spatiale verticale, lieu de rencontre et d'échange pour les habitants.



À chaque étage, les cours distribuent quatre à dix appartements (quatre dans le cas exceptionnel des studios). Elles permettent donc une optimisation des surfaces (nombre et dimension) et des cages d'escaliers tout en offrant des espaces de qualité en lien avec les locaux partagés (buanderie, salles communes, ateliers...). En plaçant ces locaux partagés dans les étages une certaine souplesse est offerte au rez pour les commerces et les activités en lien avec le quartier ainsi que pour agrandir les passages et les entrées. Enfin, ces espaces intérieurs collectifs aboutissent en toiture sur des jardins partagés à la disposition de chaque collectivité de locataires.

**LE COLLÈGE D'EXPERTS EST CONVAINCU DE LA QUALITÉ DE VIE DE CETTE PROPOSITION. IL PENSE QUE LA COMPOSITION DE CES ESPACES PEUT ENCORE SE MODÉRER AU BÉNÉFICE D'UNE PLUS GRANDE GÉNÉROSITÉ APPORTÉE AUX APPARTEMENTS, SANS POUR AUTANT PERDRE DE LEURS SUBSTANCES. LA COUR SE PROLONGE SUR UNE TOITURE-TERRASSE QUI OFFRE, SI SOUHAITÉ PAR LES INVESTISSEURS, UN COMPLÉMENT APPRÉCIÉ DES HABITANTS.**

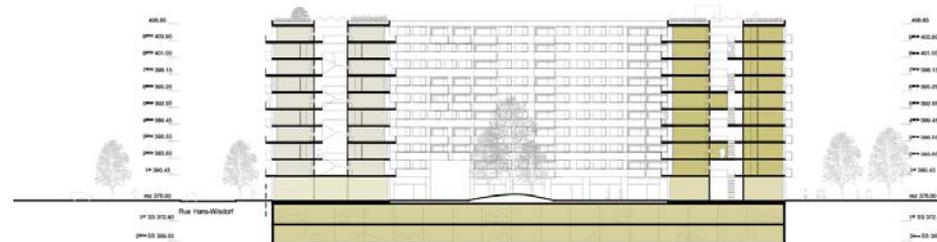
Seul 53% des appartements sont mono-orientés. Ils disposent tous d'une ouverture sur cour par la cuisine ce qui permettrait, selon le choix des Investisseurs, de séparer visuellement la cuisine du séjour. Les appartements sont de qualité et tous bénéficient du même vocabulaire : zone d'entrée avec sanitaires, séjour-cuisine bien proportionné. Une chambre généreuse avec loggia structure l'appartement. À cette chambre est adossée un espace de vie d'un côté et, dès les 4 pièces, une chambre supplémentaire de l'autre. Cette astuce permet d'augmenter visuellement l'appartement. Certaines des loggias ont une profondeur de moins de 2m, point qui devra être amélioré. La rigueur du plan et de la trame permet une évolution, une modularité du projet en fonction des Investisseurs.

## 1 VIE INTÉRIEURE

Les façades sont structurées par des bandes horizontales, des contrecœurs en béton préfabriqué plein sur la couronne extérieure, ajourés sur square. Elles assurent un traitement unitaire des deux îlots tout en permettant de gérer les variations des différentes typologies. La céramique vernissée, les vitrages, et les loggias forment un deuxième plan plus animé. La représentation sur plan et maquette communique une image lisse et un peu austère, qui ne semble pas correspondre à l'image recherchée par le bureau d'architecte.



Bâtiment A - Coupe AA



Bâtiment B - Coupe CC

La volumétrie du projet s'inscrit complètement dans le gabarit du PLQ (20.7m) et respecte les surfaces SBPu des logements et les 24 m<sup>2</sup> SBPu maximum par pièce en moyenne. La compacité du projet est un élément favorable énergétiquement et le surcoût induit par la générosité des « cours intérieures » devra être compensé par l'efficacité du plan et des façades. La structure est propre et systématique, rationalisant de ce fait l'exécution.

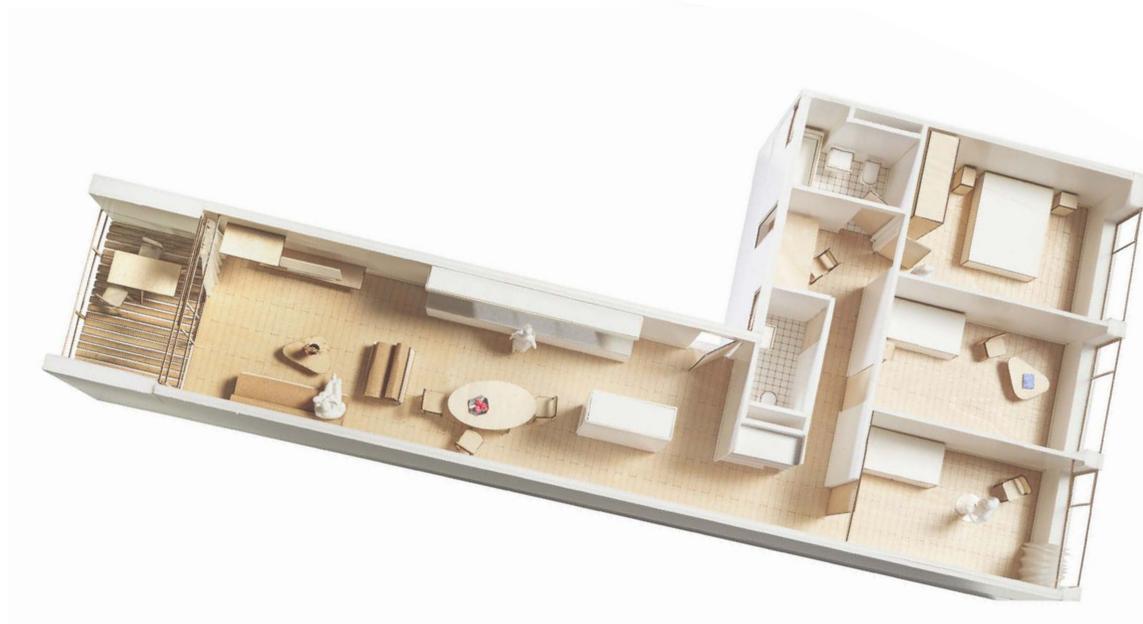
Le jury est convaincu de la qualité globale du projet « Vie intérieure » qui a su apporter par sa rigueur et cohérence une réponse précise dans un PLQ exigeant. Les séquences spatiales qui accompagnent l'habitant de la ville, via la cour intérieure à sa porte sont d'une grande qualité. Le projet propose ainsi une réponse adéquate à la problématique de l'échelle importante des îlots. Le projet a la capacité d'évoluer, aux besoins de chaque Investisseur, sans perdre de sa consistance.

**LE JURY RECOMMANDE LES AUTEURS POUR  
L'ATTRIBUTION D'UN MANDAT D'ARCHITECTE  
POUR L'ÎLOT A.**

# 1 VIE INTÉRIEURE

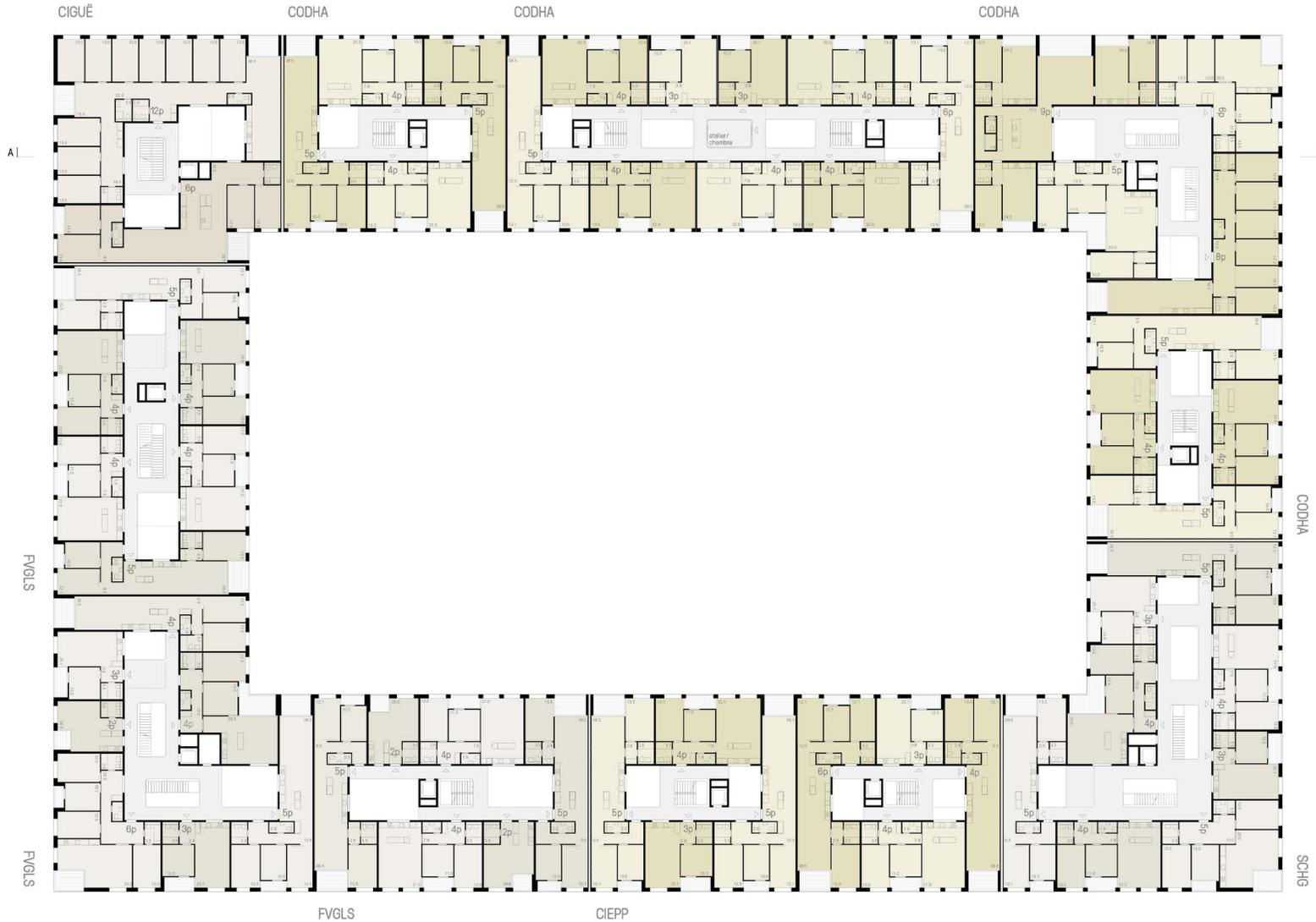


*Maquette rendu final*



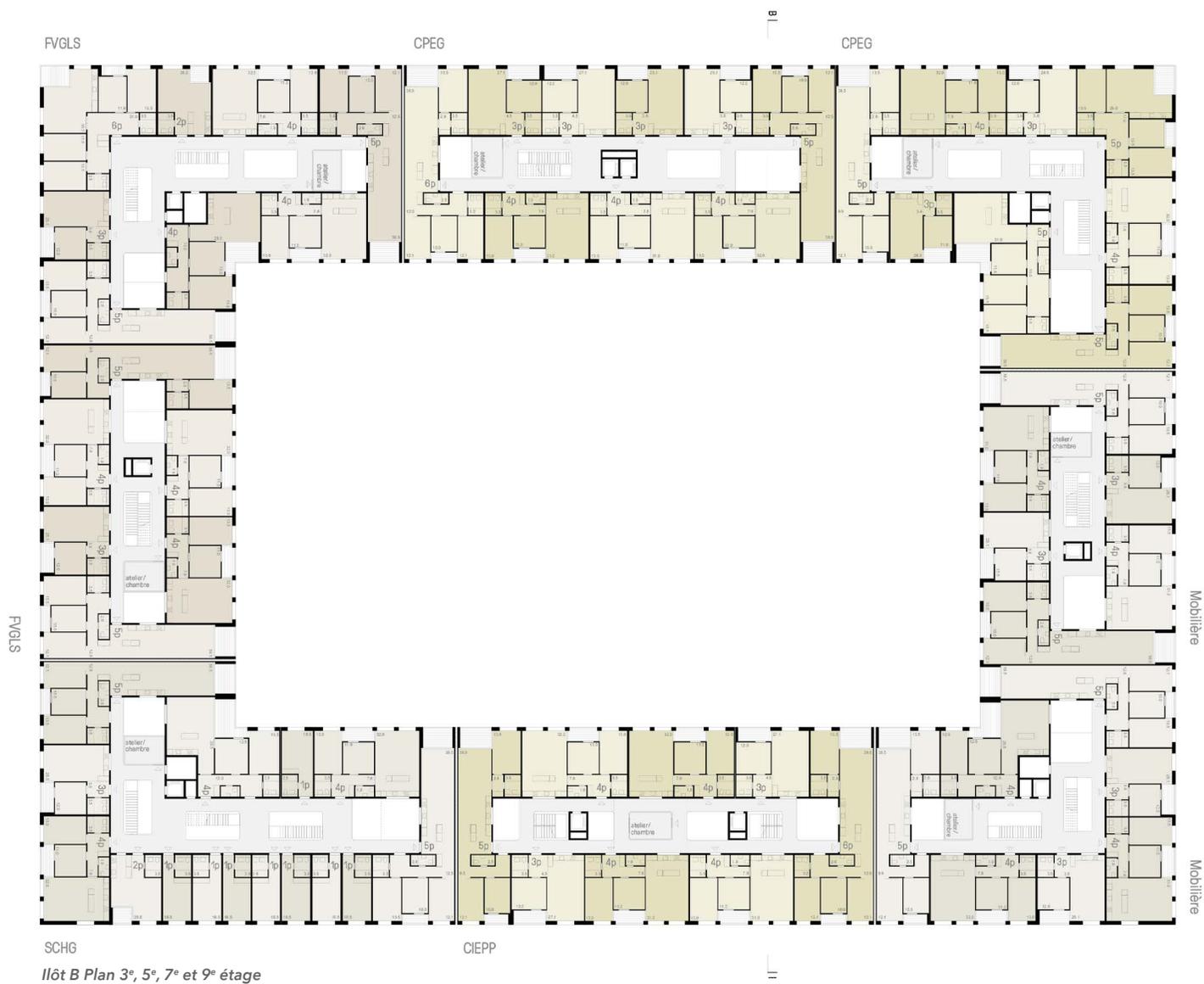
*Appartement 5 pièces*

# 1 VIE INTÉRIURE



Ilôt A Plan 4<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étage

# 1 VIE INTÉRIURE



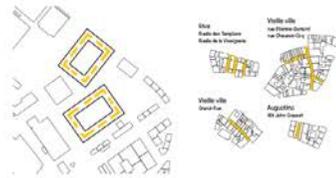
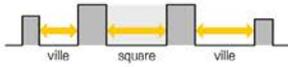
Ilôt B Plan 3°, 5°, 7° et 9° étage

# 1 VIE INTÉRIEURE

Extraits du 1<sup>er</sup> rendu

• rapport au site •

La situation urbaine des deux îlots confère aux logements des rapports urbains variés mais où l'on trouve autant de qualité sur le square central, très généreux, que sur l'extérieur, le quartier. Les qualités de vues et d'insolation sont similaires entre l'intérieur et l'extérieur de l'îlot, le parti pris par le projet est de traiter les appartements de manière identique dans les deux situations.

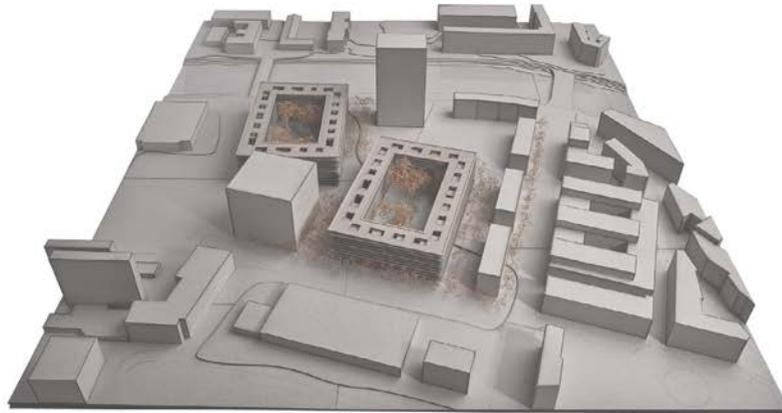
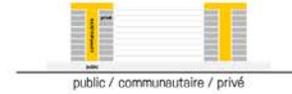


Chaque îlot est divisé en lots correspondant à chaque maître d'ouvrage, le projet considère d'abord une certaine unité dans le traitement de ces lots, conférant aux deux grands volumes une identité générale. Ces grands volumes répondent à la grande échelle du quartier des Vernets.

La question qui se pose ensuite est celle de la définition des seuils, des espaces intermédiaires permettant de passer de l'espace public à l'espace privé des logements.

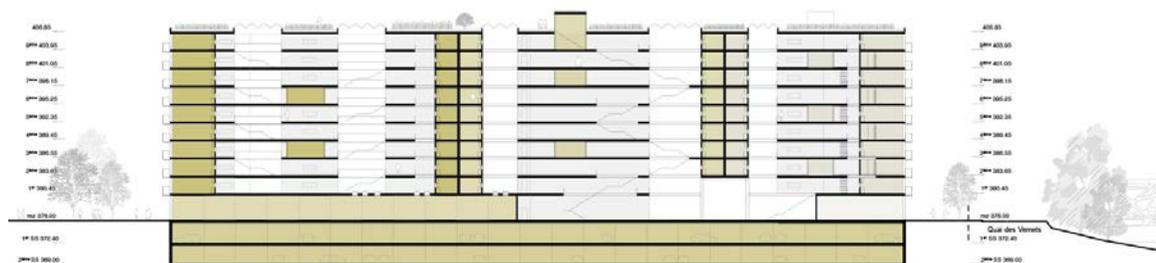
Le projet répond à la grande profondeur du gabarit d'implantation ainsi qu'à la forte demande demandée en proposant des cours intérieures, qui sont autant des espaces de distribution généreux, que des lieux de vie pour les habitants.

Ces espaces confèrent aux bâtiments une échelle intermédiaire entre la grande dimension des volumes urbains et celle plus intime des logements. Ils sont les lieux de la communauté des habitants, offrant une identité particulière à chaque partie de l'îlot.

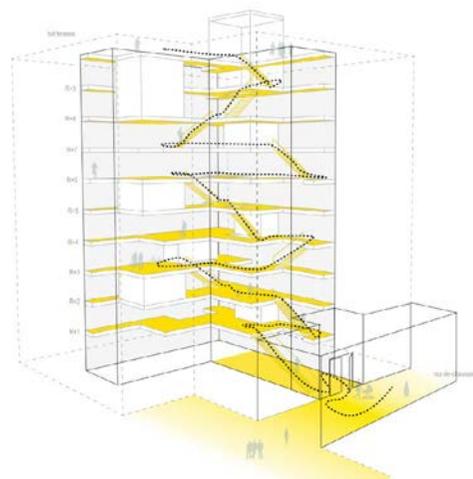


# 1 VIE INTÉRIURE

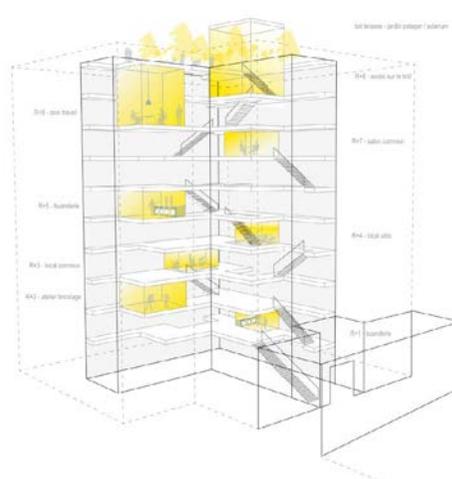
Extraits du 1<sup>er</sup> rendu



Bâtiment B - coupe BB



accès et circulation



espaces communs



plan étage type 2

## 2 JACCAUD SPICHER ARCHITECTES ASSOCIÉS - LRS, GENÈVE MNÉMOSYNE

DANS LES ÎLOTS PROPOSÉS, L'EXPRESSION CONTINUE DE LA FAÇADE SUR RUE SE DISTINGUE RADICALEMENT DE LA MORPHOLOGIE DE COUR.

Côté ville, les élévations s'articulent horizontalement par regroupement de plusieurs niveaux et instaurent ainsi un jeu d'échelles subtil. Le premier niveau et le rez-de-chaussée sont habilement intégrés dans l'expression du soubassement qui, traité de façon unitaire, comprend également les passages en double hauteur.



Plans rez-de-chaussée

## 2 MNÉMOSYNE



L'intérieur des îlots offre un tout autre univers. La présence puissante d'une série de redents sculpte l'espace verticalement. Un jeu de profondeurs variées génère une impressionnante richesse spatiale. La configuration des appartements et leur relation à la cour ne laissent planer aucun doute sur le caractère de square de cette dernière. La planimétrie crénelée génère des sous-espaces aptes à réduire les nuisances sonores de la cour mais qui en contrepartie pourraient se révéler être des zones plus sombres.

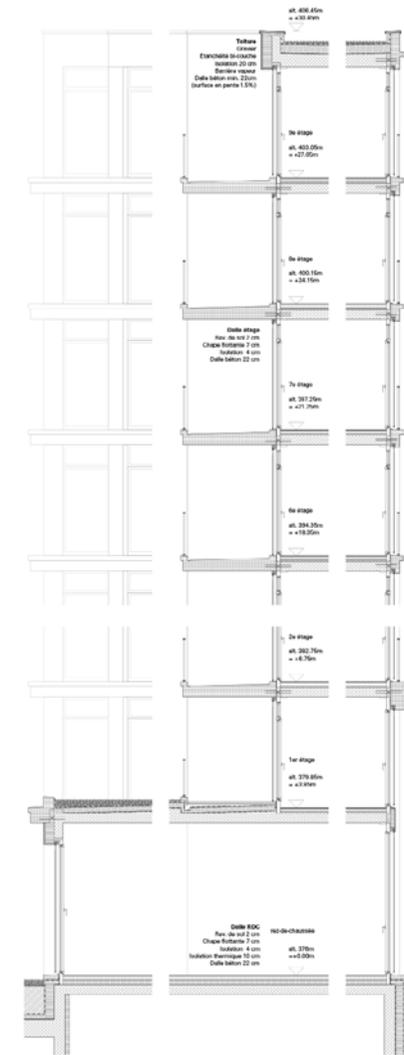
## 2 MNÉMOSYNE



Façade extérieure îlot B



Façade extérieure îlot A



Détail façades

## 2 MNÉMOSYNE

L'orientation subséquente des espaces de vie sur cour a été à la fois très appréciée et sujet de débat. La crainte de la surdensité a été évoquée par un des membres du jury. La matérialisation des façades en céramique a été débattue tant sur le plan de l'image que sur le plan acoustique. Le jury considère que l'expression architecturale et la matérialisation pourraient évoluer avec l'avancement des études.



Vue cour îlot B

L'accès aux immeubles est résolu au travers de la cour ou de l'un des nombreux passages. La cour se présente comme espace intermédiaire entre la ville et l'ensemble d'habitation. Elle devient un lieu de rencontre pour le voisinage et par ses qualités formelles, elle possède un fort potentiel d'identification pour les habitants. Le rez-de-chaussée offre côté rue une grande flexibilité d'usage en vue d'accueillir les commerces et équipements qui animeront les espaces publics. Peu explicitée, l'intégration du rez-de-chaussée à la façade sur cour est difficile à juger.

**LE JURY APPRÉCIE PARTICULIÈREMENT L'EXTRAORDINAIRE QUALITÉ DES TYPOLOGIES PROPOSÉES. GRÂCE AU PRINCIPE DES REDENTS ET À LA CONFIGURATION DES DISTRIBUTIONS, TOUS LES APPARTEMENTS PROFITENT D'UNE DOUBLE ORIENTATION, CE QUI EST UN ATOUT MAJEUR DANS LE CONTEXTE DU PROJET. SANS EXCEPTION, TOUS LES APPARTEMENTS SONT D'UNE TRÈS HAUTE QUALITÉ COMPOSITIONNELLE ET PRÉSENTENT DES PROPORTIONS ADÉQUATES. PAR LE PRINCIPE DE LA CHAMBRE BERLINOISE, LES PIÈCES SITUÉES EN RETRAIT GAGNENT EN INTIMITÉ ET LAISSENT AUX SÉJOURS, ARTICULÉS EN COIN À MANGER ET SALON, LE BÉNÉFICE DES GÉNÉREUSES PROPORTIONS EN FAÇADE ET DE LA DOUBLE ORIENTATION.**

## 2 MNÉMOSYNE

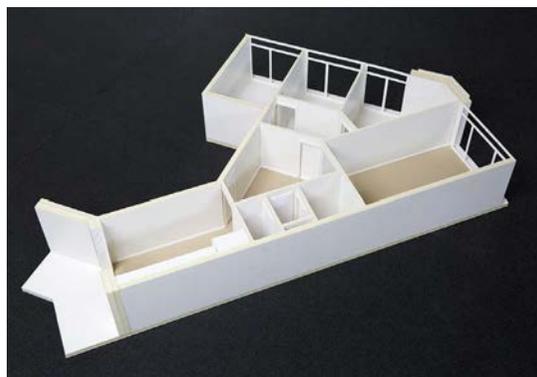
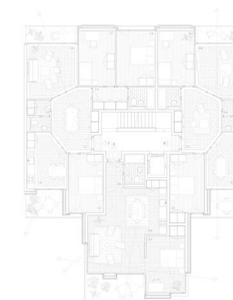
La spécification d'un espace à manger et du salon permet une grande flexibilité d'usage. Dans le plan neutre proposé dans de nombreux appartements, il est possible d'utiliser temporairement le salon comme chambre ou de définir une chambre comme espace de jour.

Des solutions adéquates ont été proposées pour répondre aux besoins différenciés de la plupart des Investisseurs. Le projet s'inscrit, dans son ensemble, dans la logique du PLQ et en exploite le potentiel.

Le projet proposé permet de répondre aux exigences environnementales. Malgré le nombre important de cages d'escalier, le projet démontre une grande efficacité dans le ratio des surfaces utiles. Le projet propose plus de pièces qu'exige le programme des Investisseurs. Le développé de façade est légèrement plus élevé que dans d'autres propositions.

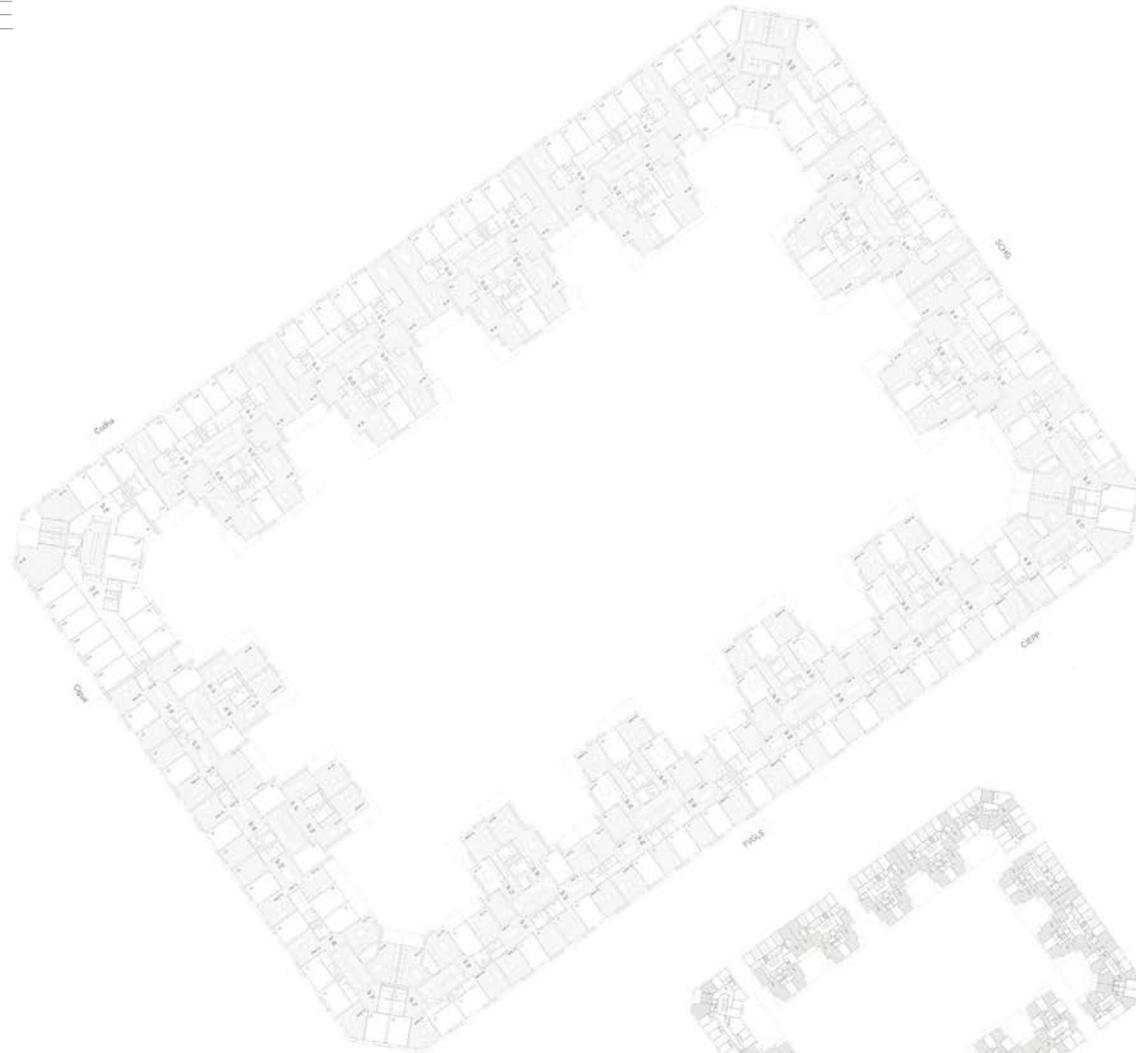
**EN RÉSUMÉ, LE JURY APPRÉCIE BEAUCOUP LA RICHESSE ARCHITECTURALE ET SPATIALE DU PROJET. LA DISPOSITION GÉNÉRALE DES ACCÈS AUX COURS ET IMMEUBLES EST TRÈS PERTINENTE. LE JURY EST IMPRESSIONNÉ PAR LA QUALITÉ EXCELLENTE ET L'EFFICACITÉ DES TYPOLOGIES DES APPARTEMENTS AVEC DOUBLE ORIENTATION. IL RESTE NÉANMOINS PARTAGÉ QUANT À CERTAINS ASPECTS DE L'EXPRESSION ARCHITECTURALE.**

**LE JURY RECOMMANDE LES AUTEURS POUR L'ATTRIBUTION D'UN MANDAT D'ARCHITECTE POUR L'ÎLOT B.**



Maquette rendu final

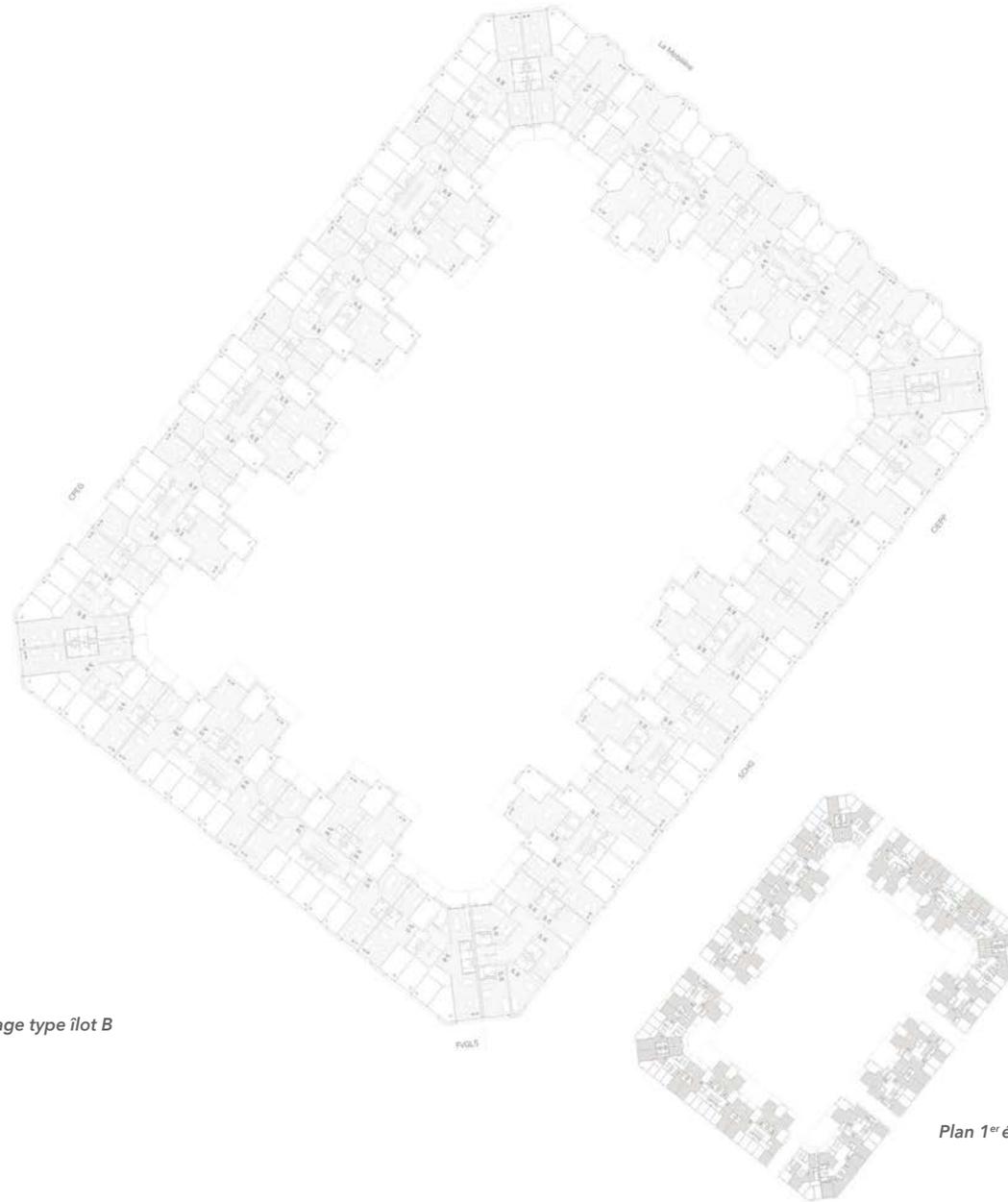
## 2 MNÉMOSYNE



*Ilôt A Plan étage type*

*Plan 1<sup>er</sup> étage ilôt A*

## 2 MNÉMOSYNE



Plan étage type îlot B

Plan 1<sup>er</sup> étage îlot B

## 2 MNÉMOSYNE

Extraits du 1<sup>er</sup> rendu



## 2 MNÉMOSYNE

Extraits du 1<sup>er</sup> rendu





**CHAPITRE IV**

**LES PROJETS**  
**RENDUS**

# 1 ANDEREGG RINALDI, GENÈVE SUDOKU

EN PLAN, LE PROJET INTERPRÈTE LE CONCEPT URBAIN DONNÉ SOUS FORME DE DEUX ÎLOTS RECTANGULAIRES; EN COUPE, LES VOLUMES SE DÉCROCHENT AFIN DE CRÉER L'IMPRESSON D'UNE SORTE D'ATTIQUE DE TROIS NIVEAUX ÉMERGEANT D'UN CORPS PLUS GRAND. EN RÉALITÉ, IL S'AGIT DE VARIATIONS SUR LE THÈME DE LA FAÇADE PROFONDE, LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ÉTANT LES MÊMES.

L'idée d'une grille au premier plan, garantie d'un ordre général et complétée de remplissages variés au second plan est intéressante, mais ces deux plans sont peu espacés et peu contrastés en terme de matériaux et couleurs. Réflexion faite, le parti pris d'une volumétrie avec trois étages supérieurs en retrait possède peut-être l'avantage architectural de modifier les proportions de la façade (socle, corps, couronnement), mais également le désavantage urbanistique d'affaiblir la force et la clarté du volume dans son contexte.



## 1 SUDOKU

Basée sur un dessin orthogonal et rationnel, la typologie se développe sur une profondeur de 21m assortie de balcons-loggias divers. Côté square, le socle absorbe la profondeur des balcons et côté ville, le rez se creuse partiellement sous forme de portiques qui invitent le visiteur à pénétrer dans l'espace fluide entre les deux îlots. Les portiques souffrent un peu de leur faible épaisseur et le dessin des portails donnant accès aux squares pourrait être plus affirmé. Le traitement paysager des cours reste très sommaire.

**L'ORGANISATION DU REZ EST FONCTIONNELLE. TOUTES LES CAGES D'ESCALIER DONNENT SUR LA GRANDE COUR INTÉRIURE ET POSSÈDENT AINSI UNE ADRESSE CLAIREMENT IDENTIFIABLE. CE DISPOSITIF PERMET D'EXPLOITER L'ENSEMBLE DE LA PÉRIPHÉRIE SOUS FORME DE COURONNE D'ACTIVITÉS POUVANT DEVENIR TRAVERSANTES AU BESOIN. LA RÉFLEXION SUR LA QUESTION DES ESPACES COLLECTIFS N'EST PAS TRÈS POUSSÉE. LES SURFACES COLLECTIVES DE TOUS LES PARTENAIRES SONT EN PRINCIPE REGROUPÉES AU REZ TANDIS QUE LES ÉTAGES MANQUENT DE LIEUX DE RENCONTRE.**



*Coupe détail*



*Coupe longitudinale, façade cour, îlot A*

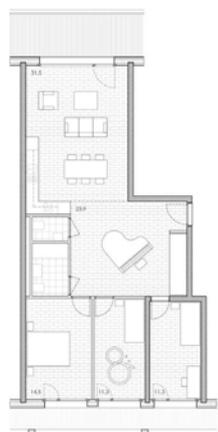
## 1 SUDOKU

Le projet des appartements se distingue par son dessin typologique clair offrant un bon ratio par pièce (23.6 m<sup>2</sup>) accompagné d'un système distributif rationnel. 14 respectivement 12 cages d'escalier ponctuelles et compactes, peu gourmandes en mètres carrés, distribuent entre 3 et 6 logements par palier.

L'un des enjeux majeurs des Vernets est la grande profondeur du bâtiment et le problème des angles rentrants. Force est de constater que le projet offre beaucoup de logements traversants et un nombre réduit d'appartements mono-orientés justifiant ainsi pleinement le nombre de cages d'escalier proposé. Compte tenu de la profondeur du gabarit entièrement occupée, l'appartement est bien traversant d'une façade à l'autre, mais pas la partie séjour-cuisine adjacente à un grand hall au milieu du plan suivi d'une chambre à la façade opposée. La cuisine ouverte en forme d'angle est bien un peu éloignée de la lumière, mais sa position centrale s'intègre bien au hall habitable.



TYPOLOGIE COURANTE | 4P



TYPOLOGIE COURANTE | 5P



TYPOLOGIE COURANTE | 6P



Plan rez-de-chaussée

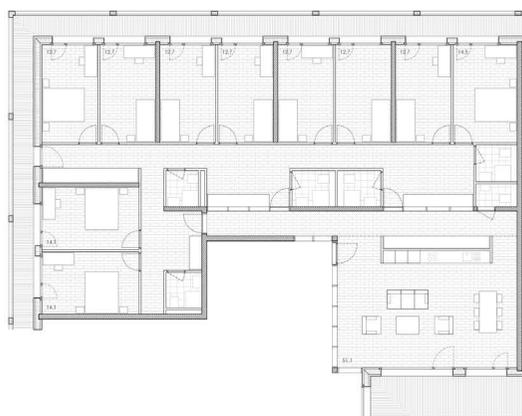
## 1 SUDOKU

L'angle rentrant est résolu de manière satisfaisante du point de vue de la lumière et des vues, mais on peut regretter qu'il s'agisse systématiquement d'unités « mono-orientées ». Chaque appartement possède au moins une loggia-balcon soit sur square soit sur ville. Si la dimension de la loggia peut convenir, le fait d'être positionnée à cheval par rapport au mur de la façade rend impossible d'ouvrir latéralement les pièces sur la loggia. Ce système serait pourtant souhaitable dans le but d'attraper plus de lumière ou de ventiler du côté détourné du bruit des rues.

**DANS L'ENSEMBLE, LE COLLÈGE D'EXPERTS APPRÉCIE LES VERTUS DE LA TYPOLOGIE CLASSIQUE ET DE LA RIGUEUR CONSTRUCTIVE ENGENDRANT UN BON RATIO ENTRE SURFACES BRUTES ET NETTES, MAIS RESTE UN PEU SUR SA FAIM CONCERNANT LES PLUS-VALUES RECHERCHÉES DU VIVRE ENSEMBLE ALLANT CLAIREMENT AU-DELÀ DE L'EXIGENCE D'UN BON APPARTEMENT.**



CODHA | COLOCATION 8P



CIGÛE | COLOCATION 12P

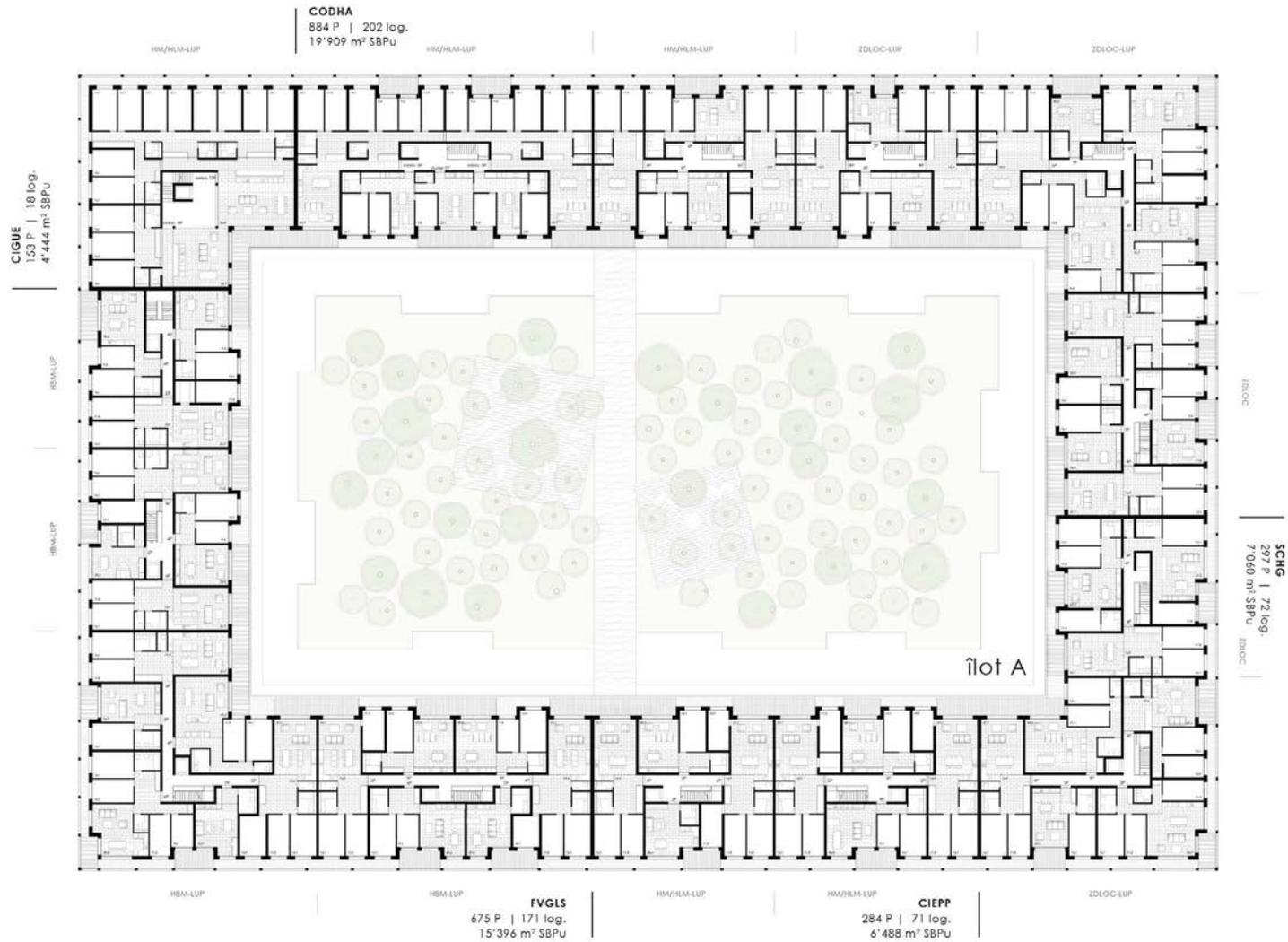


CIGÛE | CLUSTER 8P

# 1 SUDOKU

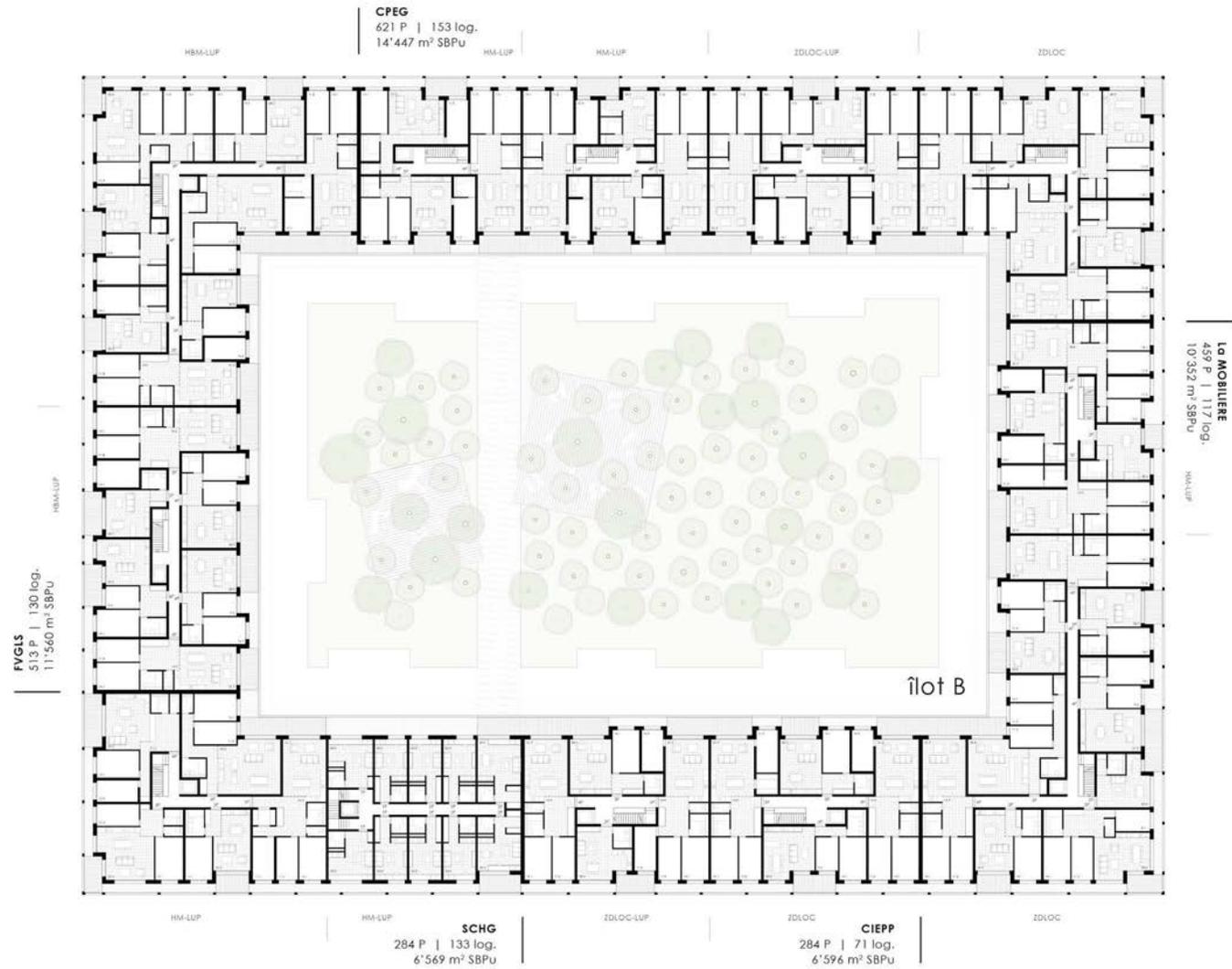


# 1 SUDOKU



Îlot A Plan étage type

# 1 SUDOKU



Ilôt B Plan étage type

## 2 BASSICARELLA ARCHITECTES, GENÈVE ENSEMBLE ON PARTAGE

LE PROJET PRÉVOIT DEUX ÎLOTS RECTANGULAIRES, DEUX CORPS AUX CONTOURS PRÉCIS AVEC DES LOGGIAS INTÉGRÉES AU VOLUME. IL S'INSPIRE DES GRANDS ÎLOTS À SQUARE DU XIX SIÈCLE TOUT EN PROPOSANT UNE INTERPRÉTATION PLUS CONTEMPORAINE, PAR EXEMPLE EN UNIFIANT L'EXPRESSION DES FAÇADES ENTRE L'INTÉRIEUR ET L'EXTÉRIEUR ET EN INTRODUISANT UNE CERTAINE ÉQUIVALENCE DE L'ORIENTATION DES APPARTEMENTS ENTRE COUR ET RUE RESPECTIVEMENT PARC.

La rue intérieure et la cage d'escalier 'augmentée' sont les thèmes principaux du projet. Afin de libérer au mieux les surfaces d'activités du rez de la contrainte des cages, un dispositif d'escaliers extérieurs est calé de part et d'autre du vide des 5 passages pour créer, sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> étage, un espace de distribution interne qui mène vers les 25 véritables cages d'escalier des 'immeubles'. Cette rue intérieure suspendue se distingue par sa qualité spatiale et sert de niveau de référence respectivement lieu de rencontre pour les habitants. L'espace ondulant, ponctué par les volées successives d'escaliers et éclairé par les puits de lumière et quelques ouvertures sur l'extérieur, est bordé par les petits logements des personnes âgées et des jeunes et animé par divers locaux communs.



Image extérieure

## 2 ENSEMBLE ON PARTAGE

Ce niveau particulier devrait peut-être s'ouvrir encore plus sur le square pour former un véritable balcon collectif sur cour afin d'établir une relation subtile entre le public-collectif en bas et le collectif en haut. Malgré toutes les qualités du concept, il reste quand même le désavantage du transbordement puisqu'il faut changer d'ascenseur et d'escalier pour atteindre les logements des niveaux supérieurs. Les cages d'escalier proprement dites sont plutôt allongées, munies de passerelles, trémies et vitrages intérieurs, elles offrent un espace attirant à la fois en plan et en coupe.



Plan masse



Image extérieure

## 2 ENSEMBLE ON PARTAGE

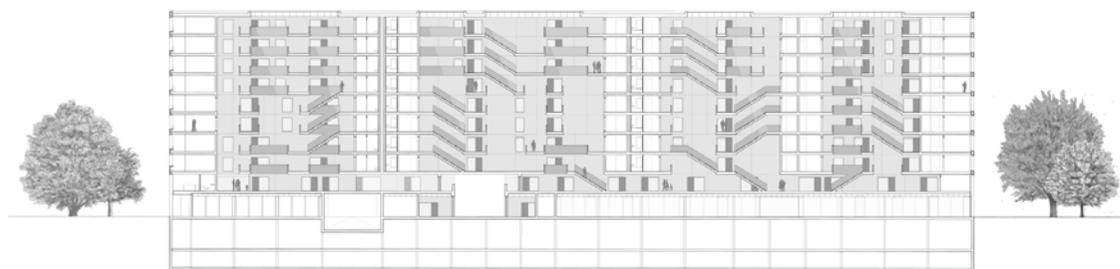
Le projet joue sur toute la profondeur des limites constructibles en variant l'épaisseur du bâtiment entre 19 et 21m loggias comprises. Le rez trop profond sort par contre des limites fixées par le PLQ. La typologie des logements nécessite des surfaces élevées (25.5 m<sup>2</sup> par pièce). Les appartements mono-orientés sont assez nombreux sous l'effet des grandes cages d'escalier, mais on trouve quand même 20 logements traversants par étage type. Le problème des angles rentrants est bien résolu. La loggia intégrée génère une orientation supplémentaire pour l'appartement, favorable à l'ensoleillement et à l'ouverture des fenêtres côté rue. Dans certains appartements traversants, le rapport de surfaces entre un petit séjour-cuisine ouvert avec un très grand hall de nuit semble disproportionné.



*Vue circulation interne*



*Vue rue intérieure*



*Ilôt B Coupe longitudinale*

## 2 ENSEMBLE ON PARTAGE

Le langage architectural adopté pour la façade est d'ordre structurel et abstrait. Une grille régulière en béton préfabriqué avec de grandes ouvertures donne le cadre d'un jeu tectonique, parfois géométriquement décalé, entre structure, remplissages et vides.

La grille est dessinée de façon à tenir les angles saillants par un pilier pour confirmer la volumétrie vers l'extérieur et laisser libre les angles rentrants pour les ouvrir sur la cour. L'absence de couronnement particulier va bien avec cette architecture et l'ordre majeur du socle se développant sur deux niveaux fait du bien aux proportions du bâtiment, mais le portique trop bas semble un peu écrasé.



Maquette rendu final

**EN RÉSUMÉ, LE PARTI PRIS D'OCCUPER L'ENTIER DU GABARIT PAR UN BÂTIMENT PROFOND EN CREUSANT ENSUITE L'INTÉRIEUR AU PROFIT D'ESPACES DE CIRCULATIONS GÉNÉREUX OFFRE UN COMPLÉMENT INTÉRESSANT AU PROBLÈME DE DENSITÉ DES LOGEMENTS EN PARTICULIER ET À LA GRANDE ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE EN GÉNÉRAL. ANALYSE FAITE, LE CONCEPT DE RUE AU PREMIER NIVEAU ENLÈVE DE LA VIE AU SQUARE, SEMBLE UN PEU FORCÉ DU POINT DE VUE DE LA CIRCULATION DES HABITANTS ET DEMANDERAIT PROBABLEMENT DES AFFECTATIONS PLUS NEUTRES OU PLUS COLLECTIVES DANS CET ÉTAGE.**



Matérialité façades

## 2 ENSEMBLE ON PARTAGE



LOT B LOGEMENT TYPE FVLS HBM 1:100



LOT B LOGEMENT TYPE CHEPP ZDLOC (-LUP) 1:100



LOT B LOGEMENT TYPE SCH6 HM-LUP (TYPE ETUDIANT) 1:100

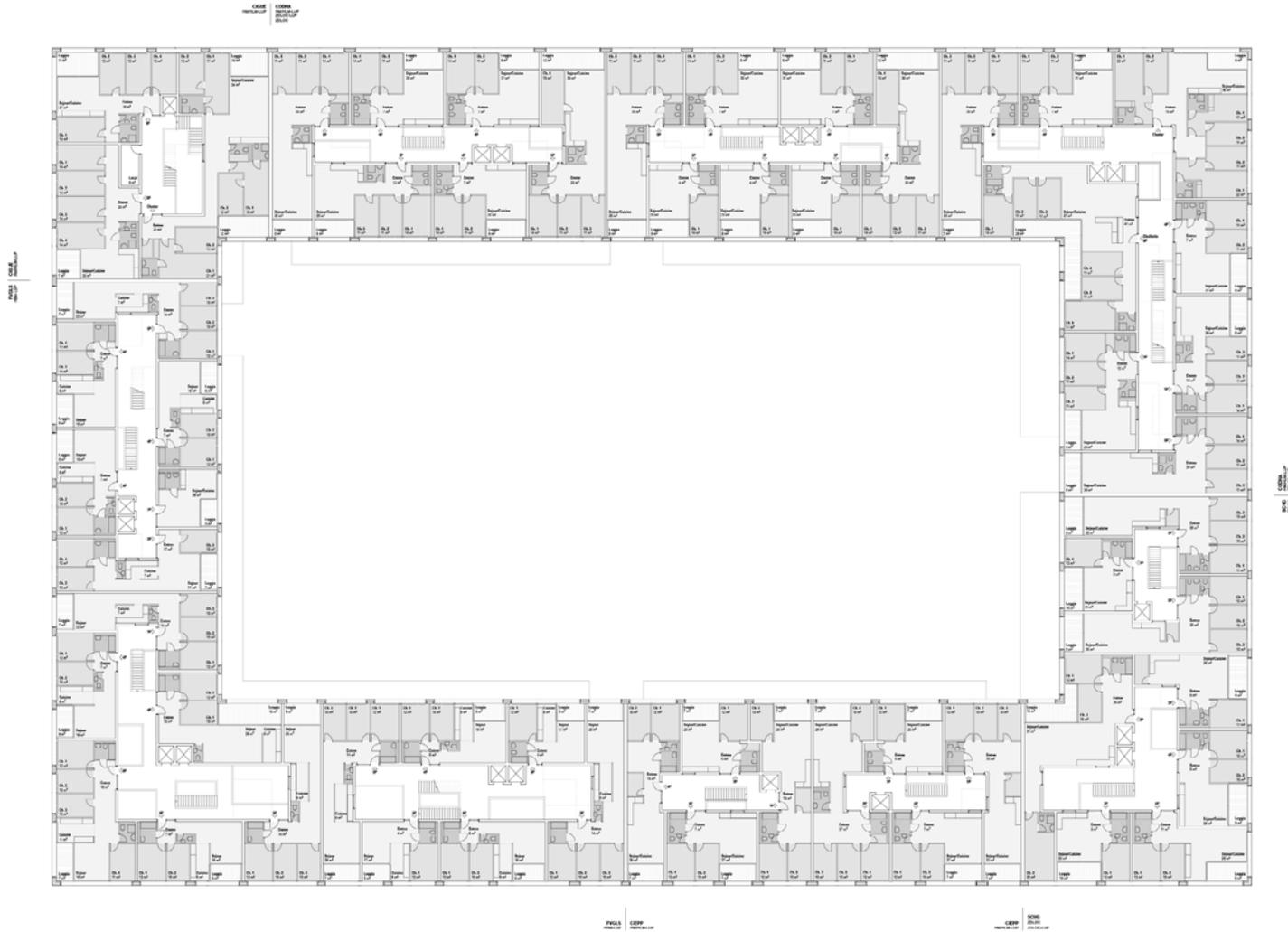


LOT B LOGEMENT TYPE CPEG HM-LUP 1:100



LOT B LOGEMENT TYPE LA MOBILIERE ZDLOC (-LUP) 1:100

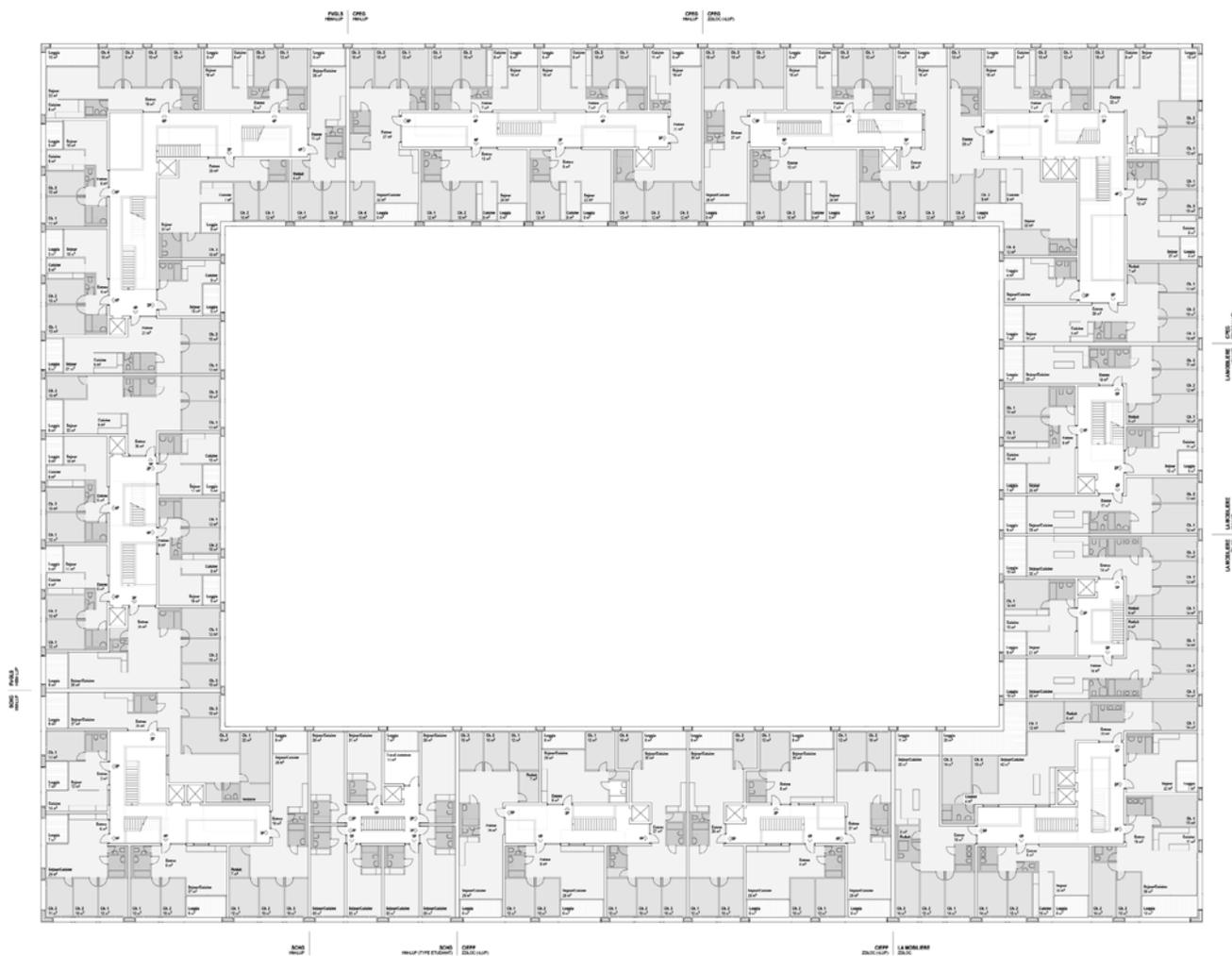
## 2 ENSEMBLE ON PARTAGE



VE 1/200

Ilôt A Etage type

## 2 ENSEMBLE ON PARTAGE



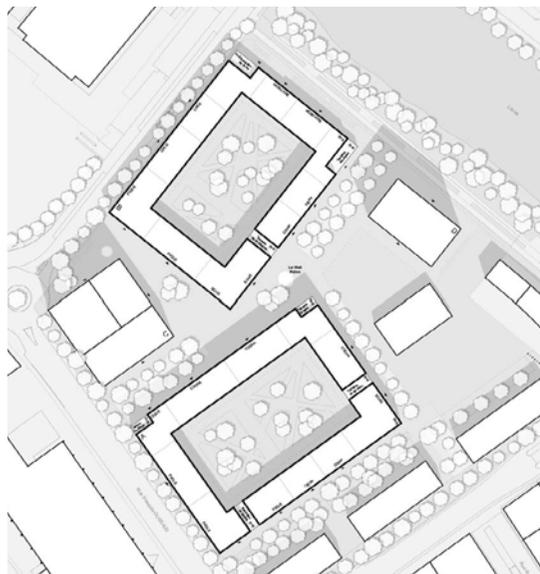
I 1200

Ilôt B Etage type

# 3 CCHE, LAUSANNE PLUS QU'UN ÎLOT, UN ENSEMBLE

LE PROJET «PLUS QU'UN ÎLOT, UN ENSEMBLE» S'INSCRIT DANS LE GABARIT DU PLQ PAR DEUX ÎLOTS RECTANGULAIRES D'UNE MORPHOLOGIE RATIONNELLE DONT LES ÉPAISSEURS SONT D'UNE PROFONDEUR RELATIVEMENT MINCE. CETTE PROFONDEUR EST UNE RECHERCHE, POUR LES AUTEURS DU PROJET, À L'AMÉLIORATION DE L'ÉCLAIRAGE NATUREL ET DE LA QUALITÉ DES APPARTEMENTS.

Les architectes cherchent à minimiser l'échelle des îlots, par le langage architectural des façades. Deux procédés sont utilisés : les façades sont séquencées par l'usage de couleurs différenciées par immeuble et la hauteur réelle des îlots est visuellement réduite par l'utilisation d'une résille liant entre eux deux étages. Côté rue, la résille, lisse, se décale en hauteur à chaque changement de propriétaire. Côté cour, ce jeu est repris par les balcons, mais cette fois-ci, sans décalage en hauteur. Ce travail formel ne convainc pas le jury.



Plan masse

### 3 PLUS QU'UN ÎLOT, UN ENSEMBLE



*Le mail piéton*

Au rez-de-chaussée, dans les façades face à face des deux îlots, un retrait crée des arcades-rues. Ce geste urbain hiérarchise le mail, mais son dimensionnement restreint est peu convaincant. Les entrées d'habitation, au même titre que les arcades-rues, se situent sur les faces extérieures des îlots, laissant la cour orpheline de sens.

La distribution des appartements est assurée par 22 cages de circulation verticale pour les deux îlots. Ceci permet de proposer un plan de rez-de-chaussée généreux et flexible. La distribution aux étages s'adapte aux besoins des Investisseurs. Elle varie d'un palier compact à une rue-couloir. Les auteurs démontrent ainsi une certaine souplesse du système de distribution proposé et arrivent par celui-ci à contenir un nombre d'appartements mono-orientés relativement bas (54%).

### 3 PLUS QU'UN ÎLOT, UN ENSEMBLE

**LES APPARTEMENTS SONT ORGANISÉS EN TROIS GROUPES :  
LA FAMILLE COLLECTIVE (CODHA/CIGUË), SOCIALE (FVGLS/SCHG) ET AUTONOME (CIEPP/CPEG/MOBILIÈRE).  
CHAQUE FAMILLE EST STRUCTURÉE PAR UN THÈME SPÉCIFIQUE.**

/ La typologie des appartements « famille collective » est bien organisée, les duplex de la Codha fonctionnels. Le thème de la rue intérieure, ponctuée par des espaces communs orientés sur les façades, est en adéquation avec la volonté de la Codha de valoriser les contacts entre habitants. Mais la longueur importante du couloir et sa largeur limitée à 1.2m ne semblent pas adaptées au grand nombre d'appartements qui y sont connectés. La distribution extérieure combinée de terrasses de la Ciguë est un atout apprécié.

/ Pour la « famille sociale », les auteurs proposent « des logements novateurs » dont les cuisines en façade sont en lien avec les balcons et les espaces de vie. La démarche est intéressante mais pas aboutie, elle ne semble pas générer une réelle plus-value pour l'habitabilité des appartements.

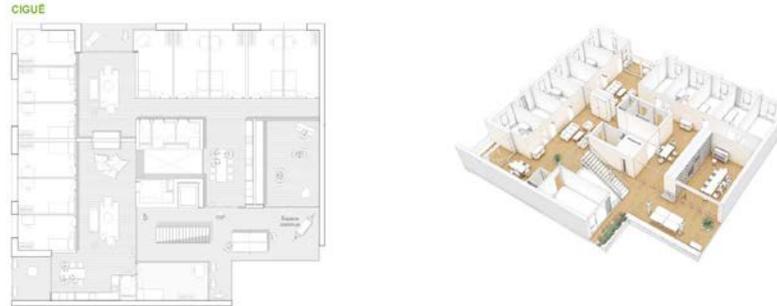
/ Les appartements « familles autonomes » profitent majoritairement de doubles orientations et de grands espaces de vie.



La cour

### 3 PLUS QU'UN ÎLOT, UN ENSEMBLE

*La famille collective - Zoom typologie*



*La famille sociale - Zoom typologie*



*La famille autonome - Zoom typologie*



### 3 PLUS QU'UN ÎLOT, UN ENSEMBLE

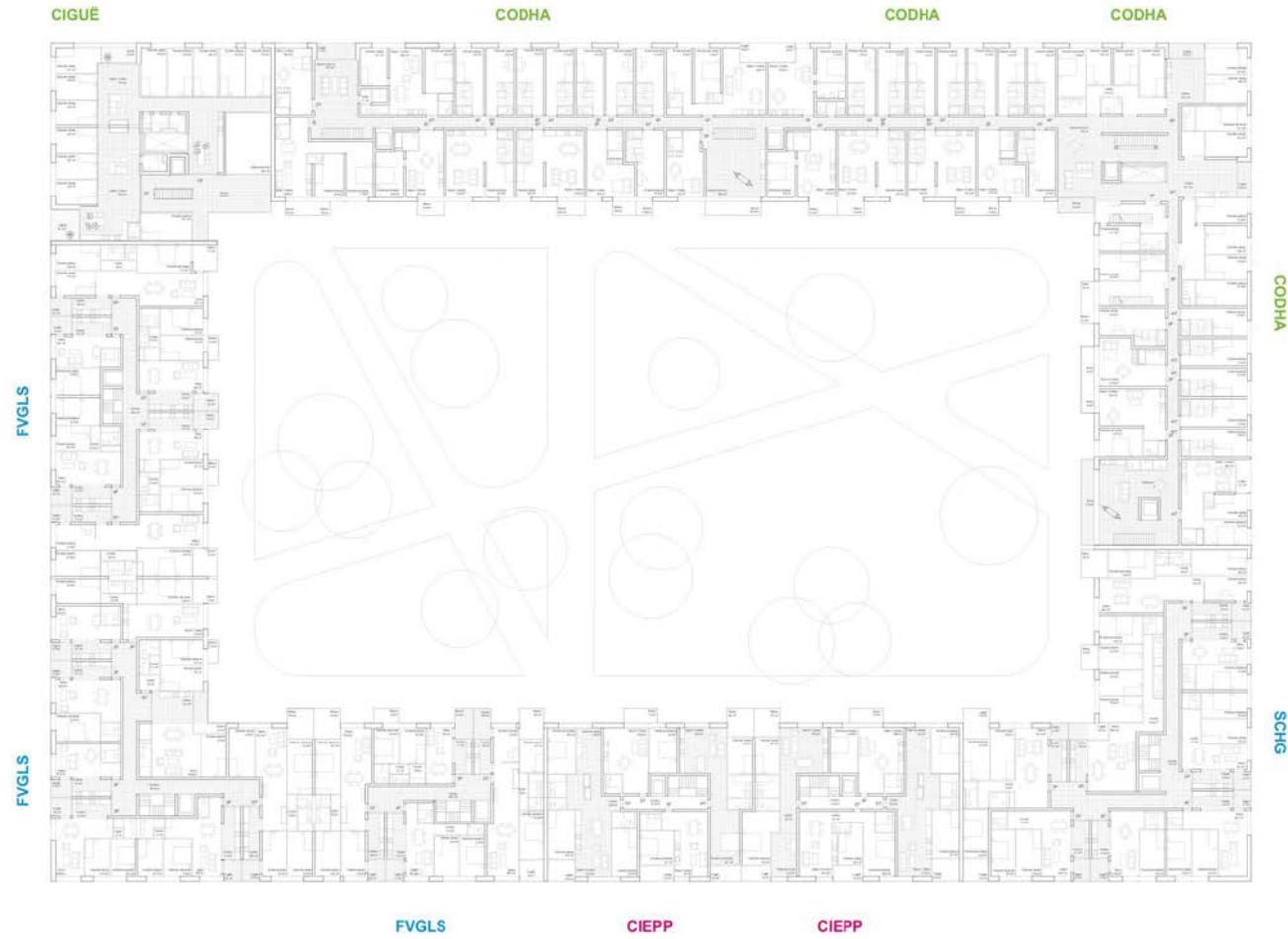
Une problématique commune à une majorité d'appartement est le manque d'un espace d'entrée à part entière.

7 immeubles sur 22 possèdent une terrasse commune au 9<sup>e</sup> étage, geste apprécié, car chaque Investisseur a ainsi la liberté d'en proposer aux habitants.

**LE COLLÈGE D'EXPERTS APPRÉCIE LA RICHESSE DU PROJET « PLUS QU'UN ÎLOT, UN ENSEMBLE ». IL PROPOSE UNE GRANDE DIVERSITÉ DE TYPOLOGIES ET MONTRE LA VOLONTÉ DE S'ADAPTER AUX BESOINS DE CHAQUE INVESTISSEUR. CE QUI FAIT SA RICHESSE EN FAIT SA FAIBLESSE. L'IDÉE DE BASE EST PARASITÉE PAR LA TROP GRANDE ÉTENDUE D'INTENTION, CE QUI PÉJORE LA FORCE DE L'OBJECTIF INITIAL.**

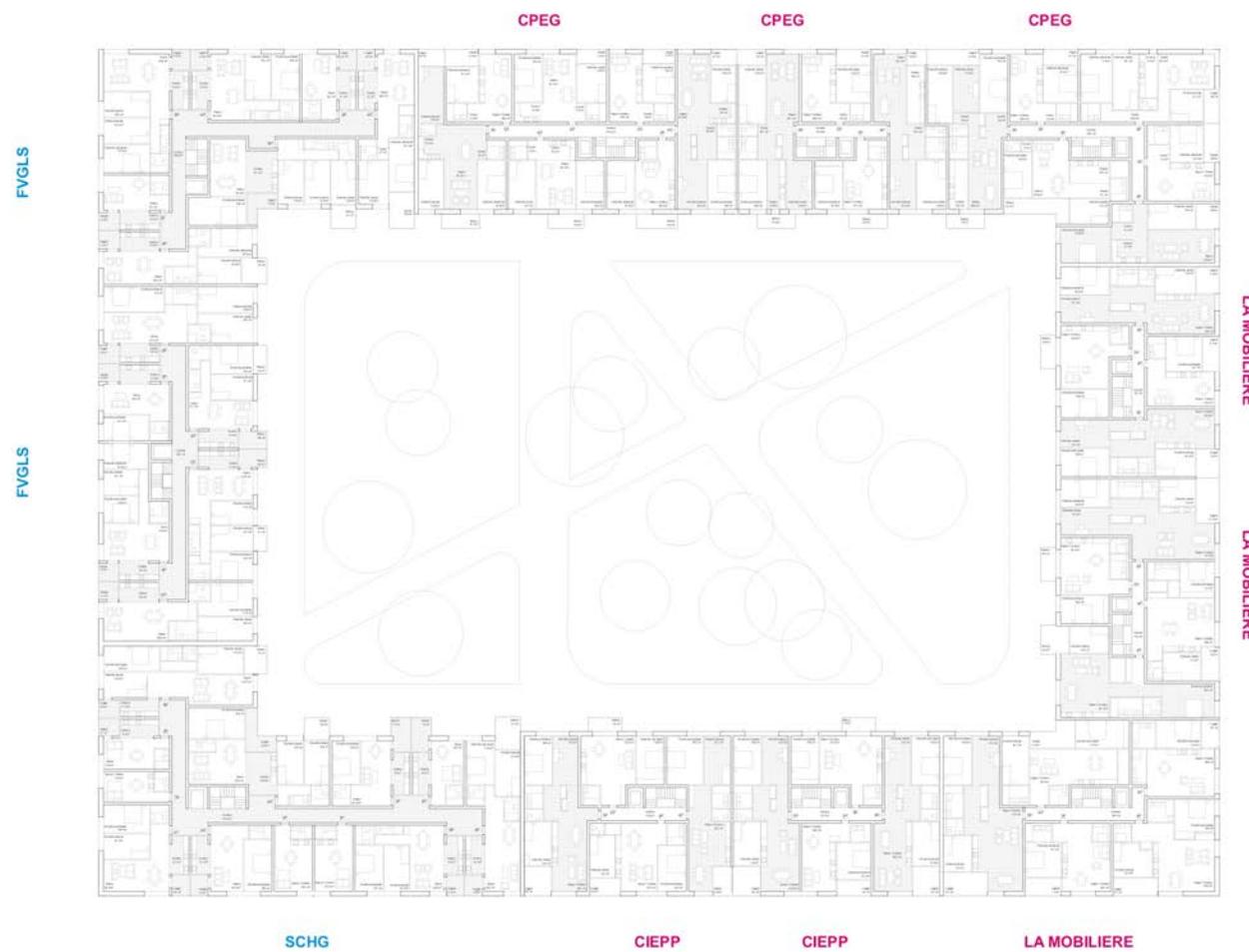


### 3 PLUS QU'UN ÎLOT, UN ENSEMBLE



Ilôt A Plan 2<sup>e</sup> étage

### 3 PLUS QU'UN ÎLOT, UN ENSEMBLE



Ilôt B Plan 2<sup>e</sup> étage

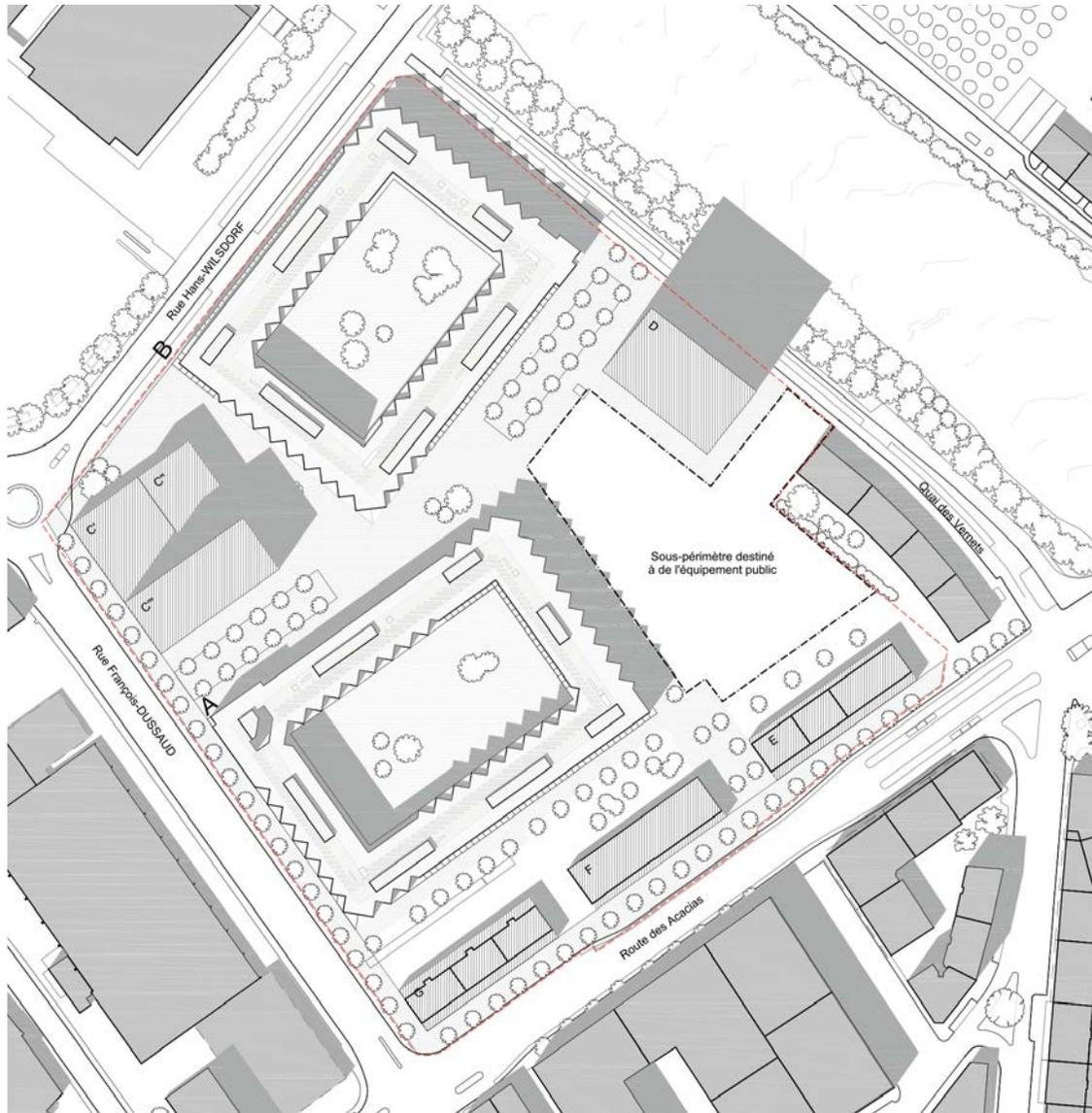
# 4 DL-C DESIGNLAB CONSTRUCTION SA, GENÈVE AVEC

LE PROJET PROPOSÉ PAR LE BUREAU DL-C S'ARTICULE AUTOUR DE DEUX OBJECTIFS PRINCIPAUX : LA PRISE EN COMPTE D'UNE PART DES DIFFÉRENTES ÉCHELLES PERÇUES PAR LES FUTURS HABITANTS ET USAGERS DES ÎLOTS, À MÊME D'OFFRIER DES ESPACES D'APPROPRIATION ALLANT DU PLUS COLLECTIF AU PLUS PRIVÉ ; ET D'AUTRE PART, LE DÉVELOPPEMENT D'UNE CONSTRUCTION RATIONNELLE, ÉCONOME ET DURABLE QUI S'INSCRIT DANS UNE ARCHITECTURE À LA FOIS UNITAIRE ET DIVERSIFIÉE, EN ADÉQUATION AVEC LES TYPOLOGIES D'APPARTEMENT.

En premier lieu, le jury relève le très grand travail des auteurs du projet intitulé AVEC. Ce projet se caractérise par une recherche sur la forme générale et l'orientation géométrique à 45°, alternée entre l'intérieur et l'extérieur des deux îlots. Cette morphologie à redents trouve sa logique dans une recherche d'augmentation du linéaire de façade au vu du nombre de pièces exigé par le programme. Ce dispositif crée des jeux de décalages, qui sont mis à profit dans les rapports de vues entre appartements, jouant de la distanciation au cœur de l'îlot et également sur le plan externe, dans les différentes situations urbaines.



## 4 AVEC



Plan de situation

Tout en reconnaissant la force « neutre » des deux îlots issus du projet de FHV/ADR et de sa traduction dans le PLQ, les auteurs suivent une démarche singulière qui interroge la grande échelle du projet.

**CETTE APPROCHE PLASTIQUE, TRÈS EXPRESSIVE EN FAÇADE PAR LE JEU D'OMBRE DES BALCONS TRIANGULAIRES EN ALTERNANCE AVEC LA GRILLE FINE OSSATURÉE DES FACES LINÉAIRES, SE PROLONGE DANS TOUS LES ASPECTS DU PROJET.**

## 4 AVEC

Au niveau du rez-de-chaussée, toutes les entrées des immeubles ainsi que la majorité des locaux vélos sont situés côté urbain. Cette disposition génère des arcades traversantes qui activent la cour mais au détriment des vitrines sur la rue. Les passages entre rue et cour sont étroits et sans relation visuelle latérale.



Vue depuis la cour, du passage couvert de la CODHA



Façade Nord-Est de l'îlot A échelle 1/200

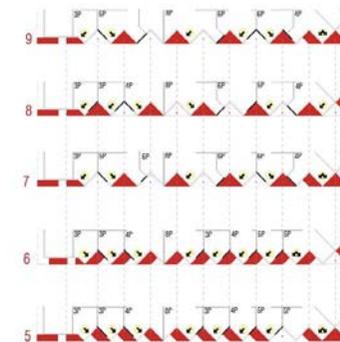


Schéma des jeux des balcons, exemple de l'îlot A

## 4 AVEC



Typologie traversante du premier au 7<sup>e</sup> étage

Dans l'organisation générale des plans, les particularités propres à chaque Investisseur sont traitées de manière rigoureuse et précise, notamment dans le respect de la cible des ratios par pièces. Le projet limite le nombre de cages d'escalier distribuant 4 à 6 appartements par étage avec un apport de lumière naturelle. Les typologies se définissent majoritairement autour d'un plan « plié », qui articule de façon alternée les deux géométries du projet autant pour les appartements traversants que mono-orientés.

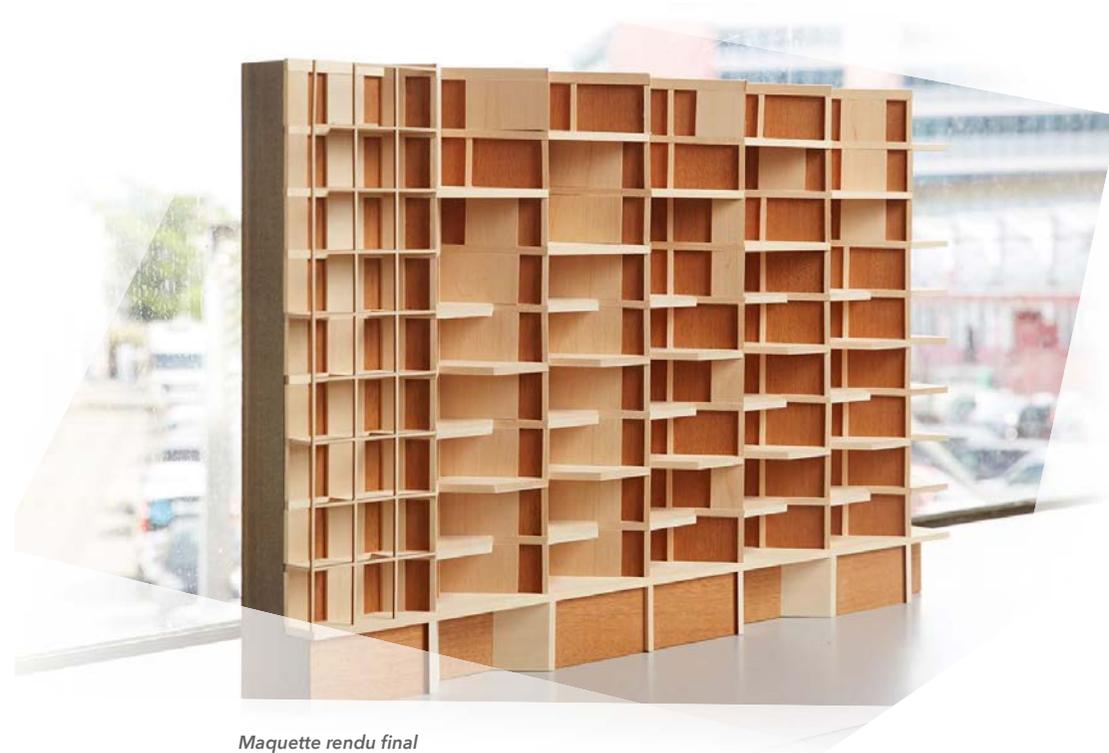
De part la particularité de leur forme triangulaire, les extrémités des séjours prolongés par les balcons jouissent d'une vue oblique vers l'extérieur. Or, le jury met en doute la résolution de la typologie fondatrice du projet, qui dans un grand nombre de cas dispose la cuisine en position reculée et offre une spatialité ainsi qu'un rapport à la lumière naturelle du séjour peu convaincants. En effet, malgré la recherche d'une situation d'angle ouvert pour les séjours, certains sont dépendants d'une fenêtre fixe et translucide qui donne sur le balcon voisin et pose problème. De plus, selon la situation des appartements dans la cour de l'îlot, la distanciation recherchée entre les appartements n'est pas véritablement effective.

## 4 AVEC

Selon les architectes, c'est au travers de cinq éléments constitutifs du projet, que le caractère architectural de la proposition a été développé. La problématique de l'unité et de la diversité se décline sur une combinaison de balcons partiels ou complets et permet un jeu plastique. Bien que jugée intéressante, cette recherche ne trouve pas de véritable continuité avec la partie de balcons ossaturés. En effet, l'îlot paraît scindé et perd sa force d'unité.

La recherche détaillée sur la mise en œuvre de ces deux types de façade est pertinente, avec ses variations possibles de revêtement. Toutefois, elle révèle la difficulté de l'alliance formelle entre le balcon triangulaire sur console et le balcon linéaire autoportant.

**EN CONCLUSION, LA DÉMARCHE MENÉE PAR LES AUTEURS DE L'IMPORTANT QUESTION QUE CE PROJET POSE AU SUJET DE LA DENSITÉ PERÇUE A ÉTÉ APPRÉCIÉE PAR LE JURY, MAIS CELUI-CI REGRETTE QUE LA RÉOLUTION N'AIT PAS PU ABOUTIR PLEINEMENT DANS SA COHÉRENCE SPATIALE ET TYPOLOGIQUE.**



*Maquette rendu final*

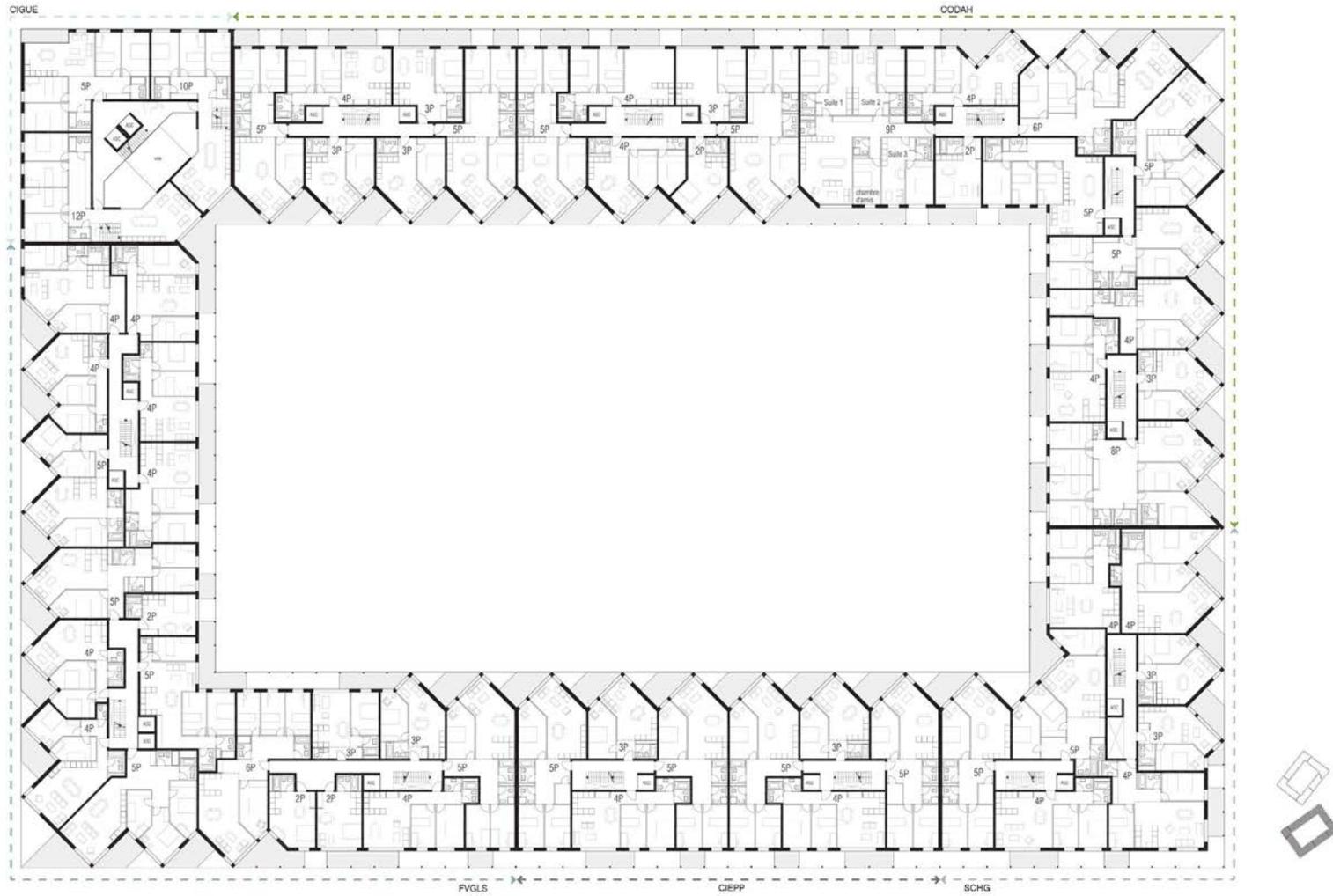


*Détail en élévation de la façade « grille » et panneaux*



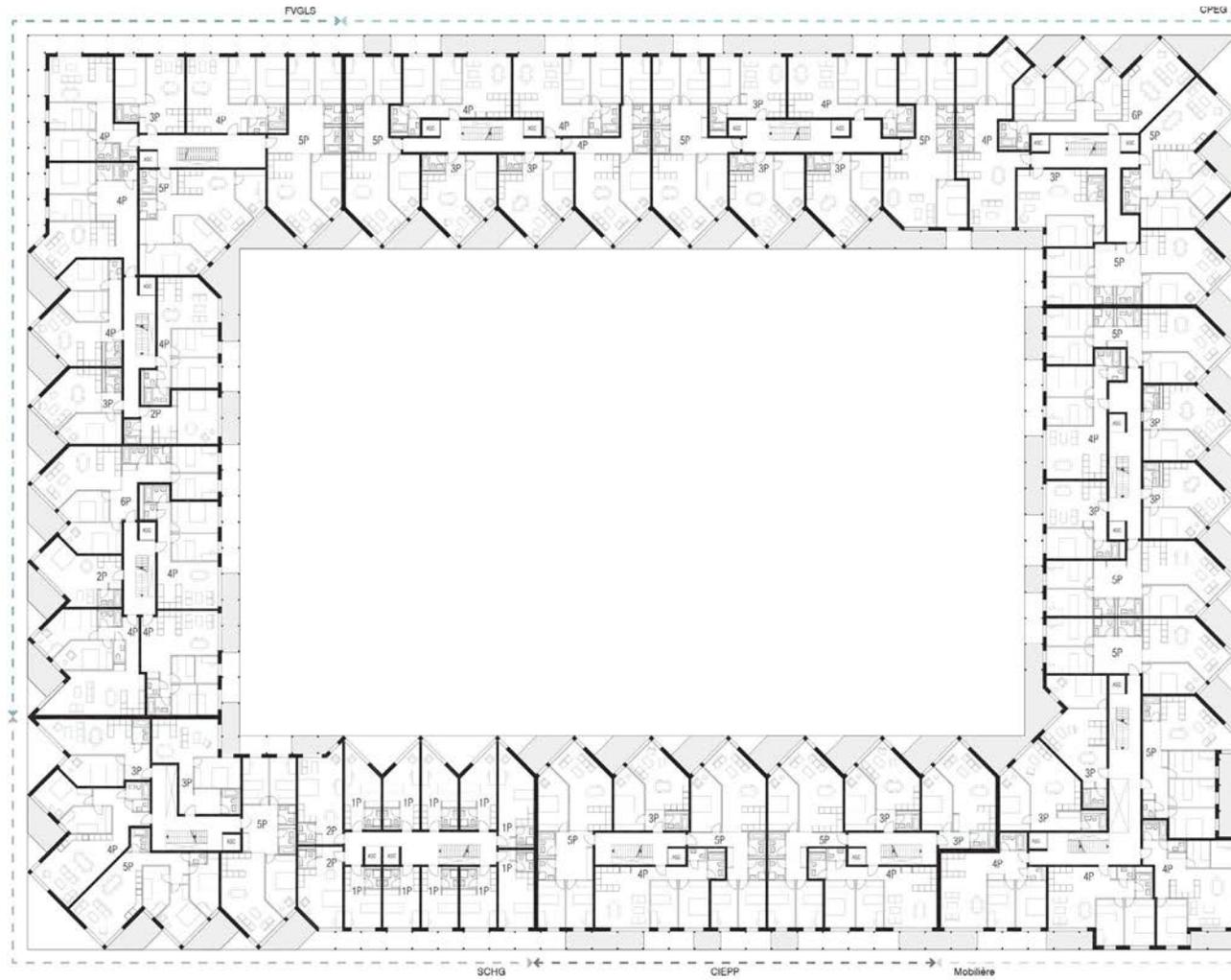
*Détail en élévation de la façade « volume » et panneaux*

# 4 AVEC



Ilôt A Plan 6<sup>e</sup> étage

# 4 AVEC



Ilôt B Plan 6<sup>e</sup> étage

# 5 GM ARCHITECTES, GENÈVE COME TOGETHER

LES AUTEURS DU PROJET INTITULÉ COME TOGETHER PROPOSENT UNE RÉFLEXION SUR LE PLQ ISSU DU PROJET DE CONCOURS DE FHV/ADR QUI QUESTIONNE LES PRÉCEPTES URBANISTIQUES DE CE DERNIER. D'UNE PART, LE GABARIT URBAIN EST MODIFIÉ ET PAR CONSÉQUENT NUANCE LE RAPPORT DE TENSION ENTRE LES DEUX ÎLOTS PAR UN JEU D'INFLEXION DES VOLUMES SUR LEURS DEUX FACES RESPECTIVES ET D'AUTRE PART, LA PERMÉABILITÉ DES DEUX ÎLOTS EST AUGMENTÉE. CEUX-CI S'OUVRENT AINSI PLUS LARGEMENT SUR LES ESPACES PUBLICS ATTENANTS ET VALORISENT DES TRAVERSÉES DU SITE EN PROFONDEUR.

L'espace paysager au cœur des deux îlots se caractérise par la recherche d'une ambiance végétale très définie et crée par là-même un espace « semi-privé évolutif » au dire des architectes.



## 5 COME TOGETHER

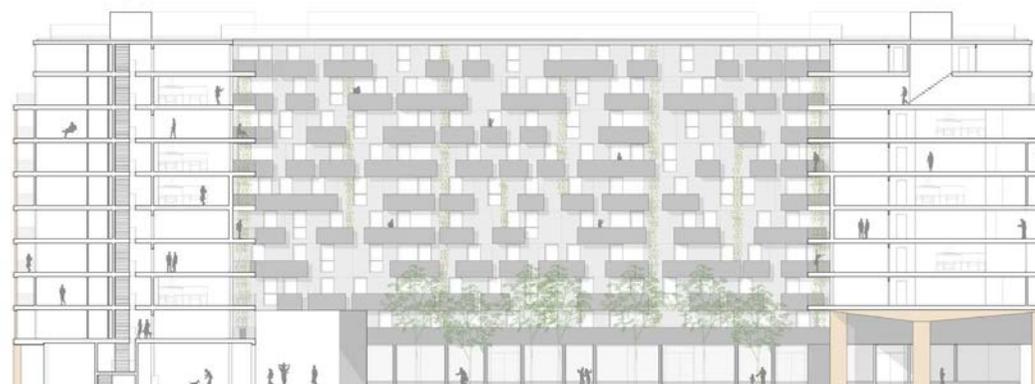
Côté urbain, l'enjeu perceptif lié à la grande échelle de l'îlot est traité dans une volumétrie subtilement fractionnée, composée d'un socle de deux étages, d'un corps principal de six niveaux et d'un couronnement de deux niveaux, légèrement en retrait. C'est sur cette stratification et au travers d'une trame composée de piliers fins répartis en fonction de programmes multiples que le langage architectural des deux îlots se définit.

Envisagée comme une « boîte à outils », cette mise en œuvre se présente sous la forme d'une charte architecturale, qui propose une flexibilité constructive en relation avec la variété des différents Investisseurs et de leurs besoins.

Quant aux façades donnant sur les deux cours, elles se différencient des autres façades par la présence de nombreux balcons et de plantes grimpantes, en relation avec l'espace central arboré.



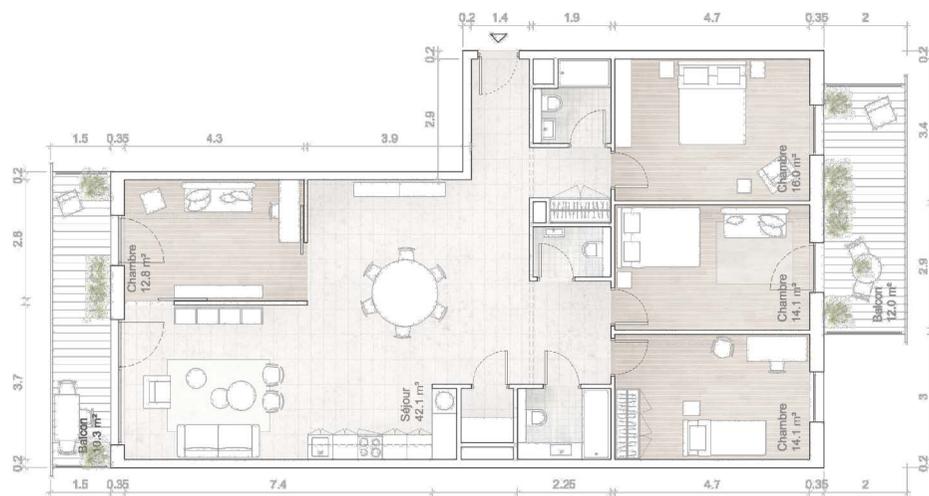
*La cour*



*Coupe îlot B*

## 5 COME TOGETHER

**LE JURY RELÈVE LA FINESSE DES DISPOSITIFS DÉFINISSANT LA PERCEPTION DES DEUX ÎLOTS, MAIS DOUTE DE LA PERTINENCE À L'ÉCHELLE URBAINE DE LA LÉGÈRE DÉFORMATION DES VOLUMES QUI MANQUE DE FORCE. LA RECHERCHE D'UNE LARGE PERMÉABILITÉ DE L'ÎLOT SUR UN CÔTÉ ALTÈRE LA FORCE DES ESPACES URBAINS ADJACENTS ET DÉSÉQUILIBRE LE RAPPORT ENTRE ESPACES PUBLICS DES PLACES ET SEMI-PUBLICS DES COURS.**



CIEPP ZDLOC 6P étage type



CIGUE 12P étage type

La prise en compte des programmes liés à chaque Investisseurs est développée avec précision. Le parti-typologique se caractérise par un nombre limité de cages d'escalier et par une distribution compacte, avec des couloirs étirés en longueur pour les duplex et des cages ouvertes à la lumière naturelle dans les angles.

Le développement typologique proposé pour les différentes catégories de logements offre une variété de types mono-orienté et traversant ainsi qu'un nombre important de duplex. Dans la majorité des cas, la cuisine occupe une position reculée dans l'appartement.

## 5 COME TOGETHER



Le jury relève la cohérence recherchée entre les types, mais n'est néanmoins pas convaincu de l'habitabilité des appartements offrant peu de lumière naturelle pour le coin à manger situé au centre de l'appartement et face à une chambre. Quant aux appartements en duplex, hormis leurs caractéristiques traversantes aux niveaux des chambres, ils ne génèrent pas une spatialité particulièrement intéressante. De plus, la relation entre les distributions par couloir central parfois très longues, et les cages d'angles très généreuses n'offrent pas un équilibre satisfaisant.

**EN CONCLUSION, LE JURY RELÈVE L'IMPORTANT TRAVAIL POUR RELIER TOUTES LES ÉCHELLES DU PROJET, ET SOULIGNE LA RECHERCHE D'UNE MATÉRIALITÉ ET DE SES NUANCES. DE PAR SES POSTULATS URBAINS ET TYPOLOGIQUES DE BASE, LE PROJET N'A PAS PU OFFRIR UNE RÉPONSE ASSEZ CONVAINCANTE, FACE À L'ENJEU DE LA DENSITÉ CONSTRUITE ET HABITÉE, POSÉ PAR LE FUTUR QUARTIER DES VERNETS.**

## 5 COME TOGETHER



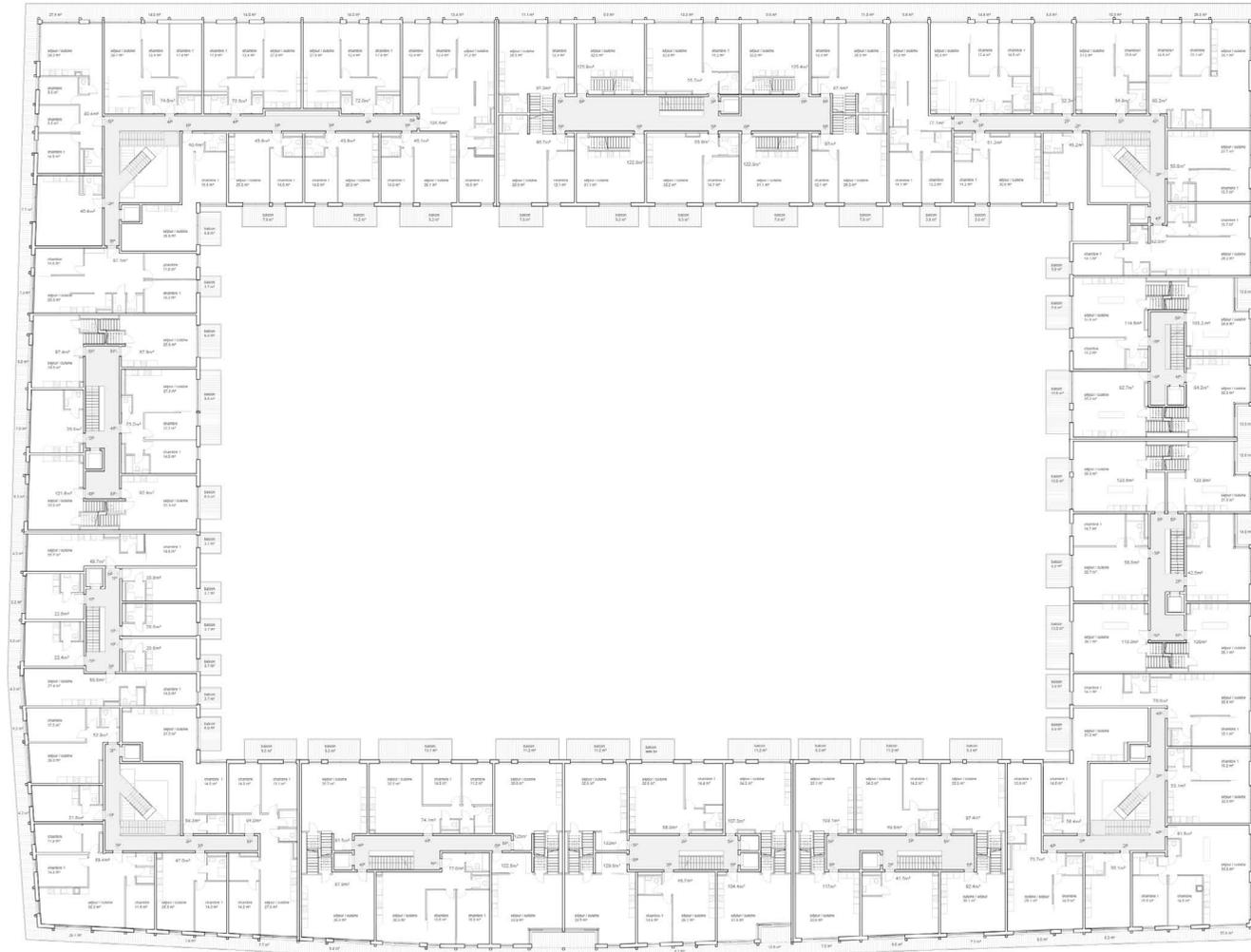
*Maquettes rendu final*

## 5 COME TOGETHER



Ilôt A 8<sup>e</sup> étage

# 5 COME TOGETHER



Ilôt B 8<sup>e</sup> étage

# 6 MEIER + ASSOCIÉS ARCHITECTES, GENÈVE PIXELS' SQUARES

LE PROJET PIXELS' SQUARE PROPOSE POUR LES ÎLOTS UNE DIFFÉRENCIATION ENTRE LA FAÇADE SUR RUE ET LA FAÇADE SUR COUR, LÉGÈREMENT DENTELÉE. CETTE DICHOTOMIE EXPRESSIVE ET LA RECHERCHE DE DIVERSITÉ SONT DES POINTS INTÉRESSANTS.

L'accès aux immeubles et aux appartements est organisé, en fonction des situations, depuis la cour ou depuis l'extérieur. Parfois, les entrées des immeubles sont traversantes. Cette configuration aléatoire pourrait évoluer dans le temps et permettre une certaine flexibilité dans l'aménagement des rez-de-chaussée mais n'est pas favorable à une définition claire des caractères et usages des espaces extérieurs. Le dimensionnement des accès aux immeubles semble manquer de générosité. Il manque 1600 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités et d'espaces communs.

Le projet respecte le règlement et les principes du PLQ. Les passages proposés permettent une perméabilité agréable du site.



## 6 PIXELS' SQUARES

Grâce au nombre élevé de cages d'escalier, de nombreux appartements bénéficient d'une double orientation. Cependant, la qualité des typologies varie en fonction du logement. Les espaces de jour, organisés de manière traversante, profitent de la générosité et de la luminosité que garantit cette continuité spatiale. Dans d'autres cas de figure, le coin à manger ou la cuisine souffrent d'un manque de lumière naturelle.

**LE JURY A BEAUCOUP APPRÉCIÉ LES ÉTUDES PORTÉES SUR LE SQUARE DE MONTCHOISY DE MAURICE BRAILLARD ET LES QUALITÉS DU PLAN NEUTRE DE SES TYPOLOGIES, EXPOSÉES DURANT LA PRÉSENTATION INTERMÉDIAIRE. IL REGRETTE NÉANMOINS DE N'AVOIR RETROUVÉ QUE PEU DE CES ÉLÉMENTS DANS LE RENDU FINAL DU PROJET.**

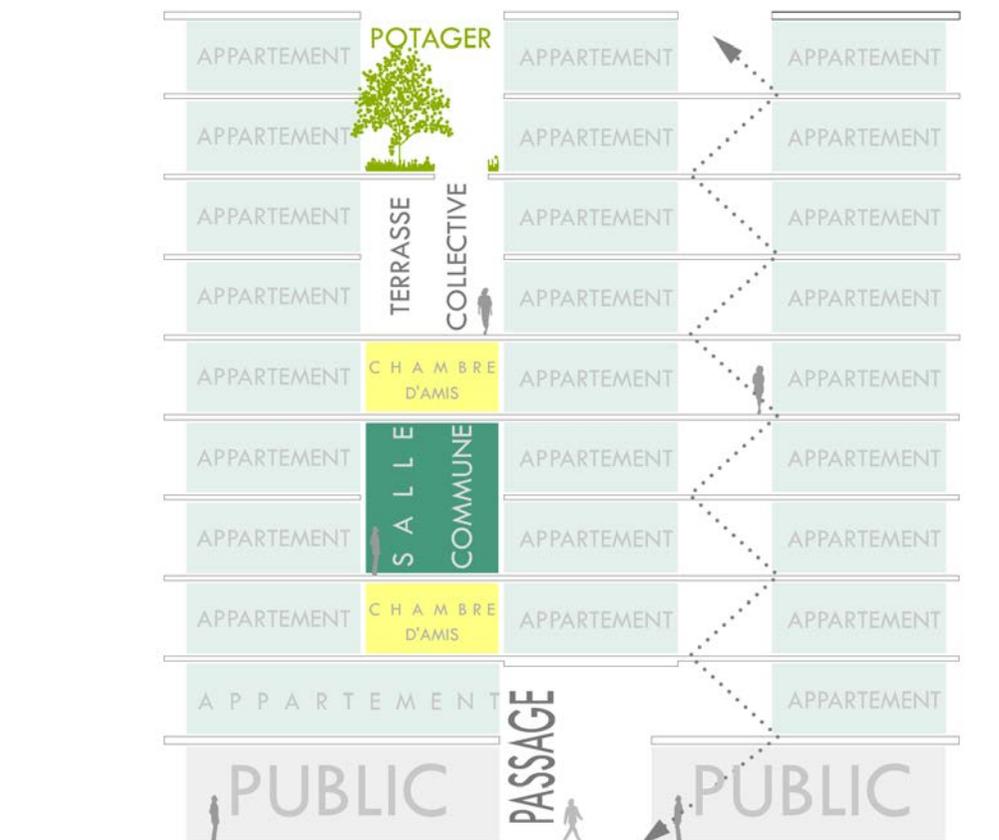


Coupe ilot B

## 6 PIXELS' SQUARES

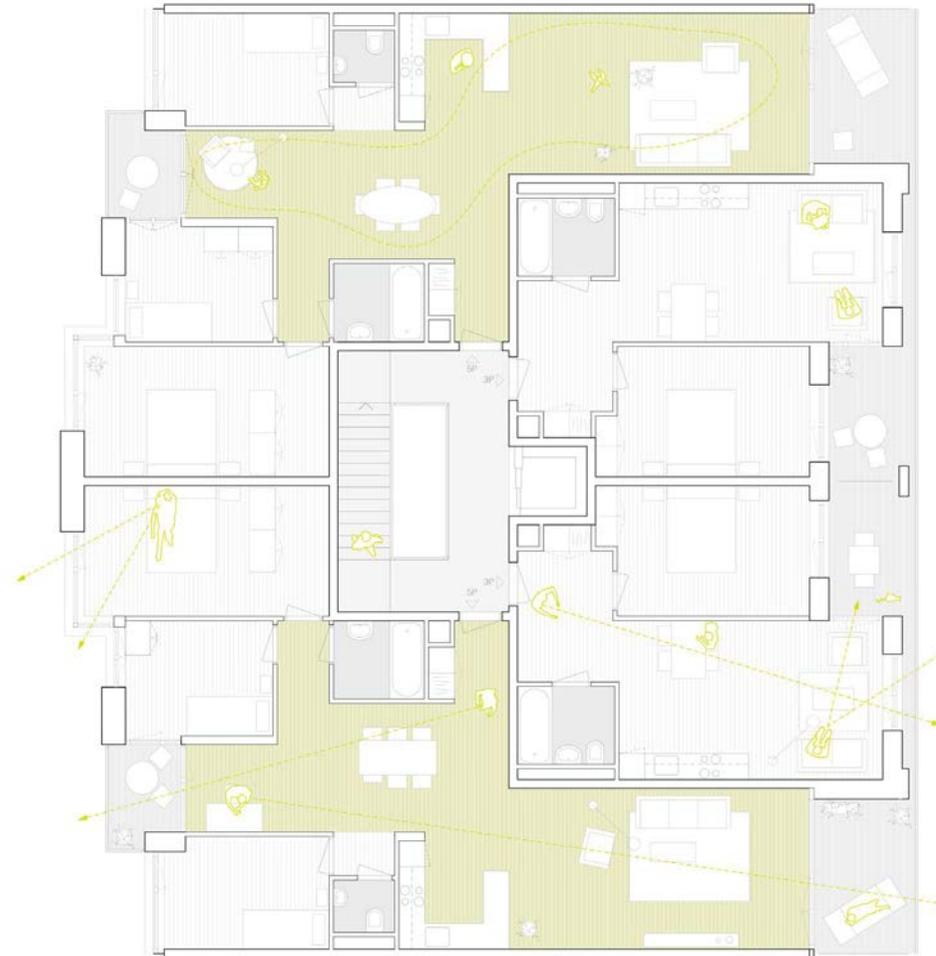
Un travail intéressant a été mené sur la distribution par coursoive pour la coopérative de la Codha. Cependant, les proportions des espaces extérieurs ne permettent pas toujours de tirer profit de cette configuration. Les cages d'escalier ouvertes péjorent l'efficacité de l'enveloppe thermique.

Le projet démontre une grande rationalité. Les auteurs démontrent le potentiel de préfabrication de différents éléments au sein du projet. Le ratio de surface par pièce est bon. L'évaluation économique relève des surfaces extérieures élevées, des verrières en toiture et d'autres plus-values. C'est la raison pour laquelle le coût du projet se situe légèrement au-dessus de la valeur cible. Le projet permet de respecter les exigences environnementales. Les besoins des différents Investisseurs ont été pris en compte.



## 6 PIXELS' SQUARES

POUR CONCLURE, LE JURY SALUE LES RÉFLEXIONS POUSSÉES QUI ONT ÉTÉ MENÉES SUR LES ASPECTS CONSTRUCTIFS. IL APPRÉCIE LA VOLONTÉ DE DIVERSIFIER LE LANGAGE ARCHITECTURAL ENTRE L'INTÉRIEUR ET L'EXTÉRIEUR DE L'ÎLOT. LA QUALITÉ DES TYPOLOGIES ET L'EXPRESSION ARCHITECTURALE, EN REVANCHE, N'ONT PAS TOUJOURS SU CONVAINCRE LE JURY. LA SOLUTION PROPOSÉE AU REZ-DE-CHAUSSÉE N'OFFRE PAS DE RÉPONSE SATISFAISANTE AUX ENJEUX QUE POSE DE FAÇON GÉNÉRALE LE PROJET.



CIEPP ZD LOC

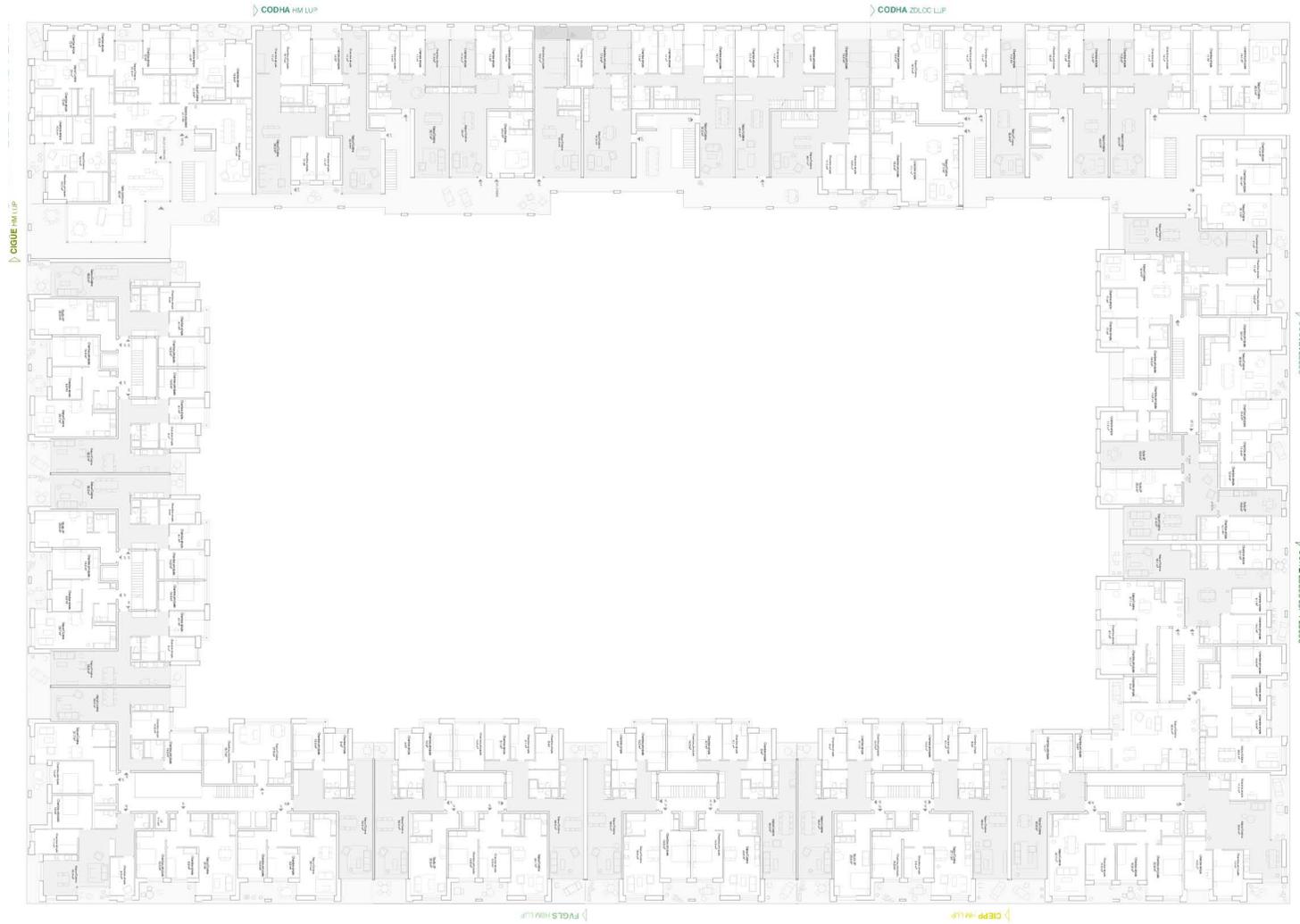
## 6 PIXELS' SQUARES



*Maquettes rendu final*

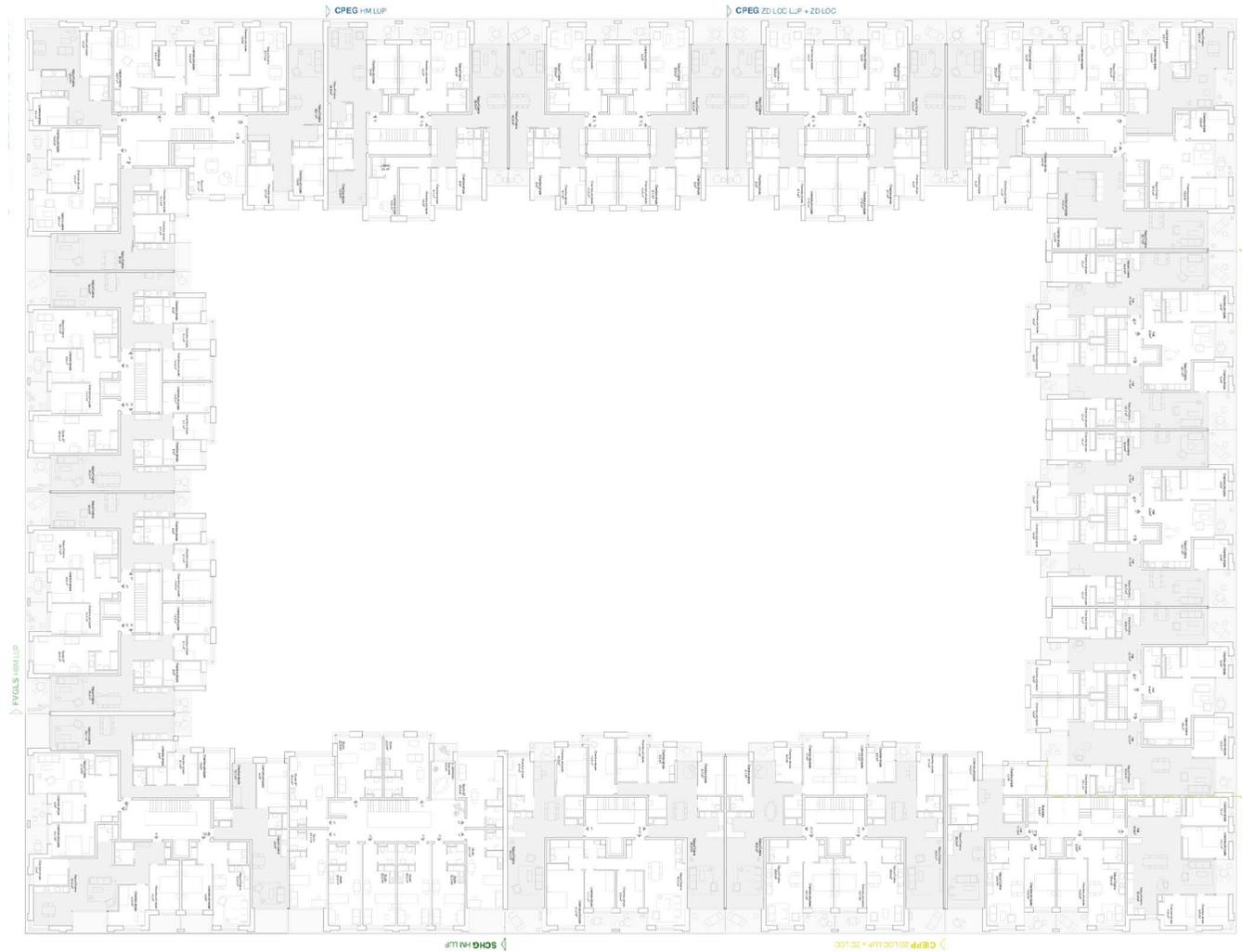


## 6 PIXELS' SQUARES



Ilôt A - plan type

## 6 PIXELS' SQUARES



Ilôt B - plan type

# 7 NOMOS - GROUPEMENT D'ARCHITECTES, GENÈVE

## ALICUDI - FILICUDI

LE PROJET «ALICUDI ET FILICUDI» PROPOSE DEUX ÎLOTS DE CARACTÈRES TRÈS DIFFÉRENTS AFIN DE CRÉER UNE IDENTITÉ FORTE À CHACUN. POUR CE FAIRE LES AUTEURS PUISENT LEUR INSPIRATION ET LEUR ARGUMENTAIRE DANS DES RÉFÉRENCES CLASSIQUES, D'UNE PART CELLE DE LA RENAISSANCE, D'AUTRE PART CELLE DE L'ARCHITECTURE BAROQUE ITALIENNE. CES RÉFÉRENCES SERVENT DE FIL CONDUCTEUR POUR DÉGAGER DES THÈMES ARCHITECTURAUX DESTINÉS À AMPLIFIER ET JUSTIFIER LES DIFFÉRENCES DE CARACTÈRES ET DE TYPOLOGIES ENTRE LES DEUX ÎLOTS.

Ces différences s'expriment de prime abord dans la spatialité des cours. Celle de l'îlot B est rectangulaire et quasi lisse quand celle de l'îlot A est organique et multiplie les redents. Le projet tire sa force conceptuelle du contraste entre les deux cours. Une hiérarchisation claire dedans-dehors se dégage par rapport au traitement des façades extérieures qui elles sont similaires.



Plan masse

## 7 ALICUDI - FILICUDI



*Ilôt A vue cour intérieure*

L'intention conceptuelle est présente sur tous les supports du rendu. Cependant, en réalité les deux cours ne dialoguent pas, elles sont autarciques et le discours mis-en-avant se lit plus comme une recherche formelle que dans une recherche de qualités architecturales intrinsèques.

Pour les deux îlots, les entrées sont accessibles majoritairement depuis la couronne extérieure ou les passages, seules quelques-unes sont placées sur cour. Le traitement des espaces extérieurs se fait lui, en contraste : des cheminements en diagonale pour l'îlot A et un jardin orthogonal pour l'îlot B planté d'un unique arbre en son centre pour souligner la planitude des faces de la cour rectangulaire.

## 7 ALICUDI - FILICUDI

Les cages d'escalier et la structure des étages sont simplement reportées au rez et fractionnent les surfaces dédiées aux fonctions collectives ou commerciales qui sont souvent trop étriquées.

Une partie des circulations verticales de l'îlot A est basculée à 45° créant des paliers de distribution étroits, parfois éclairés en deuxième jour et péjorant l'espace des appartements sans vraiment convaincre de la qualité spatiale conséquente. Le jury est conscient de la difficulté de placer autant d'appartements donc de pièces que le programme exige dans le volume prévu par le PLQ. Cependant les typologies ne proposent pas de véritable réponse à cette problématique mais la souligne par le choix de la position des cuisines en profondeur, parfois aveugles et la portion de façade congrue destinée aux appartements d'angles.

Dans l'îlot B une sorte de grille verticale est rapportée sur trois côtés de la cour, elle regroupe les espaces extérieurs qui par un habile jeu de décalage en plan amène une composition intéressante en élévation. Le jeu plastique des redents et l'agencement des façades donnent une échelle domestique appréciable à la cour de l'îlot A.



Îlot B vue cour intérieure

## 7 ALICUDI - FILICUDI

Le choix des matériaux : éléments de béton préfabriqués d'une part et surfaces crépies d'autre part démontrent une intention d'économie comme de durabilité.

**IL NOUS SEMBLE QUE LE POSTULAT DE BASE D'ATTRIBUER DES IDENTITÉS TRÈS CONTRASTÉES AUX DEUX ÎLOTS A ENTRAÎNÉ UNE CASCADE DE DÉCISIONS TOUT AU LONG DU DÉVELOPPEMENT DU PROJET QUI AU VU DU RÉSULTAT APPARAISSENT PEUT-ÊTRE ARBITRAIRES, VOIR FORMELLES. L'ARGUMENTATION INTELLECTUELLE N'A PAS CONVAINCUE LE JURY. IL SALUE NÉANMOINS L'ÉNORME ENGAGEMENT ET LE TRAVAIL DE LA JEUNE ÉQUIPE DE NOMOS ET SOUHAITE QUE CETTE EXPÉRIENCE LUI SOIT FRUCTUEUSE.**



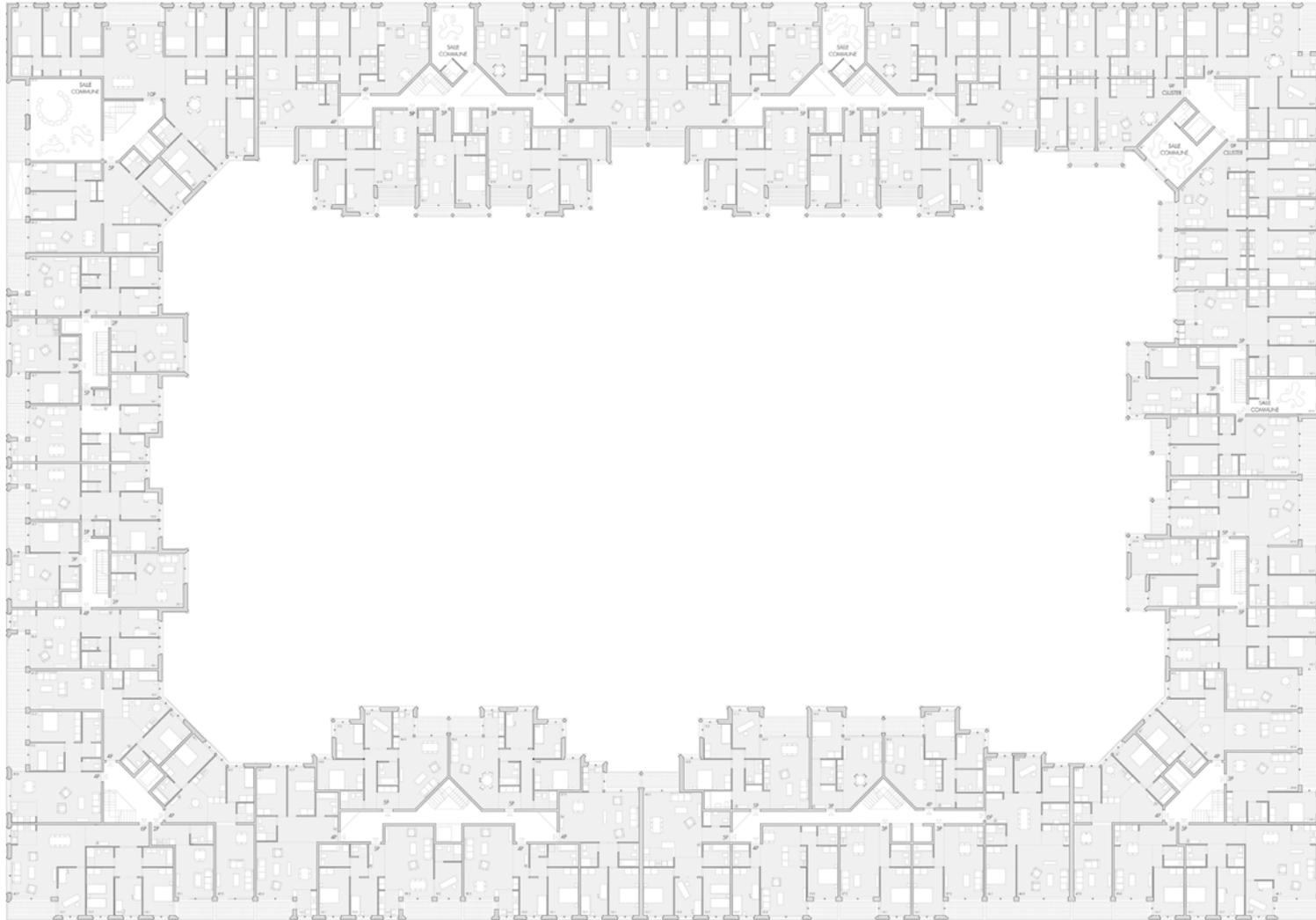
Coupe de principe

## 7 ALICUDI - FILICUDI



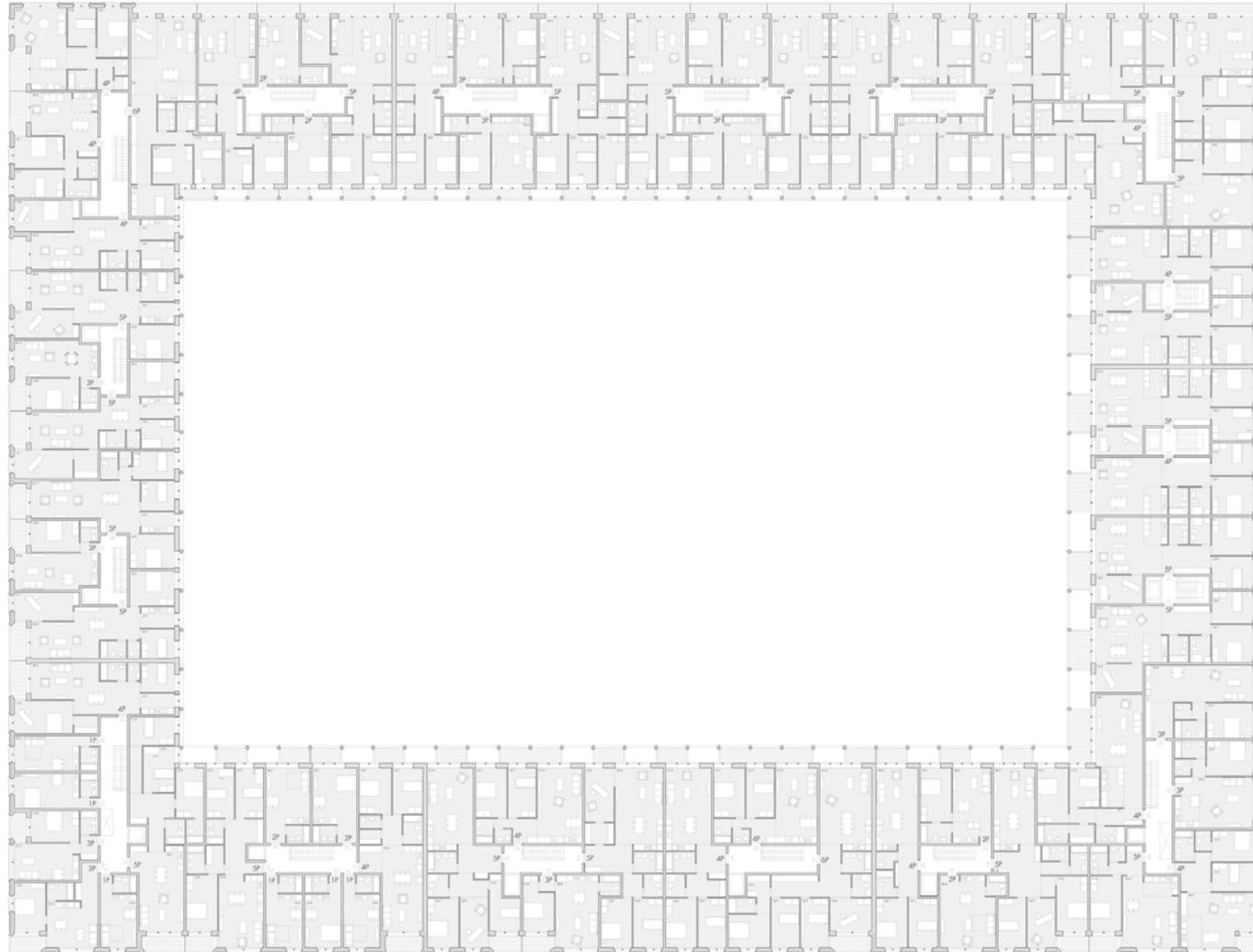
*Maquettes rendu final*

## 7 ALICUDI - FILICUDI



*Ilôt A plan type*

## 7 ALICUDI - FILICUDI



*Ilôt B plan type*

# 8 CHARLES PICTET ARCHITECTE, GENÈVE

## FENÊTRES SUR COUR

LE JURY RELÈVE L'ORIGINALITÉ DU PROJET QUI PROPOSE UNE DÉMARCHE NOVATRICE POUR LES TYPOLOGIES DES LOGEMENTS, CECI À GRANDE ÉCHELLE ET D'UNE FAÇON GLOBALE POUR LES DEUX BÂTIMENTS. IL S'AGIT, DANS LA GÉOMÉTRIE ORTHOGONALE DONNÉE PAR LE BÂTIMENT-SQUARE, DE TRACER UNE AUTRE ORTHOGONALITÉ PAR UNE GRILLE MODULAIRE RÉGULIÈRE À 45 DEGRÉS, ELLE SERT DE BASE DIRECTIONNELLE À TOUTE LA COMPOSITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS, DES FAÇADES EXTÉRIEURES SUR LA BASE D'UN MODULE, ET SUR COUR EN UTILISANT TROIS MODULES.

Cette démarche permet de simplifier grandement la composition structurelle par des porteurs verticaux à chaque angle extérieur et d'utiliser les cages d'escalier comme contreventement parasismique. Les quatre grandes cages de circulations verticales situées aux angles sont organisées en surpression pour les pompiers et permettent ainsi de proposer des appartements en toiture aux angles. Douze cages secondaires permettent une distribution rationnelle des programmes par îlot.



Plan rez-de-chaussée

## 8 FENÊTRES SUR COUR

**LE JURY APPRÉCIE CET ÉTAGE TOITURE SUPPLÉMENTAIRE QUI DEVIENT UTILISABLE PARTIELLEMENT POUR LE LOGEMENT MAIS SURTOUT PROPOSE L'USAGE D'UNE GRANDE TERRASSE GÉNÉRALE ET COMMUNE AUX HABITANTS AVEC DES ESPACES COMMUNAUTAIRES.**



## 8 FENÊTRES SUR COUR

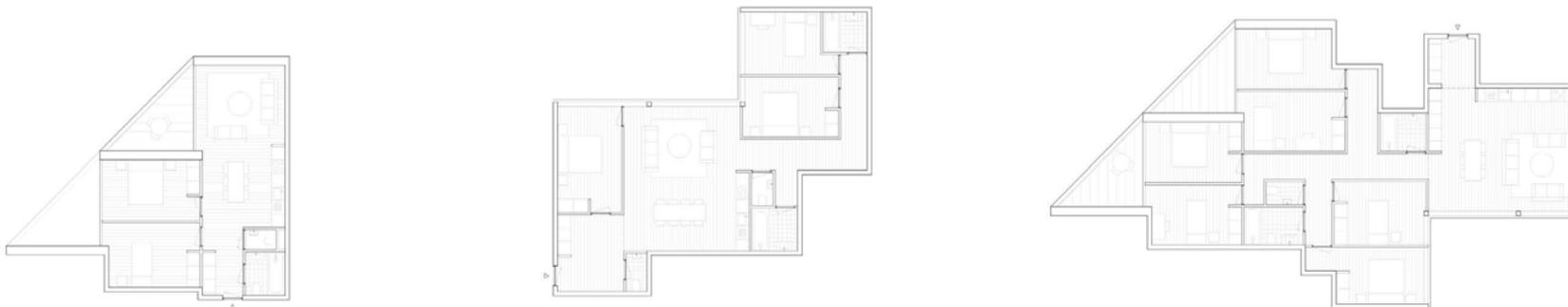
Il est à relever que cette composition se traduit en façade extérieure par une composition variée de redents portant ombre et donnant une animation bienvenue pour ces grandes longueurs de façades. Cependant la composition des typologies présentée n'apporte pas toutes les réponses satisfaisantes selon les attentes des Investisseurs, certains regrettent que les petits balcons proposés côté urbain soient placés principalement en fonction d'un rythme de façade et soient sous-dimensionnés par rapport à certain type d'appartements.



Ilôt A coupe

**LE JURY SOULIGNE QUE LE TRAITEMENT DE REDENTS, LIBRE DE TOITURE, AU DERNIER ÉTAGE-TERRASSE, PERMET DE CRÉER UN COURONNEMENT AJOURÉ QUI ALLÈGE LA MASSE CONSTRUITE.**

Le traitement sur cour propose presque majoritairement de grandes fenêtres coulissantes pour les pièces de vie et de contrecœur pour les chambres. Ce thème d'ambiance calme de « Fenêtres sur cour » aurait pu être ponctué, selon les typologies, de loggias. En effet des appartements mono-orientés n'ont pas d'espaces extérieurs pour s'y tenir. Ce parti retenu sur cour ne convainc pas l'ensemble du jury.



Typologies

## 8 FENÊTRES SUR COUR

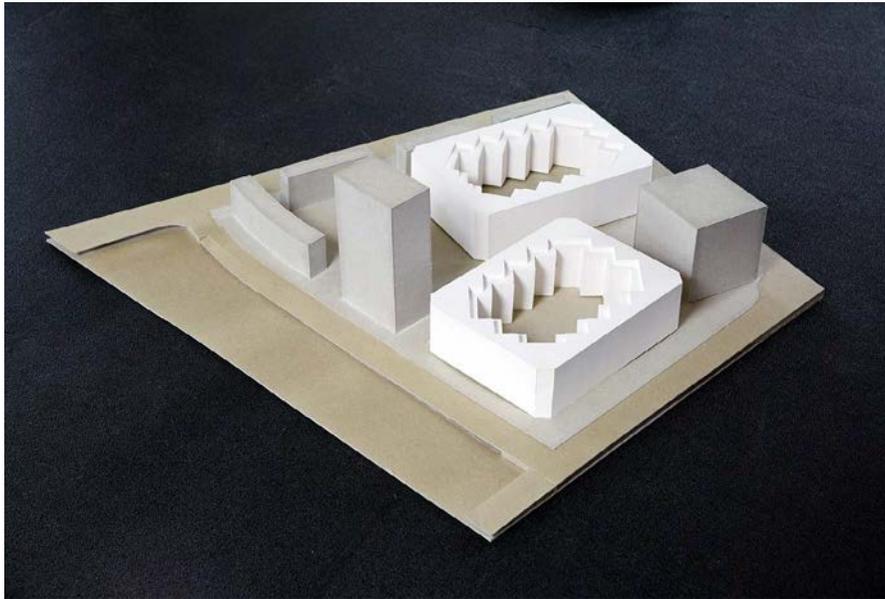
Pour l'organisation des rez-de-chaussée, le projet propose les accès de quatre allées sur les grands passages. Pour toutes les autres allées, les accès sont orientés sur les façades urbaines. Le jury pense qu'il aurait été souhaitable de les orienter côté square pour permettre, comme en toiture-terrasse, une animation sociale intérieure et souhaitée pour ces deux grands ensembles.



Détail coupes et élévations

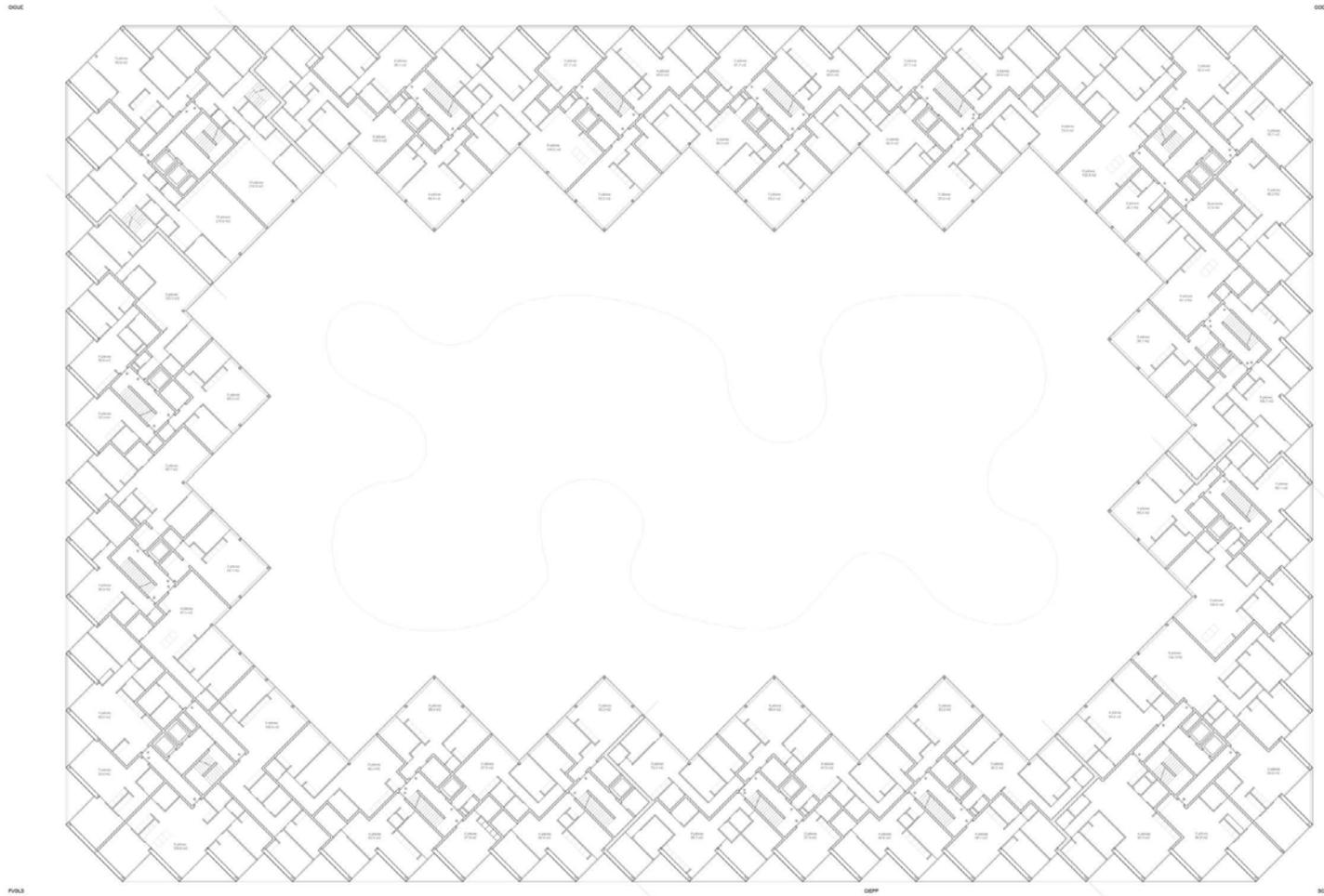
**EN CONCLUSION, DE MANIÈRE GÉNÉRALE, LE JURY A RELEVÉ QUE CETTE PROPOSITION QUI TENTE DE RÉPONDRE À L'OBJECTIF DE RATIONALITÉ ET D'ÉCONOMIE DE PROJET, COMPORTE ENCORE TROP DE QUESTIONNEMENTS SUR LES DISTRIBUTIONS TYPOLOGIQUES DES APPARTEMENTS. IL REGRETTE QU'ELLE NE SOIT PAS PLEINEMENT ABOUTIE DANS LA COHÉRENCE VOULUE PAR L'AUTEUR.**

## 8 FENÊTRES SUR COUR



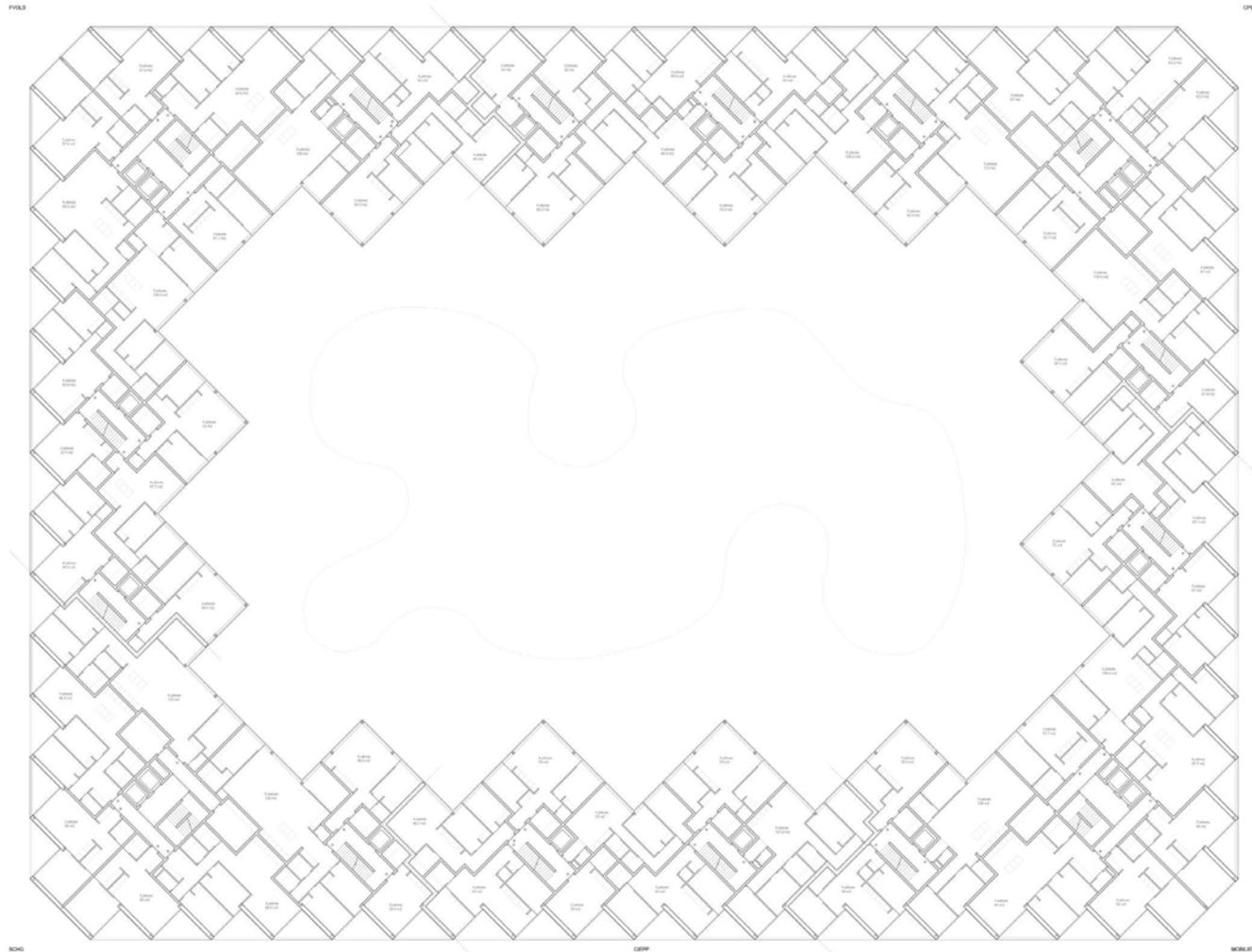
*Maquettes rendu final*

## 8 FENÊTRES SUR COUR



*Ilôt A plan étage type*

## 8 FENÊTRES SUR COUR



*Ilôt B plan étage type*



IN  
SIM  
BLI



**QUAI  
VERNETS**

Avenue Louis-Casà 53  
1216 Cointrin  
T +41 58 456 76 15  
[www.quai-vernets.ch](http://www.quai-vernets.ch)