

Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 135 (2009)
Heft: 21: Enseignements

Artikel: Densité et logement collectif
Autor: Bassand, Nicolas
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-99789>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 13.01.2026

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

Densité et logement collectif

En donnant un bref aperçu de son doctorat, Nicolas Bassand propose de mettre en lumière quelques enjeux contemporains du logement collectif dense en Suisse¹.

En tant que mesure, la densité du bâti (coefficient des surfaces de plancher par rapport aux surfaces de terrain à bâtir) a fait l'objet de nombreuses recherches sur les formes urbaines et architecturales durant le vingtième siècle.

Mais depuis environ dix ans, la notion de densité perçue semble être davantage valorisée par les architectes et les chercheurs spécialisés dans le domaine². L'intérêt actuel pour la perception de la densité conduit à une approche plus sensorielle et qualitative du paysage urbain. Dans le cadre du logement collectif, des réalisations récentes aux formes denses et compactes laissent transparaître à cet égard un terrain novateur se démarquant de la production courante.

De façon plus générale, cette pratique du projet est imprégnée par trois changements majeurs qui ont marqué, à l'échelle mondiale, la première décennie du nouveau millénaire : les préceptes du développement durable incitant à freiner l'étalement urbain, un regain d'intérêt pour des valeurs urbaines, dont l'idée de « construire la ville dans la ville », et le besoin actuellement affirmé de redéfinir la densité.

Dans ce contexte, l'innovation architecturale et urbaine semble une donnée incontournable pour s'emparer de la dimension sensible de la densité. Se différenciant de l'invention pure, ce type d'innovation consiste essentiellement en une réinterprétation d'une production antérieure, ce que certains nomment la « rétro-innovation »³. En l'occurrence, les ensembles de logements s'avèrent innovants quand ils revisitent, de façon nuancée, un vocabulaire puisé dans la modernité architecturale ou dans une urbanité plus ancienne et qu'ils réussissent à en extraire des atmosphères inédites qui poursuivent néanmoins une tradition de l'habiter.

Un enjeu actuel de la relation densité-innovation semble relativement spécifique à la Suisse contemporaine : il s'agit de faire revenir les habitants dans les centres urbains et leurs abords directs, en leur proposant une alternative à la

maison individuelle. Dans ce but, les appartements doivent non seulement comporter plus de mètres carrés⁴, mais les ambiances urbaines doivent offrir une architecture attractive et diversifiée.

A ce propos, la perception de la densité tient un rôle de première importance, d'autant plus que les indices de densités élevées restent mal perçus dans l'imaginaire collectif, étant régulièrement apparentés à la monotonie carcérale des Grands Ensembles d'après-guerre ou à l'insalubrité mortifère de certaines grandes villes du dix-neuvième siècle. Un état des lieux approfondi des recherches ayant porté sur la densité perçue révèle comment le chercheur Amos Rapoport, architecte et anthropologue, a contribué de façon importante à la définition de la notion, à partir de son article « Vers une redéfinition de la densité », paru en 1975⁵.

Dans cet ouvrage, Rapoport invite à sortir d'une vision standardisée des individus, de la famille et du logement (une tendance à l'homogénéisation qu'a longtemps induit la densité dans son usage chiffré et normatif). Il propose ainsi de reconsidérer la diversité culturelle et la spécificité

¹ Nicolas Bassand a soutenu son doctorat intitulé *Densité et logement collectif : innovations architecturales et urbaines dans la Suisse contemporaine* le 5 février 2009 à l'EPFL, sous la direction du professeur Bruno Marchand.

² Voir notamment à ce propos : MARTIN STEINMANN, « Densité des expériences sensibles. La nouvelle signification d'un ancien type d'habitation », *Werk, Bauen + Wohnen* n° 10, 2002, pp.10-19 ; PASCAL AMPHOUX, « Polarité, mixité, intensité. Trois dimensions conjointes de la densité », *Inside Density: NETHCA International Colloquium on Architecture and Cities Series 1*, La Lettre Volée, Bruxelles, 2003, pp.19-32 ; VINCENT FOUCHIER, *Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles, Paris, 1997 ; BRUNO MARCHAND, NICOLAS BASSAND, « Interni, esterni ; Intérieurs, extérieurs », *rivista tecnica* n°19/20, 2005, pp.6-13

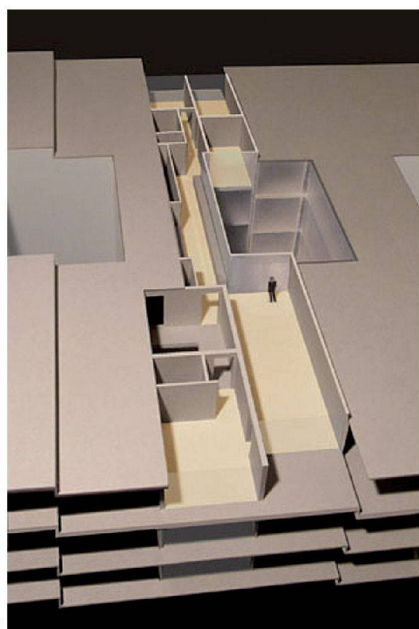
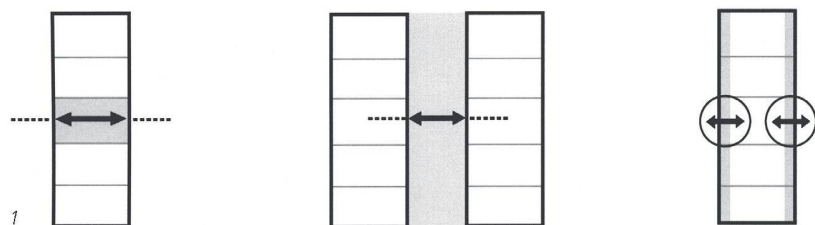
³ Voir à ce propos : PHILIPPE DEHAN, *Qualité architecturale et innovation. I. Méthode d'évaluation*, Plan Urbanisme Construction Architecture, Paris, 1999

⁴ « Entre 1990 et 2000, la surface moyenne d'habitation est passée de 39 m² à 44 m² [...] La construction de logements de 1 à 2 pièces est en recul [...] La part de nouveaux logements de 5 pièces ou plus a augmenté : près de 40 % en 2006 contre 28 % en 1990 ». Extrait de : *Annuaire statistique de la Suisse 2008*, Verlag Neue Zürcher Zeitung, Zurich, 2008, p.205

⁵ Voir : Amos Rapoport, « Toward a Redefinition of Density », *Environment and Behaviour* vol. 7, juin 1975, pp.133-157

Fig. 1 : Trois perceptions de densité exprimées schématiquement.
De gauche à droite : densité de la profondeur, densité du vide et densité de l'interface
(Document Nicolas Bassand)

Fig. 2 : Immeuble de logements Schürliweg (2009), architecte Ueli Zbinden.
Vue d'une maquette d'étude montrant un appartement traversant, qui atteint presque quarante mètres de profondeur et qui est ponctué d'une courette en son centre
(Photo Ueli Zbinden)



contextuelle de toutes formes de densité, qu'elle soit humaine ou bâtie.

Depuis plus de trente ans, architectes, psychologues, urbanistes et géographes se sont inspirés plus ou moins directement de Rapoport pour poursuivre la définition de la densité perçue dans leurs disciplines respectives. Il en ressort un visage plus nuancé des hautes densités, permettant même d'y redécouvrir des aspects éminemment positifs.

Sur la base de ces différents constats, un corpus de quatorze logements collectifs, denses et compacts, a été défini au moyen d'une série de critères représentatifs du contexte actuel précédemment évoqué. L'analyse de ce corpus a permis de détecter certains procédés de la conception architecturale et urbaine face à une double exigence de densité : assurer un coefficient de densité élevé (sous sa forme chiffrée) et qualifier la densité du logement (en tant qu'objet de la perception).

Favoriser des logements denses et de qualité

Sachant que le climat régional qui conduit à ce type d'approche innovante se construit sur plusieurs années, à l'image de la situation zurichoise dont est extraite une grande partie des exemples analysés, il paraît encore utile de mentionner quelques conditions qui favorisent l'apparition de ces logements denses et de qualité :

- une culture régionale créative, curieuse et critique sur le sujet de l'habitat urbain, qui soit soutenue autant par les médias spécialisés et de vulgarisation, que les administrations, les promoteurs et investisseurs du domaine ;
- une politique du logement concertée et durable, convaincue des enjeux d'une densification qualitative et capable d'une certaine culture du risque ;
- un terrain d'émulation conceptuel poussant à l'innovation, qui soit généré, entre autres, par le concours d'architecture.



Fig. 3 : Immeuble de logements Schürliweg (2009), architecte Ueli Zbinden.
Vue intérieure transversale d'un appartement traversant, à partir du hall d'entrée
(Photo Heinrich Helfenstein)

Fig. 4 : Vue intérieure d'un même appartement traversant, à partir de la cuisine
(Photo Heinrich Helfenstein)

Fig. 5 : Immeuble de logements Schwarzpark (2004), architectes Miller & Maranta.
Vue extérieure de la façade compacte, qui laisse entrevoir la profondeur de certains
appartements (Photo Ruedi Walti)

Trois perceptions fortes de densité ont été extraites de ces quatorze ensembles de logements (fig. 1). La première perception est ici appelée la densité de la profondeur. Elle touche à la profondeur exceptionnelle de sept barres de logements, qui dépasse la largeur habituelle des immeubles se limitant généralement à quinze mètres. La deuxième perception, la densité du vide, a trait à la qualification soignée d'espaces extérieurs contenus dans la masse bâtie des sept autres ensembles d'habitation. De fait, ces « vides » cintrés revisitent la forme de la cour. La troisième forme de densité perçue concerne l'épaisseur murale entre l'intérieur et l'extérieur des logements, qui se manifeste soit au travers d'interfaces type loggia, soit dans l'épaisseur réelle et expressive des façades (on nommera cette perception la densité de l'interface).

A propos de la densité de la profondeur, il faut d'abord rappeler que l'emploi de grandes étendues en largeur dans une barre de logement permet évidemment de la densifier en termes de mètres carrés. Mais ce choix exige en parallèle de trouver des solutions pour amener de la lumière naturelle jusqu'au centre des appartements. Dans les exemples analysés, deux types de dispositifs répondent généralement à cette contrainte : soit les appartements sont réhaussés par rapport aux hauteurs standards du logement, soit une sorte de courette est instaurée au centre de la profondeur. Cependant, ces dispositifs jouent un rôle plus important que celui d'assurer un apport lumineux. Les courettes, qui sont dans ces exemples de nature privée, servent bien à prodiguer de la lumière aux logements. Mais finalement, elles offrent surtout l'occasion d'installer des espaces domestiques communs sur leurs pourtours qui, protégés des regards externes à l'immeuble, ne s'ouvrent que sur l'intériorité partagée de l'appartement. Cette disposition cherche à valoriser le centre d'un foyer, autant physiquement que symboliquement. On trouve ce type de courette dans l'ensemble de logements Schürliweg qui permet de ponctuer un logement atteignant presque quarante mètres de profondeur (immeuble conçu par l'architecte Ueli Zbinden et achevé en 2009 à Zurich-Affoltern). La grande longueur de la courette est en effet occupée par le hall d'entrée et la cuisine qui deviennent des espaces de rencontres et d'échanges importants de la sphère domestique (fig. 2, 3 et 4). Par ailleurs, les ambiances qu'offre la courette parlent d'une urbanité intériorisée et domestiquée, qui se partage entre personnes choisies, mais qui invoque en même temps un caractère citadin.

Par ailleurs, dans la profondeur de plusieurs appartements traversants, les pièces communes ou de repli qui s'emboîtent les unes aux autres délivrent un sentiment de densité. Cette impression naît du contraste entre ces pièces très distinctes



5

qui sont imbriquées dans un bâtiment non seulement profond, mais surtout homogène et compact, c'est-à-dire entre une unité d'ensemble et la diversité des parties. Cette perception dense et transversale d'espaces différenciés est souvent mise en scène à propos, comme dans les appartements profonds de la solide barre d'habitation du Schwarzpark conçue par les architectes Miller & Maranta et achevée à Bâle en 2004 (fig. 5).

Pour revenir à la question de la lumière, la diversité des pièces et leurs atmosphères respectives permettent d'accepter des situations de pénombre au sein de ces appartements profonds, dans la mesure où elles offrent un contraste avec d'autres pièces éclairées par une lumière naturelle directe. Ces qualités de pénombres redeviennent acceptables voir même désirables, parce qu'elles permettent de redécouvrir des ambiances lumineuses estompées qui ont leur raison d'être dans la sphère domestique. Cet aspect contribue sensiblement à une perception de la densité et se démarque par la même occasion d'une production du logement appliquant de façon absolue les normes hygiénistes.

Concernant la densité du vide, le réemploi d'espaces extérieurs similaires à la forme de la cour, permet un apport de lumière naturelle indispensable au sein des ensembles de logements qui ont été observés. Mais l'instauration de vides dans une enceinte construite de logements exige un réglage précis des vis-à-vis entre appartements voisins : disposition et taille des pièces et des fenêtres, définition des espaces et épaisseur murale sont des aspects déterminants de

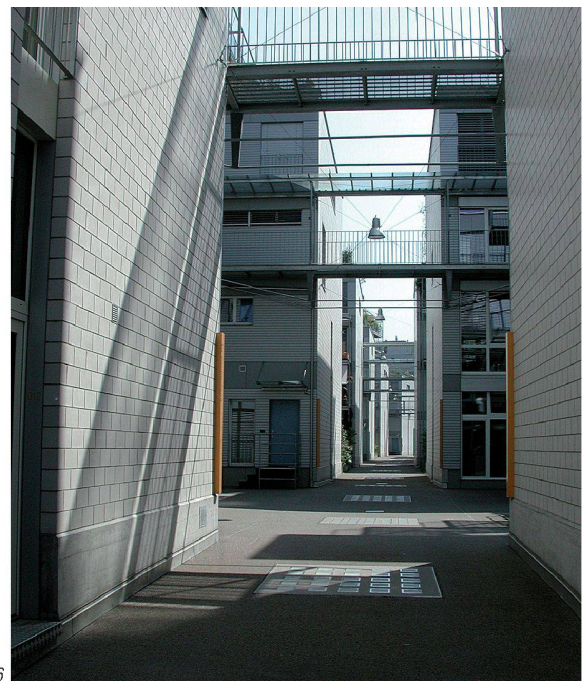
Fig. 6 : Ensemble de logements Limmatwest (2000), architectes Kuhn, Fischer & Partner. Vue extérieure de la ruelle traversant les douze cours disposées au centre de cette longue réalisation compacte (Photo Nicolas Bassand)

Fig. 7 : Immeuble de logements Paul Clairmont-Strasse (2006), architectes Steib & Gmür. Vue extérieure frontale de la façade Sud composée de loggias en double hauteur, qui reproduisent à la verticale le plan d'un patio (Photo Nicolas Bassand)

la conception de ces cours qui ne dépassent parfois pas seize mètres de profondeur.

Par ailleurs, on remarque que les cours semi-publics cherchent dans ces réalisations une forme d'introversion pour maintenir une identité collective propre à l'ensemble de logements, mais elles semblent en même temps plus ouvertes sur l'espace public, à l'image de la ruelle cintrée (fig.6) reliant les douze cours de Limmatwest, ensemble de logements zurichois conçu par les architectes Kuhn, Fischer & Partner, achevé en 2000. Dans ces ensembles apparaît une capacité particulière à produire de petites villes dans la ville, une urbanité introvertie et indépendante, mais qui reste dans la continuité du tissu urbain environnant. De plus, le sentiment de densité qui se dégage de ces vides relève aussi de leurs diversités cumulées qui sont mises en perspective et qui rentrent en résonance avec le caractère hétérogène de la ville.

Quant à la densité de l'interface, qui désigne l'épaisseur murale des façades, elle est reconnaissable sous différentes formes dans les quatorze exemples analysés. Tout d'abord, ces façades se caractérisent dans le milieu urbain par leur aspect homogène, compact et minéral (les murs mettent ici en valeur le béton, le crépis ou la brique). En parallèle, la matérialité et l'expression des façades – dynamiques ou statiques, parfois monumentales – présentent une architecture qui s'inscrit dans l'urbanité préexistante. En effet, le langage de la façade participe à l'identité propre de chaque ensemble de logements comme à l'identité plurielle de chaque site. De plus, ces muralités denses valorisent toujours le paysage extérieur par des cadrages soignés, et font entrer le contexte urbain dans la sphère domestique, sans qu'il en devienne intrusif. Si cette alternance entre introversion du logement et ouverture sur l'extérieur est rendue possible,



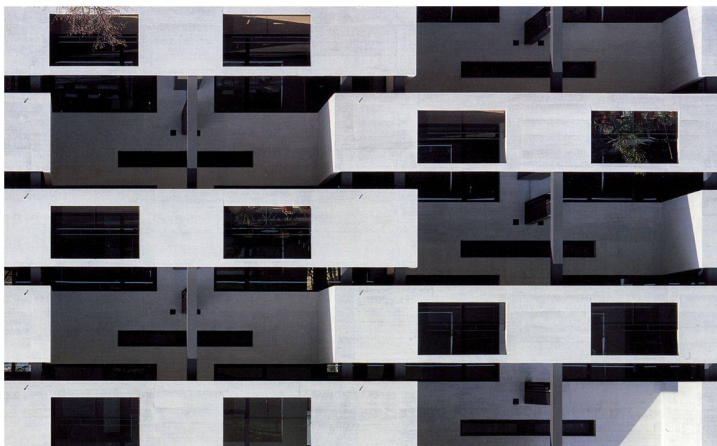
6

c'est, dans certains cas, grâce à l'épaisseur protectrice des façades et dans d'autres, aux interfaces poreuses entre le dedans et le dehors comme les « patios à la verticale » (fig.7) qui constituent un important filtre visuel sur la façade sud de l'immeuble de la Paul Clairmont-Strasse (barre de logements zurichoise conçue par les architectes Steib & Gmür, achevée en 2006)⁶. Ainsi, par la densité de ces interfaces, l'individualité des habitants et la privacité de la sphère domestique semblent mieux garanties au sein de l'appartement, tout en conservant les possibilités d'échange avec le dehors ou le voisinage. On comprend dès lors que ces dispositifs innovants sont fondamentaux pour valoriser l'habitat urbain et la complexité de son milieu.

En définitive, la condition nécessaire qui génère ici ces trois perceptions de densité (profondeur, vide et interface) est certainement la compacité d'ensemble de ces quatorze logements collectifs dans laquelle s'imbrique une diversité de pleins et de vides. C'est essentiellement dans ce rapport de proportion entre un tout et ses parties qu'émerge le sentiment de densité. Dans ces ensembles de logements, ces trois perceptions de la densité, innovantes et soignées, intensifient une urbanité intériorisée qui se déploie aussi sur le pourtour de ces réalisations. Enfin, cette compacité du bâti permet de réaliser des espaces verts sur une partie conséquente des parcelles, offrant une qualité de vie supplémentaire à ces logements. Ainsi, dans le cadre de ce corpus, la contrainte de densité (chiffrée) incite les architectes à qualifier la densité (perçue). Par conséquent, les exemples ici analysés contribuent à construire une urbanité compacte, diverse et durable, qui rend la densité autrement plus désirable que le paysage standard des maisons individuelles.

Nicolas Bassand, dr architecte EPFL
EPFL-ENAC-Laboratoire de théorie et d'histoire
BP 4, Station 16, CH – 1015 Lausanne

⁶ Voir à propos de cet immeuble et du « patio à la verticale » : NICOLAS BASSAND, « Se loger dans la profondeur », in LUCA PATTARONI, ADRIANA RABINOVICH, VINCENT KAUFMANN, *L'habitat en devenir : enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2009, pp.184-190



7