

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	78 (2006)
Heft:	2: Concours
 Artikel:	Hagenbuchrain : la mise en valeur du quotidien
Autor:	Roesler, Sascha
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-130058

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: 24.02.2026

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

LA MISE EN VALEUR DU QUOTIDIEN

Sascha Roesler traduit de l'allemand par Patrick Clémenton

Avec ses nouvelles constructions du Hagenbuchrain à Zurich Albisrieden, la coopérative d'habitation Sonnengarten a créé un complexe résidentiel attrayant pour un nouveau cercle de coopérateurs. Les 41 appartements frappent par une architecture bien «affûtée» et un aménagement intérieur des plus soignés. Grâce à une bonne souplesse d'usage de la surface utile, il a même été possible de créer une pièce d'habitation de 44 m².

«L'esprit des coopératives a fait son temps», c'est ce que l'on a entendu dire – à mots couverts – au cours de ces dernières années lorsque l'on cherchait à savoir ce qu'il en était de la conscience coopérative. Autrement dit, le sentiment d'appartenir à un groupe et de partager un intérêt commun a perdu du terrain auprès des habitants. Il y a belle lurette que la prétention collective et communautaire n'a plus la cote, alors qu'elle s'était exprimée par le passé dans des enfilades sérielles de petits appartements. De nos jours, les coopératives de complexes d'habitation sont plutôt dominées par les désirs individuels de chacun des locataires. Cette évolution sociale pose un défi par-

ticulier aux coopératives d'habitation, car il s'agit d'adapter une expérience acquise aux nouvelles conditions existantes. Aussi diffus qu'ait bien pu être le «sentiment coopératif» par le passé, la question qui se pose maintenant est de savoir ce qui pourrait en remplacer la perte progressive.

Réagir au changement

La coopérative d'habitation Sonnengarten est également concernée par cette évolution sociale. Le vieillissement des habitants remet de plus en plus en question l'orientation traditionnelle sur les familles. «Cela concerne tout particulièrement les habitations d'origine du quartier du Triemli, avec leur forte proportion d'appartements de 3 pièces, qui ne conviennent plus guère à des familles de nos jours. Avec le nouveau complexe du Hagenbuchrain à Zurich Albisrieden, on devrait pouvoir attirer un nouveau cercle de coopérateurs», raconte Urs Erni, président de la coopérative d'habitation Sonnengarten, en dévoilant les tenants et aboutissants du projet de construction. Il y a maintenant déjà dix ans que cette idée de nouvelle construction a été formulée pour la première fois. Et ce n'est qu'en parallèle avec les ambitions urbanistiques de la fin des années 90 de la ville de Zurich (construire 10'000 appartements en 10 ans) qu'il a été possible de lancer un tel projet. Deux parcelles mises en droit de superficie par la ville et une parcelle propre constituent le terrain constructible tripartite du nouveau complexe d'habitation. Et c'est le bureau d'architectes zurichois Bünzli & Courvoisier qui a remporté le concours d'architecture organisé en 2000.

41 généreux appartements ont été répartis sur six bâtiments, avant tout destinés aux familles plutôt aisées. Un appartement de 4 pièces (ou de 3 pièces si le séjour n'est pas divisé en deux pièces) coûte environ Fr. 2'250.– net par mois. Les raisons des coûts de construction élevés sont à chercher dans les conditions cadre difficiles de la construction, en plus du standard élevé des appartements. L'articulation du com-



Grâce aux diverses orientations des six immeubles, tous les appartements bénéficient d'un excellent éclairage naturel.

plex sur trois terrains, un sol de fondation ayant nécessité d'importants travaux de consolidation et la construction d'un garage souterrain dans un terrain en pente ont conduit à un renchérissement de 10 à 15% du projet, qui se répercute évidemment sur les loyers. Bien que l'on ait renoncé à des quotas d'habitants, on est parvenu à un bon mélange de locataires, comprenant également de jeunes familles et des retraités.

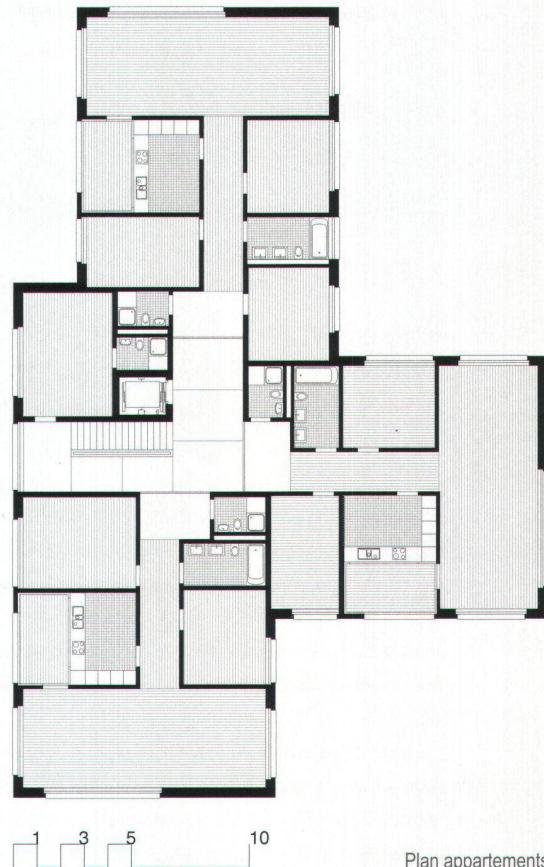
Apparence minimaliste

Le complexe d'habitation est littéralement en périphérie urbaine, bien qu'il ne se trouve qu'à deux minutes à pied de l'arrêt terminus du bus et du tram. Le terrain très en pente de l'Üetliberg constitue une limite topographique naturelle à l'expansion urbaine. La structure hétérogène typique de ce genre de situation, avec d'anciennes villas familiales et de récentes constructions en rangées, constitue l'environnement immédiat du nouveau complexe d'habitations. Simon Courvoisier, architecte responsable des passages, décrit la configuration des six nouvelles maisons disposées isolément «comme un mélange de tous les types de constructions urbaines de l'environnement immédiat». La structure en trèfle, avec deux appartements de 4 pièces et un appartement de 5 pièces, détermine l'image des immeubles, répartis en trois branches orientées dans différentes directions.

L'astucieuse répartition des bâtiments permet d'adoucir l'effet dominant de l'échelle des nouvelles constructions introduites dans le quartier. Les différentes parties des immeubles sont aussi des vis-à-vis tout à fait acceptables pour les villas familiales du voisinage. Les diverses orientations ouvrent un espace au groupe d'habitations qui se rattache en pente au-delà du Hagenbuchrain aux structures de quartier existantes. L'espace extérieur, ressemblant à un parc, traverse tout le site et prolonge ainsi l'environnement naturel de l'Üetliberg à l'intérieur du site. L'apparence minimaliste et rationnelle des nouvelles constructions contraste délibérément avec le paysage foisonnant et désordonné.

Durabilité grâce à la qualité

Grâce à une grande souplesse d'usage de la surface utile, il est possible d'aménager un séjour de 44 m² ou de subdiviser l'espace en deux pièces de 28 m² et de 15 m². La majorité des 41 appartements disposent de 4 pièces et demie (avec séjour subdivisé), mais on trouve également des appartements de cinq pièces et demie et de six pièces et demie, avec des surfaces habitables allant jusqu'à 176 m². Ces espaces généreux trouvent un écho dans le degré d'exécution, dont le choix et la qualité exceptionnelles des matériaux ne sont toutefois pas



Plan appartements

Maître d'ouvrage:

Coopérative d'habitation Sonnengarten, Zurich

Architecture:

Bünzli & Courvoisier Architekten
ETH/SIA/BSA, Zurich

Programme:

6 immeubles pour 41 appartements, 12 ateliers, ainsi que les bureaux administratifs de la coopérative.

Exemples de loyers (nets):

4 pièces ou 3 pièces (si l'on exploite complètement le séjour) : 2250 CHF
5 pièces (ou 4, 126 m²): 2477 CHF
6 pièces (ou 5, 176 m²): 3464 CHF

Coût total (CFC 1-5):

21,6 mio. CHF

Coûts de construction par m² SUP (CFC 1-5):

4150 CHF



Le nouveau complexe résidentiel du Hagenbuchrain de la coopérative d'habitation Sonnengarten se trouve à Zurich Albisrieden, directement au pied de l'Üetliberg.



Les loggias sont revêtues de lambris de chêne.

photos: Hannes Henz

reconnaissables au premier coup d'œil: sols en parquet de chêne, fenêtres en bronze et chêne, loggias habillées de chêne, garde-fous en bronze, poignées de portes spécialement conçues ou crépi en façades ne sont que quelques exemples de cette forme d'architecture où tout est peaufiné jusque dans le moindre détail. Des détails qui confèrent un caractère à la fois majestueux et artisanal aux nouveaux appartements.

L'architecte Simon Courvoisier parle de «matériaux qui vieillissent bien», répondant ainsi aux exigences de durabilité actuelles plutôt qu'à un romantisme mal placé. La durée de vie des éléments de constructions utilisés s'inscrit ainsi dans le concept de durabilité des bâtiments, au même titre que les collecteurs solaires installés pour la production d'eau chaude. On chauffe au gaz. Il faut également comprendre le choix de la maçonnerie de parpaings – rendant l'isolation superflue – comme la reconnaissance d'une manière de construire dont on n'attend pas uniquement une simplification technique, mais en fin de compte également une qualité d'atmosphère dans les appartements: un esprit de simplicité obtenu avec des moyens modernes.

Matériaux soigneusement choisis

L'effet de valeur ajoutée des différents matériaux et des mesures architectoniques s'exprime d'autant mieux qu'il contraste avec la sévère sobriété extérieure et intérieure des appartements. Les matériaux choisis permettent d'anoblir

les appartements délibérément conventionnels. Ces derniers reproduisent la typologie d'habitation usuelle des immeubles locatifs suisses d'antan, notamment avec une cuisine fermée. Chaque corps de bâtiment abrite un appartement par étage. À l'interface des différentes parties d'immeuble, on trouve non seulement la cage d'escaliers des appartements, mais également une chambre séparée des appartements, avec salle de bain, qui peut servir d'atelier, de bureau ou de chambre de jeux pour les enfants et les jeunes. On passe dans un couloir plus large que la moyenne, servant d'espace de dégagement et prévu pour être meublé. Le couloir débouche dans un séjour tout en longueur. La pente des parcelles et les différentes orientations des parties du bâtiment permettent un éclairage des trois côtés. Le bois prend une présence inhabituelle, habillant aussi bien les sols et les fenêtres que les loggias, où son effet se déploie pleinement. Dans ces pièces extérieures à trois façades, l'atmosphère d'intimité domine encore bien plus que sur des balcons en encorbellement.

Tout le raffinement de cette architecture réside dans le fait que des types d'habitations plutôt conventionnels et usuels sont contrebalancés par des matériaux inhabituels. Avec une architecture sobre et de bon aloi, qui séduit les locataires, le complexe d'habitation du Hagenbuchrain répond à la question posée en début d'article et portant sur la construction contemporaine des coopératives. Mais cette mise en valeur du quotidien a bien évidemment un prix.