

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	71 (1999)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Habitat collectif : les sept points de l'habitat collectif
<b>Autor:</b>	Moruzzi, Fulvio
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-129712">https://doi.org/10.5169/seals-129712</a>

#### **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:** 15.01.2026

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

# LES SEPT POINTS DE L'HABITAT COLLECTIF

## 1. L'INDIVIDUEL ET LE SOCIAL

La nature humaine offre le séduisant double aspect de l'individuel et du social.

Dans l'accomplissement de ses tâches difficiles, pour faire face à des situations critiques ou tout simplement pour partager ses états d'âmes, l'être humain espère pouvoir compter sur la solidarité ou sur la complaisance de ses semblables.

Inconsciemment, le fait de les côtoyer lui inspire confiance. Cela ne signifie

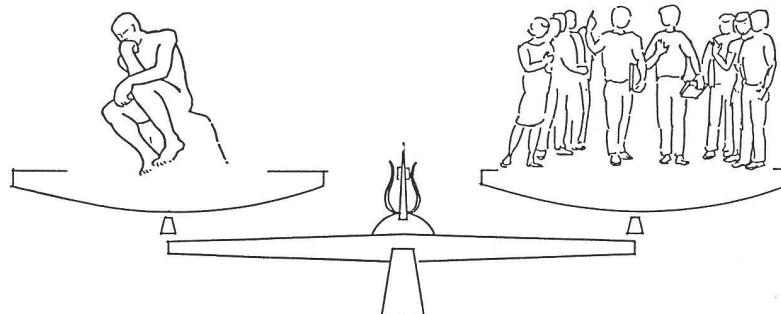
pas qu'il souhaite être importuné, au contraire, il se satisfait souvent d'un simple contact anonyme.

L'être humain éprouve également le besoin de se retrouver avec lui-même, de pouvoir pénétrer dans les profondeurs de ses arcanes, de s'évader au delà des horizons ou de méditer sur des paysages.

Afin d'assurer la continuité de l'espèce, il aspire à la chaleur du foyer et au cadre favorable à l'éducation de sa progéniture.

Mais la structure sociale ne s'arrête pas à la famille, elle continue dans d'autres institutions, dans les relations de voisinage, dans celles du quartier et de plus loin.

L'habitat, également, ne doit pas s'arrêter au seuil du logement. Il doit continuer au delà dans l'espace public, dans la rue et sur les places et devrait créer un cadre favorable à toutes les inspirations individuelles et collectives.



## 2. ESPACE COLLECTIF ET ESPACE INTIME

L'habitat au sens large du terme est constitué d'une suite d'espaces correspondant aux différentes facettes de la vie humaine: des espaces favorables à la vie collective et des lieux indispensables aux formes sociales les plus simples et au recueillement des individus.

Les logements devraient s'ouvrir d'un côté sur l'espace public et de l'autre sur un paysage propice à la tranquillité et à la méditation: des jardins, des cours et si possible des horizons lointains.

De même que dans l'appartement, le séjour, pièce de vie de la famille et de ses hôtes, permet des échanges à des distances "personnelles" dictés aussi bien par les conventions sociales que par la perception auditive et visuelle, de même, l'espace public doit offrir les opportunités à des rencontres sociales à l'échelon du voisinage, du quartier, de la ville ou du pays.

Sa configuration et son dimensionnement dépendent de sa vocation de lieu d'échange et de réunion, de jeu, de fêtes, de kermesses, de marchés ou de repas en commun. Les conventions sociales et les perceptions auditives et olfactives sont ici également déterminantes. Une tradition japonaise veut que pour la même fonction (intimité,

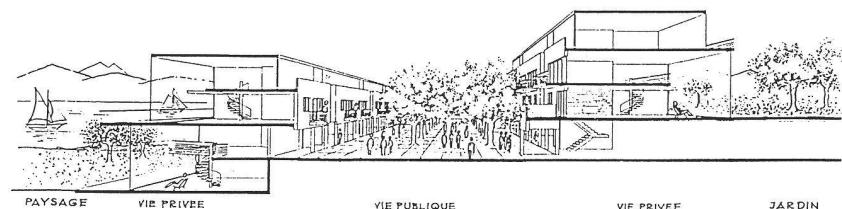
réunion, etc.) la surface de l'espace extérieur soit dix fois supérieure à celle de l'espace intérieur.

Par leur disposition, les édifices délimitent les espaces extérieurs nécessaires à la vie collective: des rues, des cours et des places.

La rue n'est pas uniquement un lieu de déplacement. Elle est avant tout un lieu de rencontre, un lieu permettant l'échange d'opinions d'adultes et de jeunes. Elle ne doit pas être le couloir encaissé entre des constructions de hauteurs disproportionnées et ne peut pas être prise d'assaut par les véhicules.

L'oasis de l'habitat collectif, c'est-à-dire, l'étendue déterminée par les 5 à 10 minutes de marche à pied à partir d'un centre autour duquel se situent les logements et leurs prolongements, doit être libérée de tout trafic de transit et être débarrassée d'un maximum de nuisances. Elle doit être prioritairement un lieu de destination des déplacements. Seulement à cette condition, les espaces publics pourront être réappropriés par les habitants.

La rue bordée par des édifices qui ne la privent pas de l'air et du soleil indispensables pourra alors recouvrir sa vocation principale.



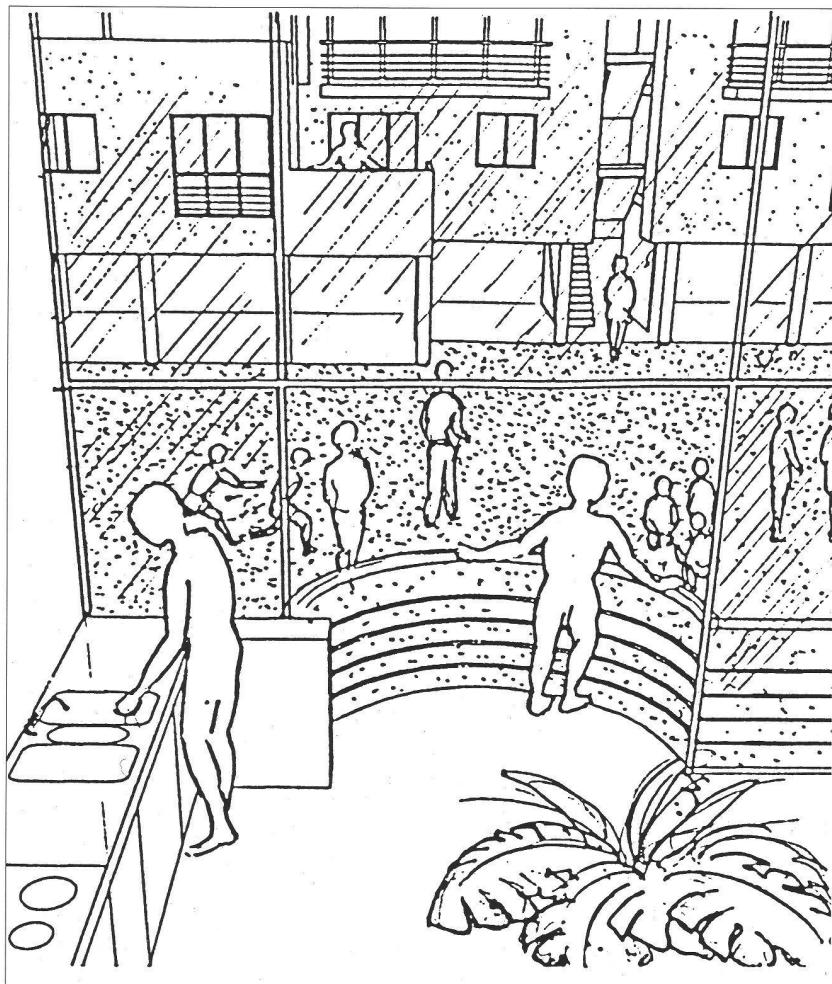
### 3. RELATIONS ENTRE INTERIEUR ET EXTERIEUR DU LOGEMENT

Les occupations, en dehors du logement, sont souvent liées à celles de l'intérieur. Les parents vaquant aux tâches du foyer (repas, lessive, nettoyage) suivent en même temps les enfants en bas âge qui jouent à l'extérieur. Pendant qu'ils expédiennent leurs tâches dans des magasins, des salons-lavoir, au bureau postal ou dans d'autres locaux communs, ils devraient pouvoir garder un contact direct avec leur progéniture.

Les adultes qui, à la recherche de quelques instants de détente, se penchent aux fenêtres ou sortent sur les balcons, souhaitent suivre discrètement ce qui se passe à l'extérieur. Ils devraient pouvoir nouer le dialogue avec les voisins des immeubles d'en face et des autres étages et avec ceux qui déambulent dans la rue ou s'attardent sur la place.

De leur côté, les enfants, dans le logement, aiment pouvoir regarder ce qui se passe sous leurs fenêtres.

D'où l'avantage de se baser sur la portée de la voix et de la vue pour déterminer la distance entre bâtiment et bâtiment et du sol aux étages. Tout obstacle tels que bacs à fleurs ou écrans de séparation empêchant les relations devraient être réduits au minimum de manière à laisser libre cours à la communication entre les terrasses superposées ou entre les balcons d'édifices face à face.



### 4. CONTINUITÉ DES ESPACES ENTRE L'INTERIEUR ET L'EXTERIEUR DU LOGEMENT

Les portes des logements et les façades des édifices assument l'aspect symbolique de limite entre la vie privée et celle publique, mais, plus que des séparations, elles sont des éléments de transition et des liens. La façade n'est pas uniquement l'enveloppe de l'immeuble mais elle est surtout le décor de la vie publique. Elle n'appartient pas seulement au propriétaire du bien fond sur lequel elle se situe, ni à celui qui est désigné comme tel par le cadastre ou le registre foncier, mais elle est le bien de la collectivité toute entière. La transition entre l'espace public extérieur et l'espace intime intérieur devrait se faire progressivement par un dosage d'ouvertures et de dispositifs d'inter-pénétration tels que terrasses, loggias, balcons, oriels, porte-fenêtres et portes et fenêtres. Pertinemment disposés, tous ces artifices, que l'habitat a toujours spontanément sécrétés, outre à assurer l'éclairage, la ventilation ou la vue, ils permettent encore toute propagation sonore: la voix, les bruits, la musique. De l'extérieur, ils laissent deviner l'ambiance qui règne à l'intérieur.

rieur des logements et les attitudes réservées ou expansives des habitants et ils aident ainsi à instaurer les liens directs ou indirects de la convivialité.

### 5. MICROCLIMAT ET VEGETATION

La qualité de l'espace public dépend également de son microclimat. Par temps froid, une cour encaissée entre des murs de haut gabarit devient invivable. Dans cette condition, les ombres portées devraient être réduites au minimum. Durant les saisons chaudes, par contre, des espaces ombragés, jardins, rues ou portiques sont recherchés. Le rapport entre la hauteur des constructions qui entourent l'espace public et son étendue est donc déterminant.

Le long de rues ou des places orientées est-ouest, le gabarit des bâtiments situés du côté soleil devrait être plus bas que celui des édifices situés à l'arrière.

Les façades de ces derniers jouiraient ainsi du meilleur ensoleillement, tandis qu'à l'opposé, les façades les plus basses projettent des ombres portées plus réduites. Les pièces de vie devraient bénéficier d'un maximum

d'éclairage. Il est évident que des terrains en pente orientés vers le soleil s'adaptent bien à une implantation des bâtiments en gradins ou en terrasses. Sur des terrains plats, des dénivellments peuvent être obtenus, par exemple en créant des terre-pleins ou en prévoyant des locaux ne nécessitant pas de lumière naturelle à l'arrière, tels les garages ou des entrepôts. La toiture de ces bâtiments peut être aménagée en jardins.

L'architecture doit trouver son complément dans la végétation. Les plantes peuvent contribuer d'une manière déterminante à l'équilibre du climat. Dans les pays tempérés ou froids, les arbres à feuilles caduques ont l'avantage de laisser passer le soleil en hiver et de créer, avec leur feuillage, des ombres bienvenues pendant les périodes de chaleur. Dans les pays chauds, la végétation exubérante, plantes tropicales ou palmiers, est indispensable à la création des conditions de vie des populations. En outre, l'alignement des arbres, les voûtes des frondaisons ou les parasols des palmeraies, peuvent conférer une note d'élégance à l'espace public ou privé.

## 6. PARCOURS ET ANIMATION

Les itinéraires courants peuvent également engendrer des relations entre les habitants: entre adultes et enfants et entre adultes eux-mêmes. D'où la nécessité d'attacher une attention particulière aux parcours.

La personne de retour du travail ou d'autres missions ne devrait pas regagner son logis du garage à travers les sombres labyrinthes des sous-sols comme un voleur, ni vu ni connu. A partir des boxes, le parcours devrait passer par les espaces publics, la place ou la rue, de manière à permettre de côtoyer les autres habitants et croiser les enfants qui jouent à l'extérieur.

Les accès et sorties des immeubles devraient être judicieusement distribués sur les lieux de rencontre extérieurs afin que les habitants convergent vers ces espaces.

Les liaisons verticales, escaliers et ascenseurs, jouent également un rôle social et favorisent les relations entre voisins. Jusqu'à quelques étages (trois ou quatre) l'escalier peut desservir convenablement les logements ou d'autres locaux. Au delà, c'est surtout l'ascenseur qui assure les liaisons entre les différents niveaux.

Les parcours entre la rue ou la place et le logement devraient être plus directs et très personnalisés. L'idéal serait que chaque appartement ait sa propre entrée au niveau du sol et son escalier privé.

Un soin particulier doit être voué à l'aménagement des entrées des immeubles, des paliers et des volées des escaliers. Ces éléments devraient jouir d'un aspect accueillant et, si possible, bénéficier d'un vigoureux éclairage naturel par des verrières zénithales et en façade, de bancs et de tables et d'une végétation débordante des bacs au niveau du sol ou en porte-à-faux dans les cages verticales.

Des entrées d'immeubles très rapprochées permettent une meilleure distribution des habitants sur les espaces publics et contribuent à l'animation de ces espaces.

## 7. ACTIVITES ET ANIMATION (INTEGRATION DES FONCTIONS ET DES AGES)

Afin qu'un espace vive, il faut qu'il soit animé par des activités.

Les espaces les mieux proportionnés ou les plus savamment aménagés peuvent rester des lieux morts s'il n'y a pas des activités qui les animent.

Il faut surtout éviter toute sorte de ségrégation: des activités, des classes d'âges ou des couches sociales. Les personnes âgées et les ethnies ne doivent pas être reléguées dans des ghettos, mais elles doivent cohabiter avec toute la population. Le logement et les places de travail compatibles avec les habitations doivent pouvoir se côtoyer.

Sur l'espace public généreusement conçu de l'unité du voisinage, autour des places ou le long des rues, devraient pouvoir s'aligner les magasins, les restaurants, les bibliothèques, les ludothèques, les bureaux de poste, de l'administration publique ou privée, les locaux de loisirs ou de jeu pour jeunes et adultes, les salons-lavoir et tous les locaux communs.

Aux étages, les logements grâce à leurs ouvertures ou excroissances, doivent contribuer à assurer l'animation de l'espace extérieur. Les pièces de la vie des appartements, les séjours, les salles à manger et les cuisines doivent, si possible, donner sur les lieux publics et y entretenir des liens directs par des ouvertures importantes ou par des corps avancés des bâtiments.

La vue et la portée de la voix devraient contribuer à déterminer les distances entre les bâtiments et leur hauteur.

Les balcons et les fenêtres (les yeux de la rue) assurent le lien indispensable entre les logements et l'extérieur.

*Texte et illustrations  
Fulvio Moruzzi*



## LES IMMEUBLES DE LA COOPÉRATIVE DES CHEMINOTS

Autour des villages de la campagne, la loi genevoise sur les constructions, prévoit des zones pour des immeubles à bas gabarit. Elle impose, en outre, des toits en pente recouverts de tuiles.

Les rangées de maisons délimitent la place: l'espace jeu des enfants et des adultes.

Le terrain était relativement plat. Les gabarits de la rangée sud ont été conçus plus bas que ceux de la rangée côté nord ce qui favorise l'ensoleillement de la place et de tous les appartements.

Normalement dans un tel projet on aurait été tenté de prévoir des garages en sous-sol entre les deux rangées d'immeubles. Mais cette solution ne favorisait les plantations sur la place.

Les garages à l'arrière des logements ont permis de créer une plate-forme au niveau des appartements et de les aménager en jardins.

La grande majorité des appartements sont traversants nord-sud.

Les locaux donnant sur la place ont été réservés aux activités communautaires. Les salons lavoir, l'épicerie, la ludothèque et la poste prévus au niveau du sol contribuent à l'animation de la place.

Au niveau des appartements, les obstacles empêchant les « vues droites » d'un appartement à l'autre ont été évités. Cela a contribué à favoriser les relations entre habitants.

*L'architecte*

*Ci-contre : les plans des niveaux avec les appartements duplex et simplex*

*Ci-dessous : la place, espace de jeu des enfants*

