

Zeitschrift: Matières
Herausgeber: École polytechnique fédérale de Lausanne, Institut d'architecture et de la ville
Band: 11 (2014)

Artikel: Polykatoikia, 1960-2000 : le logement d'entrepreneurs d'Athènes à Rethymno
Autor: Moatsou, Olga
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-984504>

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: 02.02.2026

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

***Polykatoikia*, 1960-2000.**

Le logement d'entrepreneurs d'Athènes à Rethymno

Olga Moatsou

Cette thèse de doctorat a été soutenue à la faculté ENAC de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne en 2014.

Directeur de thèse : B. Marchand

Rapporteur : L. Ortellì

Rapporteur : C. Sumi

Rapporteur : P. Tournikiotis

Président du jury : J. Lévy

La *polykatoikia* est le type d'habitation le plus représentatif du paysage urbain grec contemporain. On la trouve dans des centres urbains, en périphérie, aussi bien que dans des villes provinciales. Ce modèle d'habitation s'adresse premièrement aux classes supérieures, mais également à la classe moyenne inférieure. Si la *polykatoikia* fut initialement mise en avant par les architectes qui appréciaient son modernisme rafraîchissant, son utilisation massive à des fins spéculatives au cours du second après-guerre a abouti à sa qualification notoire d'immeuble «sans plan». Par conséquent, dans la conscience collective, elle est devenue un symbole de dégradation de l'esthétique et de la qualité de vie urbaine. A ce jour, peu de recherches théoriques se sont focalisées sur l'analyse typologique de ce type d'habitation et sa diffusion en province. Cette thèse propose donc une analyse méthodique de la *polykatoikia* des années 1960 à 2000, dans le contexte géographique de la ville crétoise de Rethymno, à la lumière d'une collection de plans d'entrepreneurs.

Le cadre international : l'Europe du Sud

Pour la plupart, les analyses actuelles dépeignent la *polykatoikia* comme étant une manifestation des particularités du contexte grec de l'après-guerre représentative de son cadre économique, constructif et architectural. Contrairement à cette lecture habituelle, cette thèse insère la *polykatoikia* dans la production architecturale internationale, en examinant les politiques de logement récentes de l'Europe du Sud. La méthodologie de ce travail se base dans un premier temps sur une analyse bibliographique permettant d'offrir une mise en perspective historique et géographique puis, dans un second temps, sur une recherche typologique de l'étude de cas. Par conséquent, la thèse met en évidence les points communs entre la *polykatoikia* grecque, la *palazzina* italienne et l'*edificio de viviendas* espagnol.

En outre, cette recherche considère l'Europe du Sud comme une région particulière dont la production de logements diffère de celles de l'Europe centrale et du Nord et mérite, à ce titre, une meilleure compréhension. L'Italie et l'Espagne ont été sélectionnées pour être comparées à la Grèce aux niveaux institutionnel, sociologique et économique, notamment au niveau de la provision de logements. Dans les pays en question, les Etats-providence sont surchargés de fardeaux économiques. Ils ne sont pas parvenus à coordonner leur développement urbain et n'ont pas su créer des logements capables de répondre aux besoins croissants suite à l'explosion démographique, à la migration incessante – qui s'est seulement arrêtée à la fin des années 1970 – et au violent passage d'une société rurale à un mode de vie urbain. Au lieu de fournir des avantages sociaux et d'assurer une stratégie de fonctions sociales, ces pays ont déployé une politique du laisser-faire qui stimulait l'initiative privée. Ce modèle de développement ascendant a finalement remplacé la logique centralisatrice et planificatrice qui a dominé l'intervention publique dans les pays d'Europe centrale. La reconstruction des villes ayant subi les ravages de la Seconde Guerre mondiale a donc été prise en charge par l'initiative privée; c'est ainsi que se sont développés de petits immeubles urbains, les *polykatoikies*.

Polykatoikia

En référence à ses origines étymologiques qui expriment la pluralité, le mot «*polykatoikia*» représente toutes les maisons multifamiliales. Ce terme a été inventé au début du 20^e siècle pour décrire les immeubles composés de plusieurs appartements luxueux et bâtis au sein de la ville, comme la marquante *polykatoikia* Pesmazoglou construite en 1900 selon les plans de l'architecte saxon Ernst Ziller. Pourtant, la *polykatoikia* grecque de l'après-guerre a été conditionnée par des mécanismes de production et de propriété ayant émergé dans les années 1930, lesquels ont été largement utilisés durant cette période par les acteurs qui ont participé à sa reproduction frénétique. Pendant les années 1930, le développement d'un type de logement urbain collectif pour la classe moyenne était une réelle nécessité. En 1931, Kyprianos Biris a construit la première *polykatoikia* d'Athènes, un immeuble de cinq étages, occupé par des «membres prestigieux de la haute société».



Les *polykatoikies* Pesmazoglou (1900) de Ernst Ziller en haut et Logothetopoulou (1931) de Kyprianos Biris en bas.

Durant l'après-guerre, la volonté de redéfinir l'architecture chez les architectes grecs se traduisait par une oscillation entre la résurgence du modernisme et le retour au classicisme; d'importants immeubles urbains de haut standing ont été produits par les architectes les plus éminents du pays. Indépendamment du langage de leurs façades, ces bâtiments sont parvenus à renouveler l'image des villes et à introduire de nouveaux potentiels d'expression qui ont finalement inspiré la production courante. Au cours de cette même période, la *polykatoikia* a subi un processus de popularisation et sa reproduction eut lieu dans le cadre d'un entrepreneuriat de construction de masse.

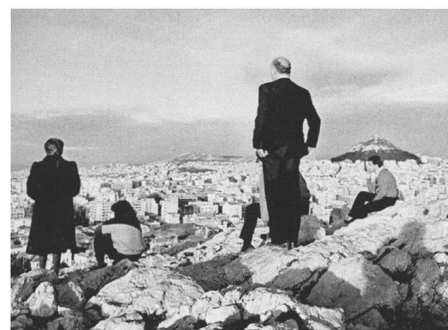
En effet, les entrepreneurs se sont établis au centre d'Athènes et leurs activités ont amené une rupture violente avec le passé de la capitale; d'innombrables édifices néoclassiques étaient démolis quotidiennement afin d'être remplacés par des *polykatoikies*. Après avoir fait l'objet d'une production entrepreneuriale frénétique, la *polykatoikia* a finalement été décrite comme «monstre de la construction» qui encourageait l'aliénation et contribuait à la bétonisation incontrôlable des villes. A la suite de cette période de reconstruction sans planification, la *polykatoikia* est devenue le bouc émissaire responsable de tous les maux de la ville contemporaine.

Un type conditionné par ses mécanismes de production

Tout d'abord, la *polykatoikia* a été reproduite dans le cadre d'initiatives privées, sans que cela signifie que les buts étaient forcément lucratifs. Le premier de ces acteurs a été la famille qui, à cause de la crise du logement et de l'exode rural, a dû remplacer l'Etat-providence et trouver ses propres ressources pour construire son habitat. Bâtir son propre logement n'était pas juste une urgence; c'était aussi et surtout une manière pour une famille issue de l'Europe du Sud d'affirmer sa place en ville, d'obtenir une certaine stabilité et d'assurer un héritage patrimonial aux générations futures. Au fur et à mesure, les familles sont non seulement parvenues à satisfaire leurs propres besoins en termes d'habitat, mais elles ont également développé des manières de spéculer sur leur propriété, les conduisant ainsi de fait dans le monde de l'entrepreneuriat. D'un autre côté, les nombreux architectes voyant leur rôle dans la construction des *polykatoikies* se réduire ont dû faire face à la réalité:

celle d'une société qui voulait construire vite et pas cher, celle d'une société qui préférerait négocier son habitat avec les entrepreneurs de manière pragmatique. De ce fait, leur implication dans des projets entrepreneuriaux a augmenté, même si elle est restée obscure et insuffisamment documentée. Enfin, l'identité de l'entrepreneur a été la plus compliquée à dépeindre. Ce terme générique désigne en effet aussi bien les médiateurs, c'est-à-dire des intermédiaires ayant la possibilité de manipuler des moyens et d'accéder aux réseaux afin de faciliter la construction des logements, que des personnes avec une formation professionnelle directement liée à la construction. En fonction de la période, de la situation géographique ou du contexte social, l'entrepreneur a donc tantôt été une personne sans aucun rapport à la construction, tantôt un contre-maître, un ingénieur, un architecte, voire un promoteur immobilier.

Par ailleurs, les règlements de construction et les institutions de propriété ont dynamisé l'entrepreneuriat, mais aussi affecté le résultat architectural. Tout d'abord, le Code général de construction était perçu comme un outil malfamé dans la Grèce de l'après-guerre, à cause de la langue incompréhensible de ses textes et des définitions qui étaient faites à travers des exceptions et des démonstrations par l'absurde. A côté de ce cadre législatif, l'institution de l'«*antiparochi*», un système d'échanges entre le propriétaire et l'entrepreneur, selon lequel le premier mettait son terrain à disposition du second sans le vendre et recevait en contrepartie une part des appartements construits, a facilité la construction des *polykatoikies* et permis aux propriétaires de jouer un rôle décisif dans le processus architectural. Après tout, la *polykatoikia* se caractérise par le système de propriété par étages, ce qui souligne la juxtaposition verticale des biens dans une cohabitation peu collective.



Pnyx, 1985, un panorama d'Athènes.

Diffusion

Dans ce travail de thèse, l'introduction des notions «diffusion» et «confluence» permet d'expliquer la dominance de la *polykatoikia*. Le concept de diffusion est utilisé pour expliquer la transmission du modèle de *polykatoikia* des grandes villes grecques aux provinces; il est représenté dans le cas présent par la relation entre Athènes et Rethymno. La ville d'Athènes a vécu des phénomènes exceptionnels et monopolisé l'intérêt du gouvernement grec qui n'a jamais suffisamment soutenu le développement des régions rurales. En effet, jusqu'au milieu des années 1970, date de l'apparition des premières *polykatoikies* dans les petites villes comme Rethymno, les provinces sont restées délaissées. Etant donné que l'expression locale de cette architecture n'a jamais été étudiée, l'impression dominante laisse paraître un même type de bâtiment qui a été diffusé inconditionnellement dans tout le pays. La deuxième notion, celle de la confluence, nous permet d'appréhender l'immeuble urbain grec comme l'émanation d'une création architecturale sophistiquée d'une part, et l'objet de consommation de masse de la classe moyenne d'autre part. Dans cette partie, on cerne le lien qui unit l'architecture dite anonyme à celle dite savante produite par les architectes, en abordant aussi la perception commune de la *polykatoikia* comme expression vernaculaire, populaire, banale et enfin, impopulaire.

Approfondissement typologique

L'analyse systématique du vocabulaire typologique de la *polykatoikia* s'appuie sur une étude de cas approfondie de 80 bâtiments de Rethymno. Il s'agit d'un processus de classification et d'analyse des plans. Afin de comprendre leurs spécificités, ces plans d'entrepreneurs sont comparés avec la production de *polykatoikies* athéniennes conçues par des architectes de renom. La disposition des appartements dans chaque étage a conduit à la répartition des bâtiments en quatre catégories principales intitulées – en anglais – «wedge» (cale), «vane» (girouette), «corner» (type d'angle) et «u-shaped» (forme en U). En général, les *polykatoikies* de Rethymno présentaient un plan compact; les espaces de circulation étaient minimisés et de forme simple. Les appartements sont souvent transversaux et une hiérarchisation claire des espaces intimes est mise en évidence. Ces qualités spatiales ont permis d'alléger la densité urbaine. Le traitement de plus en plus volumétrique des façades contribue à la protection de la sphère privée de chaque appartement.

Dom-ino ?

L'analyse typologique permet de réfuter l'idée courante selon laquelle l'application systématique d'une ossature ponctuelle en béton dans l'édification des *polykatoikies* est dans la lignée du système Dom-ino corbuséen. En établissant une comparaison sys-



Panorama de Rethymno, les *polykatoikies* dépassent les limites de la ville dans un tissu urbain ondulé.



Le mot «Antiparohi» mal orthographié sur le mur d'un vieux bâtiment dans le quartier Kolonos d'Athènes (à gauche).

La perception dominante de la polykatoikia de Rethymno se base sur la nostalgie d'une vie passée et sur le mode de vie rurale (à droite).



tématique entre ce système et la *polykatoikia*, on questionne plus spécifiquement les tenants et les aboutissants de cette filiation revendiquée par différents auteurs, dès lors que les architectes grecs n'y font pas véritablement référence. Les conclusions tirées de l'analyse typologique approfondie des *polykatoikies* permettent d'interroger la relation entre cette architecture entrepreneuriale et les dispositifs innovants développés par les architectes, ainsi que l'application de ceux-ci par les entrepreneurs de manière à satisfaire la demande du marché. En fin de compte, le béton armé a été un système structurel qui combinait un niveau basique de standardisation et d'artisanat.

Conclusion

Le manque de connaissances théoriques sur la *polykatoikia* est en contradiction avec son importance incontestable dans la production architecturale courante et, de manière générale, dans le quotidien grec. Ce constat n'est pas propre à la Grèce : l'architecture entrepreneuriale est généralement exclue de l'analyse critique et des cercles architecturaux car elle demeure considérée comme un produit de spéculation anonyme, banal et vulgaire. Cependant, malgré ce rejet de l'opinion publique, il est possible de constater que les entrepreneurs ont en réalité adopté des principes essentiels de l'architecture dite savante, tout en les adaptant aux conditions du marché immobilier.

Nous estimons donc que la *polykatoikia* grecque se trouve à la confluence du génie architectural et du pragmatisme ; pendant sa diffusion géographique, elle a adhéré aux idiosyncrasies locales en développant de nouvelles typologies. Basée sur la rapidité d'exécution, la standardisation, les principes économiques et laissant parfois de côté des préoccupations d'innovation, la diffusion des *polykatoikies* n'a toutefois jamais occulté les références innovantes de la production savante. En conséquence, cette thèse de doctorat formule une appréciation rationnelle de la production entrepreneuriale et tente de corriger son étiquetage stigmatisant.

Notes

¹ Kyprianos Biris, «I astiki polykatoikia (The urban apartment building)», *Technika Chronika/Annales Techniques*, n° 11, 1932, pp. 563-569.

² «To proto synedrio Ellinon architektonon/The first conference of Greek architects», *Architektoniki*, n° 31, 1962, pp. 17-43.