

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 91 (2019)

**Heft:** 3

**Artikel:** Renaissance bigarrée d'une friche urbaine

**Autor:** Simon, Axel

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-864763>

### **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:** 16.02.2026

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

## Renaissance bigarrée d'une friche urbaine

**De petites coopératives d'habitation et autres groupes de construction ad hoc réalisent des projets innovants à Berlin. Ils mélangent diverses formes d'habitation et de propriété. Comme par exemple autour de l'ancien marché de gros floral.**

Coéditeur du magazine d'architecture *Arch+*, Anh-Linh Ngo me fait visiter les salles de rédaction. Il tire soudain un rideau argenté. Le marbre noir d'une cuisine ouverte apparaît; à sa gauche une bibliothèque avec des meubles design et à sa droite une chambre à coucher avec piano. La visite s'achève dans la salle de bain, puis nous revenons dans le «Salon de *Arch+*», un hall central autour duquel s'articulent les chambres, dans le style palladien, tapis au sol et lustres postmodernes au plafond. De jeunes employés font la navette entre la table et le canapé avec leur ordinateur portable. De temps à autre, *Arch+* invite des gens à des débats dans le salon, qui peut accueillir une soixantaine d'invités. C'est là que l'on travaille et que les débats publics sont organisés – mais c'est aussi là que vivent le patron et son partenaire. Le magazine d'architecture le plus progressiste d'Allemagne, dont le dernier numéro est consacré à la pratique spatiale du populisme de droite, fait revivre la tradition du salon bourgeois. Est-ce une contradiction? Non, c'est Berlin.

### Le groupe artisanal Frizz23

Le Salon *Arch+* est situé dans un bâtiment appelé Frizz23 (Friedrichstrasse 23), entre le nouvel immeuble du quotidien coopératif *Taz* et la halle de l'ancien marché aux fleurs des années 60. C'est le premier bâtiment pour des artistes et des artisans réalisé par un groupe de construction à Berlin. Long de 70 mètres, avec des balustrades en bois calciné, il donne l'impression que quelqu'un y a retranché un segment en son milieu. Trois maîtres d'ouvrage se partagent Frizz23: une association à but non lucratif propose des salles de séminaires; les architectes du bureau Deadline louent des minilofts temporaires et la partie centrale est occupée par les membres d'un groupe de construction de l'industrie créative. Ils y font des films, écrivent des scénarios, dessinent des BD, surcyclent des sacs ou réparent des vélos. Certains sont petits, d'autres grands, à but non lucratif ou pas. Une minorité d'entre eux vivent ici, comme Anh-Linh Ngo: 15% de la superficie totale de cette partie de l'immeuble peut être utilisée pour y habiter.

Un groupe de construction est une communauté de propriétaires. C'est devenu une tradition à Berlin. Mais pour l'attribution des parcelles entourant l'ancien marché floral, le Land de Berlin a dû inventer de nouvelles procédures en 2010. Il ne les a pas vendues au plus offrant, comme c'était l'usage par le passé, mais a organisé des «procédures d'attribution fondées sur des concepts». Le groupe qui a eu la meilleure idée s'est ainsi adjugé le mandat en vue de développer le quartier défiguré du sud de Friedrichstadt dans une logique de bon voisinage, en offrant des appartements et des emplois abordables pour



*Le «Salon» de la revue «Arch+» situé sous la terrasse commune du toit. DR/Ana Santi*

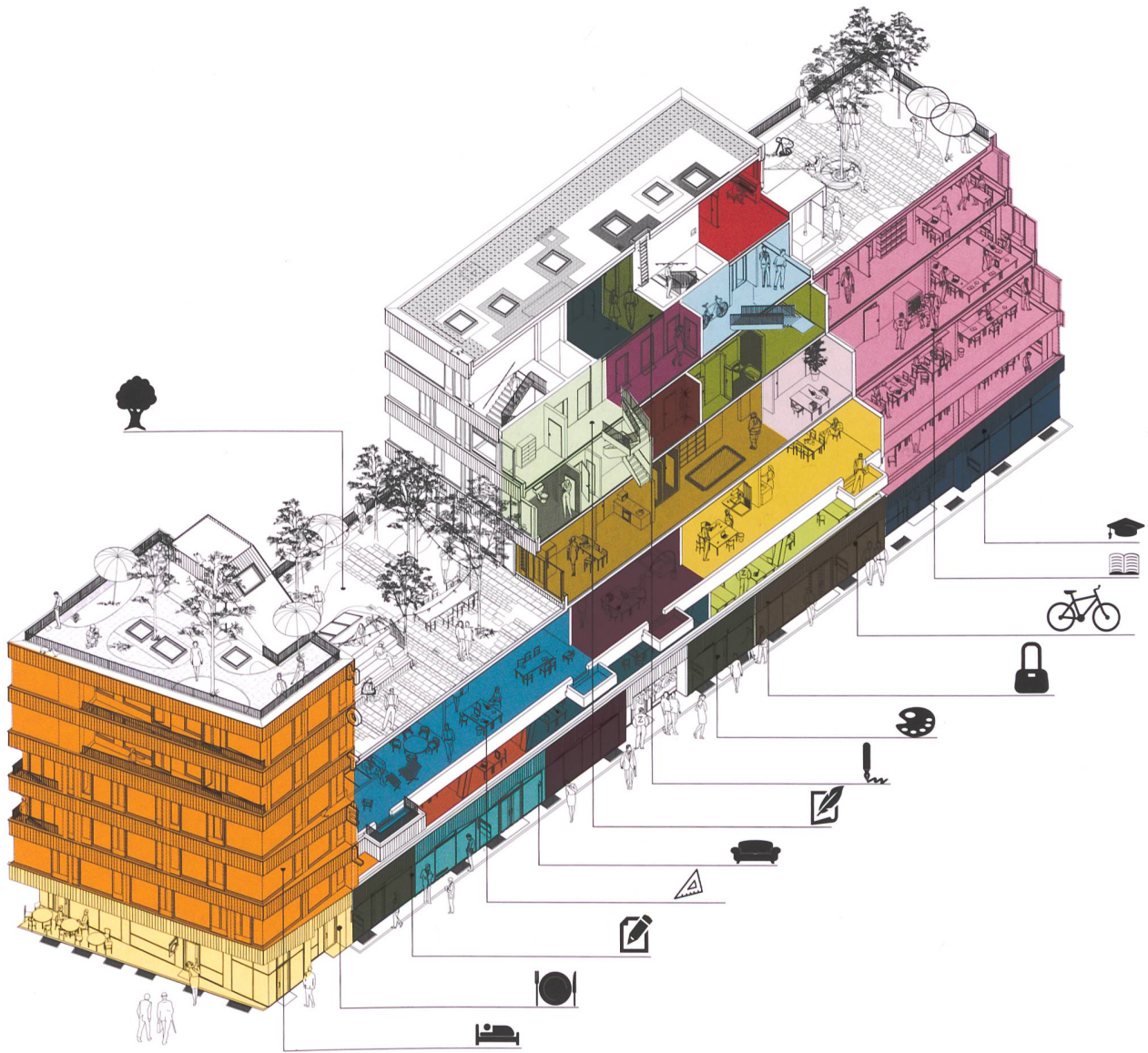
des artistes et des artisans. La qualité architecturale a été garantie par une commission d'architectes internationaux. Trois nouveaux bâtiments à usages mixtes ont ainsi été planifiés par un bouquet bigarré de groupes de maîtres d'ouvrage.

### Le mix de Kreuzberg: IBeB

Un autre immeuble, au nom encombrant «Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengrossmarkt» (IBeB), faisait également partie du projet. Il se trouve de l'autre côté de la halle qui sert aujourd'hui de centre de séminaire au Musée juif d'en face. Des tours de 12 étages des années 60, une place de sport et les villas urbaines de l'IBA, l'Exposition internationale du bâtiment des années 80, plantent le décor. «Nous nous trouvons ici à la périphérie d'une ville autrefois divisée», raconte l'architecte Christoph Schmidt pour expliquer ce contexte urbain pour le moins contrasté. La clôture de sécurité de l'institution juive serre l'IBeB de près.

La relation entre habitat et travail au sein de l'IBeB est exactement l'inverse de celle du Frizz23. Ici, 66 appartements et studios sont situés dans l'immeuble d'une centaine de mètres de long, plus 17 studios à 2 étages, 3 unités commerciales, ainsi que des appartements pour une association à but social. Dans l'«Atelierhaus», la relation entre l'espace commercial et l'espace résidentiel varie en fonction des besoins – comme dans le mix historique de Kreuzberg, avec la coexistence organique de différents usages, couches sociales et cultures au sein d'un même immeuble. La particularité d'IBeB, c'est que les membres





*Des acteurs culturels les plus divers travaillent et habitent dans la maison des artistes et des artisans Frizz23 au 23 de la Friedrichstrasse à Berlin. DR/Deadline Architekten*



# MAGISTRATOR Nova

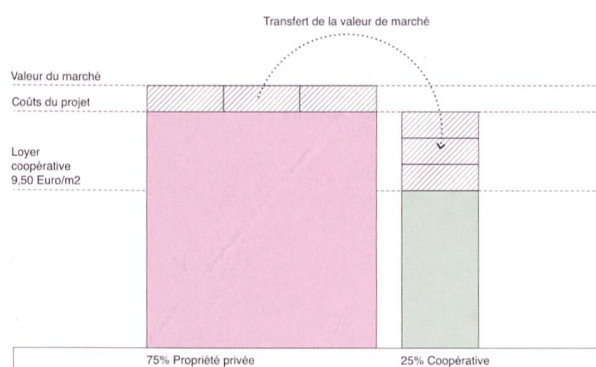
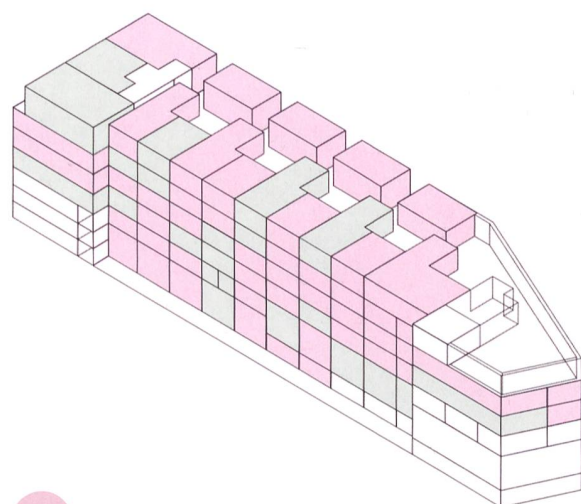
Le vernis acrylique PUR 1 comp. satiné et renforcé de céramique pour l'intérieur et l'extérieur.

**MAGISTRATOR Nova est un produit qui est universellement utilisé à l'intérieur comme à l'extérieur et qui permet de réaliser une excellente finition en raison de ses propriétés avantageuses de mise en œuvre. Grâce au renfort de céramique, on obtient une résistance exceptionnelle aux rayures et estafilades.**

- très résistant à la lumière et au farinage; excellente tenue de la teinte et du brillant à l'extérieur
- excellentes propriétés d'adhérence sur les anciennes couches, le zincor et les matières duroplastiques
- résistance exceptionnelle aux rayures et estafilades ainsi qu'au lustrage
- très bonnes propriétés de mise en œuvre et d'étalement
- conforme au standard Minergie-ECO, étiquette environnementale (UE II) catégorie C
- disponible dans tous les tons blancs et colorés via le système de mise à la teinte RUCOTREND AQUA







Les propriétaires de logements et de locaux commerciaux paient 310 euros/m<sup>2</sup>, ce qui permet de subventionner les surfaces habitables de la coopérative de construction et d'habitation. La somme revient directement à la coopérative, qui peut ainsi cofinancer la nouvelle construction et proposer des logements et des ateliers avec des loyers de 9,50 euros/m<sup>2</sup>.  
DR/ARGE ifau | HEIDE & VON BECKERATH

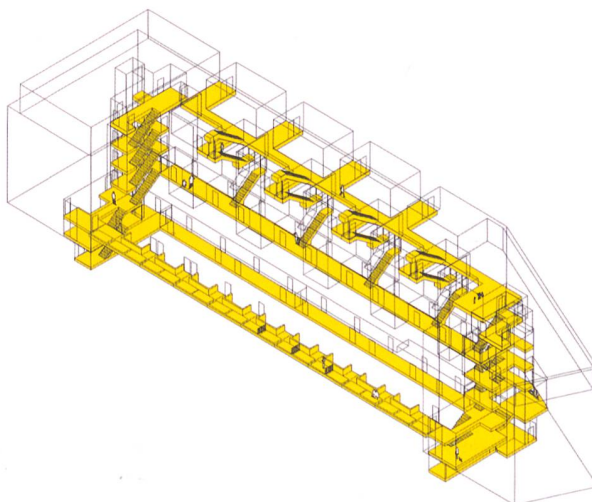
de la coopérative d'habitation vivent côte à côte avec les propriétaires. Environ les trois quarts des logements ont été vendus, pour la plupart à des propriétaires-occupants, afin de subventionner la part de la coopérative. La coopérative gère l'immeuble et siège au sein de la communauté des propriétaires.

Les bureaux d'architectes Ifau et Heide & von Beckerath se sont à nouveau associés pour planifier l'IBeB. La coopérative d'auto-construction Berlin, qui avait été fondée dans la scène des squatters des années 80, a rejoint le projet. Pendant quatre ans, les architectes ont accompagné et conseillé 86 représentants de maîtres d'ouvrage, avec 150 personnes dans plus de 60 réunions. Ils ont élaboré des plans d'étage type, négocié avec les bureaux et les bailleurs de fonds, bataillé avec les normes de construction et les lois fiscales. Mais l'architecte ne s'en plaint pas et vante plutôt la «participation active à la planification et au développement», qui fait de gens ordinaires des experts de l'habitat urbain et autodéterminé.

Et l'architecture? Un relent de Berlin Est s'accroche à la proue carrelée donnant sur le Musée juif. Toute tentative de sérénité et de légèreté architecturale serait vouée à l'échec. La situation est délicate, car l'espace public s'étend pratiquement jusqu'au pied de la façade sur tout le pourtour de l'immeuble. Des passerelles permettent d'accéder aux ateliers du sous-sol par des puits de lumière. D'autres ateliers offrent une vue directe sur le treillis métallique et des caméras vidéo. «Ceux qui vivent ici revendiquent leur urbanité», précise Schmidt. L'intérieur brut et low-tech des appartements en atteste et doit per-

mettre les usages les plus divers des locataires, qui peuvent s'approprier leurs logements en mettant la main à la pâte.

Les zones d'accès surprennent par leur générosité. Elles apportent de l'air dans le bâtiment de 23 mètres de profondeur et compensent le manque d'espace extérieur au bâtiment: une pergola au sud, des ruelles ouvertes sur le toit et surtout une rue intérieure avec atrium et fenêtres,



Voies d'accès dans le volume du bâti.  
DR/ARGE ifau | HEIDE & VON BECKERATH



### Un article dans *Hochparterre*... et une conférence pour le 100<sup>e</sup> anniversaire de la faïtière coopératives d'habitation Suisse

Tout au long de l'année anniversaire, la faïtière organise des soirées-conférences dans toutes les régions de Suisse. Ces discussions techniques ne s'adressent pas seulement à un public spécialisé, mais sont également ouvertes à toutes les parties intéressées. La première conférence a eu lieu le 12 mars 2019 à Zurich au Musée

du design. Le magazine d'architecture *Hochparterre* et le rédacteur Axel Simon ont coorganisé l'événement avec coopératives d'habitation Suisse. Deux architectes berlinois y ont expliqué comment de nouvelles formes d'habitation et de travail se développaient dans la capitale allemande. DK/PC



© PC2019

escaliers et bancs pour discuter apportent ainsi une touche de convivialité. Une cour arborisée, murée et borgne, accueille une salle commune sur la toiture. L'architecte affirme qu'elle s'inspire d'un vrai petit jardin du paradis.

#### Apprendre à mixer

«Mais qu'est-ce que la construction suisse de logements peut bien apprendre de nous? De notre part?» C'est la réaction des architectes que j'ai interviewés à Berlin. Et ils ont parlé des plans d'étage sophistiqués ou de travail soigné en Suisse, des coopératives d'habitation et du fait que les communes leur donnaient des terrains en droit de superficie. Bref, c'est plutôt «nous qui apprenons de vous», déclarent-ils.

Et pourtant. La Suisse peut également s'inspirer des projets que j'ai visités à Berlin. Surtout en ce qui concerne le mélange de logement et de travail, de vie privée et publique, d'intérêt général et de propriété privée. Nous pouvons nous inspirer de ces immeubles qui vont à la rencontre de l'espace public au lieu de s'isoler; des pièces

plus ouvertes, plus flexibles, plus appropriables, un brin plus chaotiques que nos pièces si parfaitement achevées. Bien sûr, tout cela est le fruit de la nécessité – et la nécessité à Berlin signifie: un boom de construction de mauvaise qualité. Le secteur immobilier de la capitale allemande est plus concurrentiel, la notion d'utilité publique moins prononcée qu'en Suisse. Il faut y faire preuve d'ingéniosité pour marquer une différence. Il faut imaginer de nouvelles procédures, initier des collaborations inédites. Apprendre de Berlin, c'est aussi considérer ses propres réalisations d'un œil neuf. Et de les interroger avec passion. (La version complète de cet article est parue dans *Hochparterre* 3/2019)

**Axel Simon**  
(adaptation PC)





# **BERTOLIT**

## **ENTREPRISE GÉNÉRALE DE RÉNOVATION DE L'ENVELOPPE DES ÉDIFICES**

- Mise en sécurité des façades
- Traitement de la carbonation des bétons
- Inhibiteur de corrosion MFP
- Peinture anti-carbonation
- Isolation thermique
- Retrait des substances dangereuses
  - > Amiante
  - > PCB
  - > Plomb
- Étanchéité et revêtements résines
- Transformations intérieures