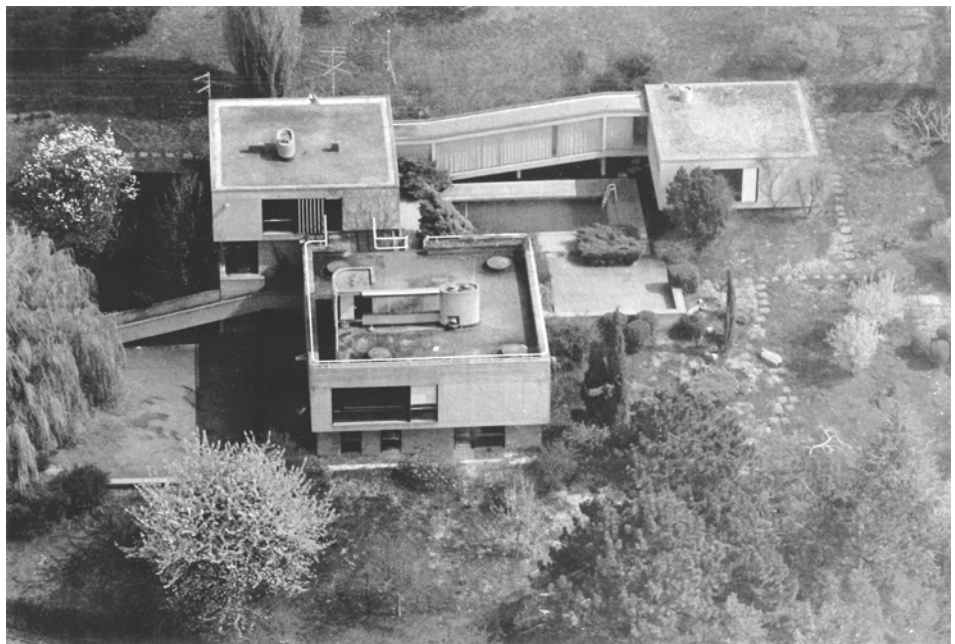




**DEPARTEMENT DE L'URBANISME**  
**Office du patrimoine et des sites - Service des monuments et des sites**

## **ANCIENNE VILLA MAIER A COLOGNY** **Etude patrimoniale**

Etude sur la valeur patrimoniale de l'ancienne villa Maier, sise chemin de Ruth 46 à Coligny, réalisée par l'architecte Georges Brera à partir de 1957



Vue aérienne (photo SMS, J.-P. Lewerer et M. Oettli, 24 avril 1985)

**Claden Andermatt architectes, juillet 2012**

## SOMMAIRE

pages

1	BUT DE L'ETUDE	2
2	APERCU HISTORIQUE Commande Localisation et servitudes Etapas du projet architectural	3
3	DESCRIPTIF Programme, typologie Construction, technique et détails architecturaux Etat actuel et transformations	5
4	ARCHITECTURE L'architecte Georges Brera Références architecturales du projet Eléments caractéristiques	7
5	VALEUR PATRIMONIALE Etat de conservation des bâtiments Rayonnement de l'objet Villas similaires à Genève	8
6	RECOMMANDATIONS	12
7	SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE	13
	ANNEXES	
I et II	Archives et extraits de publications	43 pages A4
III	Plans du projet	6 pages A3
IV	Références architecturales	10 pages A3
V	Eléments caractéristiques	11 pages A3

## **1 BUT DE L'ETUDE**

La présente étude a pour but d'évaluer la valeur patrimoniale de l'ancienne villa Maier, réalisée à partir de 1957 par l'architecte Georges Brera, en vue de son inscription à l'inventaire.

La commande de cette étude fait suite à la campagne d'inscription à l'inventaire d'une cinquantaine d'objets du XX<sup>e</sup> siècle demandée par la CMNS en octobre 2003 et réactualisée en 2011. Par ailleurs, une requête en autorisation DD 104618 portant sur la transformation et l'agrandissement de la villa a été déposée fin 2011.

L'évaluation patrimoniale a pour objectif de vérifier l'intérêt et la substance architecturale de cette villa, qui n'avait pas pu être visitée au moment de la demande de protection formulée par la CMNS. Elle vise également à fournir les connaissances nécessaires sur cet objet en vue de sa restauration et de sa réhabilitation.

Etude sur mandat de l'Office du patrimoine et des sites  
DU - Etat de Genève

Claden Andermatt architectes EAUG-SIA  
10 bd des Promenades 1227 Carouge  
022 304 18 38 central@claan.ch

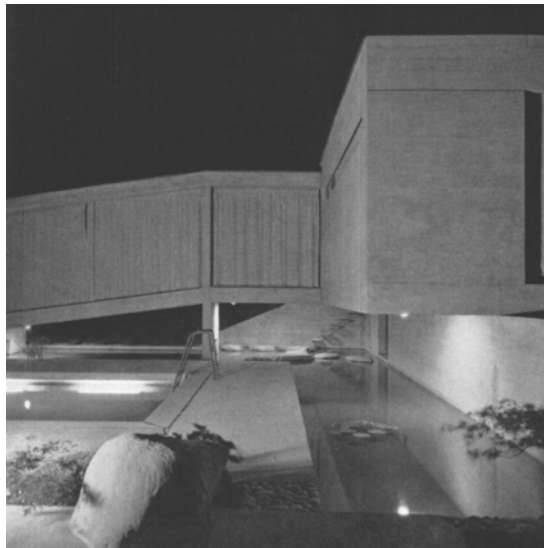
## 2 APERCU HISTORIQUE

Commande

Localisation et servitudes

Etapas du projet architectural

"Villa construite pour l'ambassadeur d'Autriche, **l'une des plus célèbres**": c'est par cette description que se trouve cataloguée l'ancienne villa Maier aux Archives de la construction moderne à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne.



Photographie illustrant la villa Maier dans le *Guide d'architecture moderne de Genève, Documentation Interrassar*, publié en 1969 sous la direction de A. Corboz, J. Gubler et J.-M. Lamunière

### Commande

Réalisation pour Monsieur Erich Maier, ambassadeur d'Autriche.

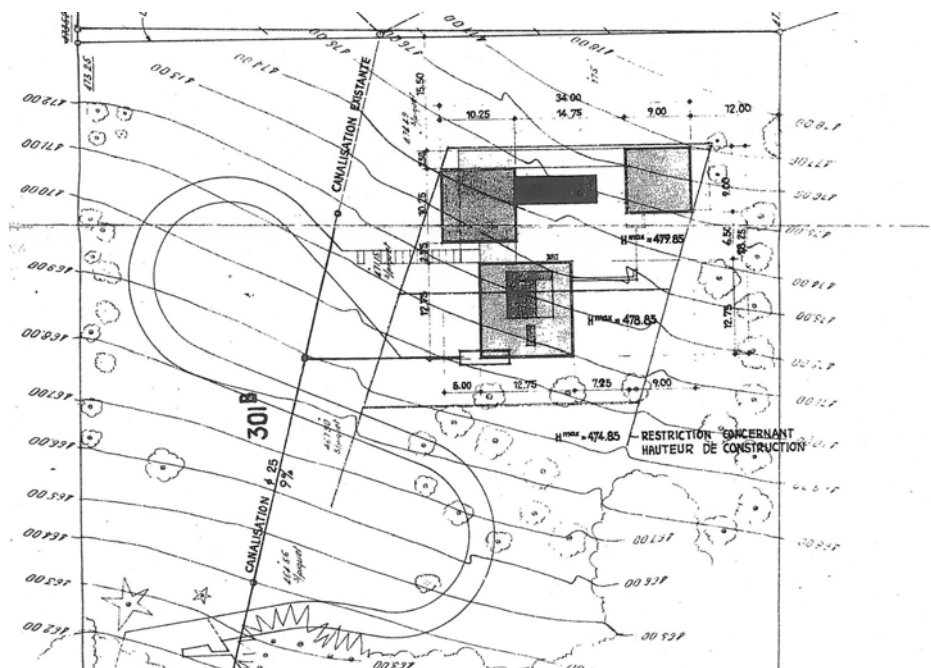
Selon l'architecte Peter Böcklin, ultérieurement associé à Georges Brera, Erich Maier aurait incarné un client idéal, du fait de son origine, de sa culture et de son intérêt pour l'architecture moderne et rationaliste. Cette réalisation exemplaire, fréquemment publiée dès la période du chantier, a permis à Brera d'acquérir une notoriété évidente.

Aux dires des personnes qui connaissaient Brera et Waltenspühl, il semble que la fonction d'ambassadeur de Maier ait été plutôt honorifique, peut-être auprès de l'ONU, dans la mesure où il exerçait également d'autres activités, notamment celle d'ingénieur dans le domaine de la construction navale. C'est probablement dans ce cadre qu'il a pu rencontrer Brera et son équipe, qui faisaient de la voile sur le lac (Ellenberger, etc.). Maier avait un bureau au 29 rue du Rhône à Genève, disposait de certains moyens financiers, mais en fin de compte insuffisants pour permettre la réalisation du projet conçu par Georges Brera, ce qui s'est traduit par de fortes tensions à la fin du chantier.

### Localisation et servitudes

La villa est implantée sur le coteau de Coligny, à mi-hauteur. Elle est accessible par le chemin de Ruth, en contrebas d'un terrain de grande taille, fortement arborisé dans sa partie basse.

Lors du détachement de la parcelle, une servitude restreignant les hauteurs des futures constructions a été établie. De même, des servitudes de non bâtir et de vue sur le lac restreignent l'occupation de la parcelle, ainsi que des terrains avoisinants. Ces contraintes n'ont manifestement pas eu d'impact majeur sur la composition architecturale du projet.



Plan des servitudes figurant dans le dossier d'autorisation DD 33'551

## **Etapes du projet architectural**

Projet dès 1955, réalisation 1957-1958, plans jusqu'en 1961. Voir Annexe III.

Il est possible de distinguer 4 étapes dans l'établissement du projet, qui se limitent à une adaptation progressive aux besoins et à un affinement de la conception.

Alors que Georges Brera est architecte de l'opération, il collabore avec Paul Waltenspühl mandaté en tant qu'ingénieur civil. Ce type de coopération se retrouve dans le cadre de plusieurs mandats, sous des formes légèrement différentes, par exemple en partageant certains collaborateurs dans leur bureau commun. Le collaborateur principal ayant participé à ce projet est E. Denzler, qui a signé la majorité des plans d'exécution d'architecte et d'ingénieur. Le bouclage des comptes en fin de chantier, rendu difficile par des problèmes de dépassement des coûts non annoncés, a été assuré par Joseph Arnold. L'aménagement intérieur est dû à A. Baumeister, collaboratrice du bureau Brera.

### 3

#### DESCRIPTIF

Programme, typologie

Construction, technique et détails architecturaux

Etat actuel et transformations



Bâtiment d'habitation des hôtes et séjour d'été, vue publiée en 1959 à gauche et état actuel à droite

#### Programme, typologie<sup>1</sup>

- A bâtiment de séjour-réception et logement des domestiques
- B bâtiment d'habitation des hôtes
- C bâtiment d'habitation du maître de maison

Le projet se compose de trois corps de bâtiments distincts présentant chacun une fonction spécifique clairement définie. La particularité de cette typologie réside dans le fait que chaque fonction est logée dans un volume dont le plan présente une forme rigoureusement carrée (bâtiment de séjour-réception - A - 12.8 x 12.8m, bâtiment des hôtes - B - 10.5 x 10.5m, bâtiment du maître de maison - C - 9.0 x 9.0m), qui participe cependant à une forme plus organique en plan par la mise en relation des espaces sur chaque niveau et entre eux.

La surface d'habitation de l'ensemble s'élève à plus de 500m<sup>2</sup> bruts, non compris les locaux de service, les caves et le garage, ce qui classe cette villa à un niveau de standing particulièrement élevé pour l'époque.

---

<sup>1</sup> En ce qui concerne le descriptif, l'article paru sous la plume de Georges Brera dans *architecture formes + fonctions*, 6<sup>e</sup> année, 1959, fournit toute une série de précisions aussi intéressantes que pertinentes.

Le traitement des trois volumes prismatiques se caractérise à chaque fois par un retrait du socle tendant à mettre la partie supérieure en sustentation. Cette démarche architecturale rigoureuse confère une grande autonomie aux volumes par rapport au terrain, dont ils tendent à se détacher, ce qui souligne le rapport tranché avec l'environnement naturel. Le traitement des prismes, à la fois massifs par leur matérialité et largement percés d'ouvertures (bandeaux en longueur inspirés des cinq points de l'architecture moderne établis en 1927 par Le Corbusier et Pierre Jeanneret), assure des effets de transparence réciproques, ainsi que des perspectives d'une grande diversité.

A partir d'un niveau de référence horizontal artificiel, correspondant à celui de la piscine, les différents espaces aussi bien intérieurs qu'extérieurs tendent à converger vers la cour-patio, véritable foyer spatial de cette maison.

Ce dispositif général est complété et mis en relation par un corps de bâtiment formant rampe, traité de manière autonome dans la composition, de la même manière que les trois prismes, ainsi que par tout un système d'escaliers et de rampes qui offrent des promenades architecturales variées.

### **Construction, technique et détails architecturaux**

Cette maison clairement inspirée du mouvement moderne se caractérise par un niveau de réalisation qualitativement élevé, avec des matériaux et des finitions luxueux: menuiseries en chêne, ouvertures de très grande dimension, vitrages isolants, stores à lamelles inclus dans les châssis pivotants complétés par des stores à rouleaux logés dans les dalles, technique de chauffage intégrée, etc.

La structure est réalisée en béton armé brut, dont le dessin du coffrage participe à la composition de la façade. Le béton est systématiquement isolé par l'intérieur, ce qui minimise fortement les ponts thermiques, une démarche relativement exceptionnelle à une époque caractérisée par le faible coût de l'énergie.

### **Etat actuel et transformations**

La maison, vendue il y a de cela de nombreuses années, n'a depuis guère subi d'interventions majeures et conserve ainsi l'essentiel de ses qualités architecturales et patrimoniales.



#### **4 ARCHITECTURE**

L'architecte Georges Brera  
Références architecturales du projet  
Eléments caractéristiques

##### **L'architecte Georges Brera**

Il s'agit d'un acteur important de la scène architecturale genevoise, que ce soit du fait de son association avec Paul Waltenspühl ou de sa participation à de nombreuses commissions consultatives (commissions d'urbanisme, d'architecture, etc.). Georges Brera a également été enseignant à l'EAUG et à l'ETS. Sa production a fait l'objet de nombreuses publications dans diverses revues et guides, notamment douze objets dans *L'architecture à Genève 1919-1975*. Il n'existe à ce jour aucune monographie sur son œuvre bâtie, qui reste à rédiger. Par ailleurs, 169 objets figurent dans les fonds des Archives de la construction moderne de l'EPFL.

##### **Références architecturales du projet**

Dans l'œuvre de Georges Brera, la villa Maier occupe une position unique par rapport aux autres villas qu'il a réalisées au début des années 1950, de facture nettement plus traditionnelle, avec construction en maçonnerie (briques ou pierres appareillées) et toitures à pan unique sur charpente en bois. Par ailleurs, les mêmes moyens architecturaux sont mis en œuvre dans le cadre de la réalisation des vestiaires de Champel et de l'école du parc Geisendorf (1952 et ss.). Il convient encore de noter que toutes ces constructions sont généralement réalisées en association avec Paul Waltenspühl.

Les éléments architecturaux et la matérialité de la villa Maier sont davantage apparentés à des réalisations plus importantes, sans lien avec la construction de maisons individuelles. Le lien avec l'ensemble résidentiel et artisanal des tours de Carouge ou certaines usines, notamment celle de Tarex, réalisés un peu plus tard, est particulièrement intéressant à analyser.

La villa est fortement influencée par la démarche architecturale des maîtres tels que Le Corbusier et Richard Neutra. [Voir Annexe IV.](#)

##### **Eléments caractéristiques**

Dossier photographique et plans de détail. [Voir Annexe V.](#)

**5** **VALEUR PATRIMONIALE**  
Etat de conservation des bâtiments  
Rayonnement de l'objet  
Villas similaires à Genève



A gauche, la villa Savoye photographiée par René Buri (Magnum Photos) en 1959, alors que la villa était à l'abandon avant d'être classée monument historique; à droite, la villa Maier, aujourd'hui dans l'attente d'un projet de restauration

**Etat de conservation des bâtiments**

Contrairement à ce qui figure dans l'ouvrage *L'architecture à Genève, 1919-1975*, dans lequel l'auteur affirme: "Il est regrettable que cet ouvrage essentiel pour la production architecturale genevoise n'ait pas bénéficié d'une importance particulière qui aurait permis d'éviter les transformations majeures qui le défigurent aujourd'hui", ce bâtiment est pour l'essentiel dans son état d'origine.

Les transformations mineures effectuées, pour l'essentiel réversibles, sont les suivantes:

- remplacement du mobilier de la cuisine et de l'office
- remplacement du meuble de cuisine de l'appartement des domestiques
- déplacement d'une armoire servant de cloison entre deux chambres de domestiques
- dans le vestiaire, modification du cloisonnement entre le W.-C. et la cabine du téléphone, ainsi que suppression de la penderie ouverte
- peinture et crépissage des éléments structurels en béton dans le hall d'été situé au rez-de-chaussée de la "maison des amis" et suppression du meuble-bar
- remplacement de la moquette par un carrelage dans le living-room

- remplacement de la pâte de verre dans la salle de bain invités à l'ouest par un autre carrelage (céramique rouge vernissée)
- disparition presque totale des meubles et des agencements mobiles figurant sur les plans et conçus spécialement pour ce bâtiment
- ajout de divers corps de chauffe

### **Rayonnement de l'objet**

Cette villa connaît une notoriété certaine dès sa réalisation, puisqu'elle est déjà l'objet de publications en cours de chantier. A l'époque, tous les jeunes architectes rêvaient de visiter cette maison. Par la suite, Maier refusa d'ouvrir sa maison, dans la mesure où il était en froid avec Brera, en raison principalement de dépassements importants des coûts de construction. Ce conflit a ainsi contribué à rendre cet objet presque mythique, car désormais impossible à visiter. Cette légende s'est même perpétuée par la suite en raison du statut des propriétaires ultérieurs.

### **Villas similaires à Genève**



Villa Reverdin à Cologny réalisée en 1955-56 (photos SMS, M. Jacquet 2004)

Dans la liste des cinquante objets proposés par la CMNS en vue d'une inscription à l'inventaire figurent une dizaine de d'habitations individuelles, dont deux seulement datent des années 1950. Il s'agit en l'occurrence des villas Reverdin et Maier, toutes deux situées sur le territoire de la commune de Cologny.



Villa Aumas réalisée entre 1965-1968 par J.-M. Lamunière  
(photos I. Claden 2002)

Une seule villa résolument moderne et de cette taille peut être comparée à la villa Maier. Il s'agit de la villa Aumas, située sur la commune de Jussy, implantée sur une vaste parcelle. Elle a subi depuis d'importantes transformations, qui lui ont fait perdre toute sa substance patrimoniale.

## 6 RECOMMANDATIONS

L'étude patrimoniale confirme la valeur de sauvegarde de l'objet, dont les qualités de conservation sont d'un niveau exceptionnel, eu égard notamment à l'affectation en habitation individuelle. Les mesures de protection envisageables sont l'inscription à l'inventaire ou une mesure de classement, qui se justifierait pleinement en raison des arguments exposés ci-dessus et des photographies figurant dans les annexes.

L'ensemble des éléments sont dès lors à protéger, dans la mesure où ils participent étroitement à l'homogénéité et à la qualité exceptionnelle de cette œuvre majeure de Georges Brera, qui joue un rôle précurseur dans la production architecturale qu'il développera ultérieurement.

Une analyse fine de l'esquisse de Georges Brera figurant ci-dessous pourrait fournir des pistes de réflexion pour un éventuel projet d'extension de la maison, qui n'est cependant – comment l'ensemble du rapport l'indique – guère souhaitable et n'irait pas sans poser des problèmes délicats de sauvegarde.



Esquisse G. Brera figurant dans le dossier 0015.04.025 aux ACM-EPFL

## 7 SOURCES

### Données cadastrales

Commune de Cologny, parcelle 946, file 25, bâtiments B 658, B 659 et B 660.

### Archives

*Microfilms DU*, autorisation n° 33'551, 1956 (demande d'autorisation, 1<sup>er</sup> publication FAO)

*Archives de la construction moderne EPFL*, Fonds Brera Waltenspühl, villa Maier (cote 0015.04.025)

### Entretiens

Erwin Oberwiler, architecte, collaborateur dès 1964, puis associé de Paul Waltenspühl architecte et ingénieur.

Peter Boecklin, architecte, collaborateur, puis associé de Georges Brera.

Pour approfondir (entretien non réalisé): Guy Aeschlimann, technicien architecte, collaborateur chez Geroges Brera jusqu'en 1959.

### Photographies

Toutes les photographies en couleurs ont été réalisées par Isabelle Claden au cours de l'année 2012.

Les photographies en noir et blanc sont sauf exceptions anciennes et l'auteur est mentionné s'il est connu.

Toutes les photographies de la villa Maier proviennent des publications dans les revues citées.

### Pour approfondir le sujet, consulter le mémoire de licence réalisé sous la direction de Leïla el-Wakil

Carol Borboen-Maucci: *Georges Brera architecte genevois*, Genève, octobre 1991

## BIBLIOGRAPHIE

### Revues

- 01 *Architecture Formes et Fonctions* n°5, 1958, p.152-153  
Villa à Cologny, Genève, 1958
- 02 *Architecture Formes et Fonctions* n°6, 1959, p.156-158  
Villa à Cologny, Genève, Georges Brera, architecte FAS
- 03 *Bauen+Wohnen* n°12, 1959, p.424-428  
Dreiteiliges Wohnhaus in Genf - Habitation en trois bâtiments, Genève – House  
in three sections, Geneva
- 04 *Werk* n°12, 1959, p.429-434  
Villa à Cologny, Genève
- 05 *Architectural Design*, sept. 1962, p.

### Publications

- 06 *Neue Schweizer Architektur – New Swiss Architecture*, Alfred Altherr, Verlag  
Arthur Niggli, 1965, p.62-65
- 07 *Guide d'architecture moderne de Genève*, Documentation Interassrar, éditions  
Payot Lausanne 1969, p.22  
Objet n° 19, Villa M. Eric Maier
- 08 *Encyclopédie de Genève, vol. 2: La campagne genevoise*, 1983, p.55  
Les villas bourgeoises: du conventionnel à l'avant-garde, citation
- 09 *Guide d'architecture suisse*, Christa Zeller, Vol. 3, Werk Verlag, Zürich, 1992,  
p.131
- 10 *L'architecture à Genève, 1919-1975*, Direction du patrimoine et des sites,  
Genève, éditions Payot Lausanne 1999, p.360-361  
Objet n° 75, Résidence d'habitation et de réception  
Index des architectes et notices biographiques, volume 2, pages 886