

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 89 (2002)  
**Heft:** 10: Stadtvilla, Stadthaus, Parkhaus = Villa urbaine, maison urbaine, maison dans le parc = Urban villa, town house, park house  
  
**Rubrik:** Français

### **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:** 14.04.2026

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

# Français

Martin Steinmann (pages 10–19)  
Traduction française: Léo Biétry

## Densité des expériences sensibles

La nouvelle signification d'un ancien type d'habitation

L'immeuble de rapport ou d'habitation en ordre dispersé est redevenu d'actualité, sous différentes appellations: villa locative, villa urbaine, maison urbaine, maison dans le parc... Et avec ce type d'habitation issu du 19<sup>ème</sup> siècle, le mode d'urbanisation ouvert qu'il implique – même si c'est sous d'autres formes et pour d'autres raisons qu'autrefois: si la maison urbaine, comme j'entends l'appeler ici, permet de densifier des quartiers dont la morphologie est ouverte sans en modifier fondamentalement le caractère, elle permet également une urbanisation du paysage qui, pour être ouverte, n'en présente pas moins une certaine densité. Or, celle-ci ne relève pas seulement de l'ordre du construit. Elle est aussi une densité des expériences sensibles. Se trouvent ici associés les qualités de la ville et celles de la campagne, les équipements collectifs et les espaces naturels. (Le fait qu'il y ait aussi à ce phénomène des raisons politiques doit être relevé au moins entre parenthèses: Il s'agit de créer en ville des conditions qui constituent une alternative à la «maison à la campagne», pour garder ou ramener en ville les bons contribuables.)

Les immeubles d'habitation dont il sera question ici ne se trouvent pas forcément dans des quartiers urbains. La genèse du type dont ils relèvent a cependant affaire avec la ville, plus précisément avec les quartiers qui, au 19<sup>ème</sup> siècle, se sont développés autour de la ville médiévale. Y furent construits, sur des parcelles de 500 à 600 m<sup>2</sup>, des immeubles comptant deux ou trois étages, et autant d'appartements. Il s'agit de la plus ancienne forme d'immeuble réalisée dans le but de rapporter au propriétaire une petite rente. Ce dernier habitait souvent l'appartement du rez-de-chaussée, qui donnait sur le jardin. Quant aux mansardes, elles pouvaient être louées.

Les maisons urbaines constituant des volumes isolés, les fenêtres des logements donnent sur tous les côtés. Ces immeubles donnaient aux habitants l'impression de vivre en dehors de la ville, même si les jardins – contrairement à ceux des maisons de campagne du 18<sup>ème</sup> siècle, réalisés devant les fortifications – étaient petits. Ils offraient ainsi une alternative aux immeubles d'habitation mitoyens de la ville médiévale, dans lesquels on avait peu à peu aménagé des appartements. Par rapport à ces derniers, souvent profonds et sombres, les logements des nouvelles maisons urbaines apparaissaient généreux et lumineux.

### L'idée de maison

Si Gaston Bachelard a raison, si l'idée de maison est déterminée par la maison dans laquelle on a grandi, «la maison première», alors cela explique la fascination qu'exerce sur moi ce type d'habitation. J'ai grandi dans une telle maison. Elle ne se trouvait pas dans une rue chic – c'est la Zürcherstrasse qui était chic, avec ses villas. Notre rue avait été construite à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, avec quelques maisons urbaines. Mais on y trouvait également d'autres bâtiments: une fabrique d'articles en ciment, et l'arsenal, au crépi gris-vert. Notre jardin butait contre une maison semblable à la nôtre: deux étages et deux appartements.

Deux fois par jour, la rue était, durant quelques minutes, pleine de vélos. C'étaient les ouvriers de la «Weidmann» qui rentraient chez eux, à midi et le soir, en discutant fort. Dans les années quarante, il n'y avait que peu de voitures, et elles n'étaient pas pour les ouvriers. C'était «mon monde» et il présentait, depuis chacune des pièces de l'appartement, une facette différente. La vie autour de la maison changeait au rythme des saisons, et avec elle les perceptions. Le bruit du rouleau à l'aide duquel les ouvriers hissaient les plaques d'Heraklit au niveau du dépôt et l'odeur de ciment de ces plaques resteront toujours gravés dans ma mémoire.

Pourquoi évoquer ce monde qui n'est plus? Pour décrire la densité des expériences sensibles que l'on pouvait faire en traversant l'appartement. C'était aussi l'expérience des bâtiments proches et des espaces profonds qui les séparaient, celle du vert des jardins et du gris des places de stockage. Contribuaient aussi à cette densité le grenier et la cave: ces lieux particuliers de la maison que Bachelard décrit de façon saisissante – mais qui, hélas, sont perdus dans la maison urbaine actuelle.

Il y a donc différentes raisons de se pencher sur ce type d'habitation. Il convient à ce titre de mentionner encore la perméabilité des espaces libres, que l'on observe lorsque les jardins ne sont pas, comme autrefois, comme chez nous, séparés par des murs ou des haies. Cette perméabilité compense la proximité des bâtiments et contribue à la richesse des perceptions. L'espace qui sépare les nouvelles maisons urbaines n'est plus, comme jadis, attribué aux appartements du rez-de-chaussée. Il est un espace collectif, entretenu par des tiers.

### D'actualité dans les années trente...

Nous touchons ici à l'une des raisons qui font que de tels appartements sont demandés. Parmi les gens qui avaient déménagé dans une maison à la périphérie à cause des enfants, beaucoup reviennent en ville une fois que ces derniers ont quitté la maison. Plus exactement: reviendraient volontiers en ville s'ils y trouvaient des appartements alliant les qualités de la ville et celles de la «campagne». Ils souhaiteraient pouvoir bénéficier au quotidien des équipements de la ville, tout en habitant dans un cadre vert, sans devoir s'occuper d'un jardin. Pour la vie en plein air, une grande terrasse suffit (sur laquelle ils peuvent arranger

Journal

Thema

Spektrum Schweiz

des roses, des hortensias et des lauriers roses en pots).

Le Corbusier s'était déjà exprimé en termes désobligeants sur le jardinage. La terrasse, il recommandait de l'utiliser plutôt pour y faire de l'exercice et se maintenir en forme – ce qu'il faisait du reste lui-même.

Dans les années trente, la construction de nouvelles maisons urbaines constituait une «tâche d'une actualité particulière», comme l'écrit Arthur Rüegg dans son ouvrage sur les maisons du Doldertal<sup>2</sup>. Il s'agissait alors de vérifier la pertinence des idées du *Neues Bauen* lorsqu'elles étaient appliquées à l'habitat de la classe moyenne éclairée, qui était précisément porteuse de ces idées. Ce constat est cependant à mettre au conditionnel, car on ne trouvait à l'époque que peu d'exemples de ce type d'habitation, hormis justement ces maisons construites en 1936 à la demande de Sigfried Giedion.

La description qu'en donne Rüegg met le doigt sur l'une des principales raisons de la – nouvelle – popularité de la maison urbaine, à savoir l'imbrication des espaces intérieurs et extérieurs. Alfred Roth, l'un des architectes des maisons du Doldertal, décrit la possibilité qu'offre la maison urbaine de vivre tranquillement aussi bien dedans que dehors – une possibilité qui libère de l'idée «désagréable» d'habiter un immeuble<sup>3</sup>. On tombe sans cesse, dans les rapports de l'époque, sur des mots comme «libre» ou «libérer», et l'on se souvient du petit livre de Giedion intitulé «L'habitat libéré», qui – sans que cela soit explicitement mentionné – se réfère bien à l'habitat de la classe moyenne<sup>4</sup>.

La photographie figurant en couverture de ce livre, accompagnée des mots «lumière», «air», «ouverture», montre un espace conçu par Max Ernst Haefeli. Elle montre également ce que Roth écrivait à propos des maisons du Doldertal, à savoir que de tels bâtiments permettent un «habitat libre et de standing». L'imbrication de l'intérieur et de l'extérieur résulte par ailleurs également des *Stimmungen* changeantes du cadre environnant, qui colorent en quelque sorte les espaces: le ruisseau, les arbres, et, au loin, en contrebas, la ville et le lac.

Contrairement aux maisons urbaines du 19<sup>ème</sup> siècle, les maisons du Doldertal ne sont pas séparées par des haies. A l'unité de la parcelle correspond une surface gazonnée uniforme. Ainsi ces maisons présentent-elles un nouveau rapport à l'espace extérieur: celui-ci devient un espace collectif, un «parc», pas un jardin; il est l'espace qui sépare les maisons et non l'espace que s'approprient les habitants. La critique adressée aux *Siedlungen* des années vingt ou cinquante parle de surfaces dont le seul but est de maintenir à distance les différents bâtiments. D'un point de vue urbanistique, c'est la relation – délicate – entre espaces intérieurs et extérieurs qui, dans le cas de la maison urbaine, nous intéresse. Au 19<sup>ème</sup> siècle, cette relation était réglée par le fait que les appartements du rez-de-chaussée étaient surélevés par rapport aux jardins. C'est aussi le cas dans les maisons du Doldertal,

où les appartements inférieurs se trouvent par endroits surélevés, en raison de la pente, d'un étage entier par rapport au sol. Ainsi voit-on depuis ces appartements le parc comme on voit une scène depuis les loges, et le titre de la pièce que l'on y joue est «nature».

...comme dans les années septante

Dans les années septante, le pendant réformiste de la construction par îlots a, dans le sillage du débat sur les formes urbaines historiques, repris part au jeu urbanistique: Dans un séminaire tenu en 1977 à Berlin, Oswald Matthias Ungers, Hans Kollhoff et Arthur Ovaska ont proposé de travailler sur les «villas urbaines»<sup>5</sup>. Les bases théoriques de cette étude étaient cependant définies de façon peu précise; en effet, la notion finit par s'étendre à des réalisations aussi différentes que les logements construits par Ludwig Otte à Berlin-Zehlendorf en 1905 et les appartements groupés par quatre de la cité ouvrière de 1853 à Mulhouse.

Suivit en 1984, dans le cadre de l'IBA – l'exposition internationale du bâtiment à Berlin –, la construction, par différents architectes, de neuf maisons urbaines à la Rauchstrasse. Celles-ci portaient l'étiquette de «villa urbaine», ce qui, au vu des appartements réalisés – qui tous correspondaient aux normes du logement social ordinaire –, trompait sur la marchandise. Le projet le plus intéressant était signé Giorgio Grassi. Il s'inscrivait, de par sa forme, dans la tradition de la «palazzina», la maison urbaine italienne telle qu'elle nous est familière. Mais le projet en présentait en même temps la critique. Grassi écrivait que l'on pouvait déceler dans son «petit immeuble d'habitation» la volonté de mettre la villa urbaine en difficulté<sup>6</sup>.

La «palazzina» nous est familière en tant que forme de logement destinée à la classe moyenne, avec des espaces répondant aux exigences de celle-ci, notamment des chambres et des escaliers réservés aux domestiques et d'autres locaux annexes. Je pense à des exemples romains, comme la maison urbaine construite à la Viale Buoizzi par Luigi Moretti entre 1947 et 1950, le «Girasole», qui représente probablement, pour des raisons architecturales, la «palazzina» la plus célèbre, ou encore la belle maison urbaine construite à la Via Innocento X par Ludovico Quaroni entre 1952 et 1954<sup>7</sup>. Dans tous ces exemples, les salles de séjour et de réception des deux appartements d'un même étage forment front sur la rue. S'y greffent des ailes latérales, qui abritent les chambres à coucher et forment une cour ouverte ou – chez Moretti – fermée. C'est la profondeur de cette cour qu'occupent les escaliers, l'ascenseur et la cuisine. (On trouve déjà ce plan dans les maisons urbaines berlinoises du tournant du siècle, notamment dans celles d'Otte.)

Grassi reprend ce type d'immeuble dans son projet. Mais les cinq appartements que rassemble chaque étage s'éloignent ici de l'organisation spatiale qui, dans la «palazzina», produit cette forme. C'est comme si l'on avait après-

coup subdivisé une telle maison urbaine en appartements plus petits et moins prestigieux. Mais ce faisant, on fait violence – intentionnellement, si l'on en croit Grassi – au type de base; on le transforme au point que l'on doit répondre par un nouveau type aux conditions qui contraignent à la transformation. Je pense que c'est à cela que fait allusion la remarque de Grassi. Il s'agirait ici d'un type dans lequel l'organisation spatiale ne fonderait aucun ordre hiérarchique, ni à l'intérieur, ni à l'extérieur. Cela implique que l'environnement immédiat d'une maison de ville doit présenter un caractère uniforme. Dès lors, les différentes pièces d'un appartement ne sont plus en relation avec une rue, un parc ou une cour – elles ne tirent donc plus leur caractère particulier d'une telle relation. Elles sont en relation avec un environnement homogène, sur les qualités duquel nous reviendrons.

A qui appartient l'espace libre?

Dans leur projet de 1990 pour le Röntgenareal à Zurich, Isa Stürm et Urs Wolf ont tiré les conséquences urbanistiques de ce nouveau type de maison de ville. Avant sa construction, ce site appartenant aux voies de chemin de fer servait de place de stockage. Les architectes ont tenu compte de ce fait en concevant neuf immeubles d'habitation entre lesquels l'espace libre est perçu comme ouvert et homogène. Les immeubles, qui comptent sept étages, sont décalés les uns par rapport aux autres. Ceci confère à l'espace qui les sépare une tension à laquelle répond la double orientation des appartements: occupant les quatre angles du bâtiment, ces derniers abolissent toute notion d'avant et d'arrière, de rue et de cour, de montré et de caché. Le fait que les balcons – légèrement de biais, de manière à constituer des limites naturelles – fassent le tour du bâtiment, renforce l'équivalence des différentes façades<sup>8</sup>.

Le rez-de-chaussée de ces maisons urbaines abrite également des appartements. Cela confère à l'espace libre un statut ambigu: d'un côté, il appartient à tout le monde – il est donc public; de l'autre, il appartient aux locataires de ces appartements. D'aucuns ont qualifié d'urbain l'amalgame de ces qualités: selon eux, on n'a pas ici l'impression de pénétrer dans la sphère privée d'autrui<sup>9</sup>. Or j'ai, moi, cette impression, et elle contamine pour moi tout l'espace qui sépare les immeubles, auquel les locataires s'efforcent d'ailleurs d'arracher, au moyen de haies clairsemées, un minimum de privacité. Mais cette privacité est tout aussi perméable que celle des balcons, avec leurs balustrades en tôle perforée. Elle transforme la vie à l'extérieur en une représentation au cours de laquelle les locataires jouent et voient jouer les autres.

Le projet que Daniele Marques et Bruno Zirkirchen ont proposé, en 1994, pour le site de la Steinfabrik de Pfäffikon, tire les conséquences de ce conflit<sup>10</sup>. Ce projet poétique, qui revêt dans le débat sur une urbanisation à la fois ouverte et dense une importance de premier plan, occupe son extraordinaire site au bord du lac par des bâ-

timents allongés, qui, légèrement décalés les uns par rapport aux autres, sont destinés à l'habitation et aux activités. L'espace qui sépare les bâtiments, recouvert de cailloutis, peut être parcouru dans toutes les directions, à pied comme en véhicule. Il n'est structuré que par des fossés de drainage et les haies qui les accompagnent. Ces éléments soulignent l'orientation des constructions vers le lac.

Imaginons ce projet réalisé: Le rez-de-chaussée des bâtiments est réservé aux activités, aux espaces communs et aux places de stationnement couvertes. Les logements occupent les trois autres étages. L'espace libre est planté d'arbres qui poussent sur des sols gravillonnés, par exemple des bouleaux; ceux-ci créent une *Stimmung* qui correspond à de tels lieux. Leurs troncs, de même que les piliers et les locaux du rez-de-chaussée, structurent le site. Ils donnent lieu à des expériences sensibles variées: resserrement et ouverture, ombre et lumière, couleurs – le bleu ou gris du lac, le brun des roseaux, le vert des prairies environnantes, les couleurs des voitures... L'espace qui sépare les bâtiments échappe ici à toutes les catégories urbanistiques: il n'est pas une place, il n'est pas urbain, il n'est pas non plus un parc, malgré les arbres. Ainsi les architectes décrivent-ils leur ensemble, de façon conséquente, comme obéissant à un ordre «comparable à celui des places de camping».

#### Recherches...

Le projet élaboré en 1997 pour un ensemble d'habitation à Wallisellen livre sans doute l'étude la plus intéressante menée sur le type de la maison urbaine, ou plutôt, en l'occurrence, de la maison dans le parc. Le site de 15 000 m<sup>2</sup> devait accueillir de grands logements, comme il en manque sur le marché. A cette fin, les promoteurs de l'opération mandatèrent sept architectes pour développer en commun un modèle d'urbanisation. Le résultat se compose de volumes disposés en échiquier, entre lesquels l'espace libre s'étend, de tous côtés, de façon homogène. Cet espace devait être planté comme un parc accessible au public. Il devait accueillir des immeubles qui représentent une version périurbaine de la maison de ville, mais avec des logements plus grands, occupant souvent tout un étage – soit 200 bons mètres carrés. Les pièces de ces appartements devaient s'ouvrir, de tous côtés, sur un environnement dont les maisons et les arbres structurent la perception en différentes constellations<sup>11</sup>.

La plupart des immeubles qu'ont proposés les architectes invités – à raison de deux projets par bureau – sont des volumes compacts posés sur une surface proche du carré. Les différences, conditionnées par les plans, conduisent à de subtils écarts dans les relations qu'entretiennent les volumes entre eux. D'après leurs plans, les immeubles peuvent être classés en deux types, qui, chacun à sa manière, thématisent les qualités de la maison dans le parc. Dans le premier cas, la cage d'escaliers constitue un noyau central, que les espaces – les couloirs et les chambres – en-

veloppent comme les pelures d'un oignon. Les chambres donnent ici résolument sur l'extérieur, sur le parc. Plusieurs architectes ont conçu des immeubles comptant, comme les «palazzine», deux appartements par étage. Je trouve particulièrement beau le plan de Meinrad Morger et Heinrich Degelo, où les chambres forment une sorte de conglomérat générateur de relations spatiales pleines de tension. La possibilité de relier les deux appartements ne convainc en revanche, du fait de leur symétrie, dans aucun de ces immeubles.

Dans le deuxième cas, la cage d'escaliers et les pièces «équipées» constituent des noyaux périphériques éclairés naturellement, qui structurent l'appartement. Il en résulte un espace continu qui se répand comme de l'eau entre les pierres. Cet espace peut être subdivisé en pièces conventionnelles par de grandes portes coulissantes. Et lorsque l'on traverse l'appartement, le parc se déploie par séquences – comme dans un film. A Wallisellen, ce type a été développé par Marianne Burkhalter et Christian Sumi, ainsi que par Annette Gigon et Mike Guyer. C'est lui qui se rapproche le plus d'une interprétation contemporaine de la maison urbaine du tournant du siècle, où les différentes pièces étaient reliées entre elles, conformément aux règles de la vie bourgeoise. Aujourd'hui, les portes coulissantes permettent par contre de créer, de cas en cas, un nouvel ordre.

#### ...et réalisations

Gigon Guyer ont poursuivi leurs recherches typologiques dans le cadre du concours organisé en 1998 pour la construction de logements au Zürichberg<sup>12</sup>. Ils ont proposé de répartir ces logements dans trois maisons urbaines, que l'on peut effectivement, au vu de leur situation, nommer ainsi. Le projet a entre-temps été réalisé, et il constitue un jalon important dans la réflexion sur le type d'habitation qui nous occupe. Le recours à ce type trouve ici sa justification dans l'ordre du quartier, qui est occupé par des maisons et des villas, et dans la volonté d'exploiter mieux qu'autrefois la parcelle relativement grande, sans toutefois perturber cet ordre. C'était aussi, soit dit entre parenthèses, la raison de la forme urbaine ouverte du Doldertal: le Service des constructions de la Ville avait jugé «étrangère au quartier», et donc refusé, la construction de maisons en rangées, telles que les avaient d'abord proposées les architectes.

La disposition variée des loggias confère aux différents appartements, ouverts sur tous les côtés, un caractère particulier. Les logements sont tous au-dessus du sol; on ne trouve au rez-de-chaussée que des espaces de travail et des caves – en partie enterrées. L'espace qui sépare les volumes est revêtu d'un gravier grossier, ce qui le soustrait à toute destination univoque: la cour n'est pas une cour, de même que le parc n'est pas un parc. De telles catégories urbanistiques sont abolies dans l'«espace sans qualités» qui entoure les bâtiments.

L'ensemble d'habitation de Wallisellen, pour

y revenir encore, aurait pu s'inscrire dans la tradition des recherches menées à l'échelle 1:1 dans le domaine du logement, par exemple dans le cadre des *Siedlungen* du *Werkbund* des années vingt. Mais il n'en est rien sorti. Les promoteurs ont finalement décidé de construire tous les bâtiments selon les plans de Sabine Hubacher et Christoph Haerle. L'ensemble a été occupé en 2000. Reste, comme l'écrit Andreas Janser, que le processus engagé et l'effort collectif des architectes impliqués sont remarquables<sup>13</sup>. Or, un effort comparable est actuellement entrepris dans le cadre de la planification d'un ensemble d'habitation à l'Ouest de l'agglomération viennoise. Ce projet est censé explorer les possibilités typologiques de maisons à trois étages, ainsi que l'emploi du béton pour ce type d'habitation (la planification a été lancée à l'instigation de l'industrie du ciment). Ce projet fait partie des efforts entrepris par la Ville de Vienne pour lutter, à travers de nouvelles formes d'habitat «dans la verdure», contre l'exode de la population dans les communes voisines. Comme l'écrit Christian Kühn dans sa description du projet: «Du point de vue de l'aide à la construction de logements, la (Vienne rouge) saute ici prudemment par-dessus son ombre idéologique, la petite maison dans la verdure représentant en effet la forme de l'habitat bourgeois par excellence.»<sup>14</sup>

Un ensemble d'habitation à la périphérie de Vienne Ici, neuf bureaux provenant des trois pays germanophones ont conçu douze immeubles – d'où le nom donné à l'entreprise: «9=12». Le projet urbanistique est signé Adolf Krischanitz. Ce dernier a disposé les volumes allongés sur les deux bords du site, de manière à ménager au centre un espace libre. Les bâtiments sont légèrement décalés les uns par rapport aux autres. Le dénivelé du site – en pente vers l'Ouest – renforce ce décalage et ébranle l'ordre de l'ensemble. L'espace libre est traité en *all-over*; il est planté selon un motif tacheté comparable à celui des tenues de camouflage, brun-vert-beige: «la nature se camoufle en tant que nature»<sup>15</sup>. Les bâtiments se comportent par rapport à cela de façon neutre, c'est-à-dire que les appartements s'ouvrent – dans une mesure différente – sur tous les côtés. Les arbres constituent un deuxième niveau de végétation.

Les architectes disposaient – sauf aux coins du site – d'une surface d'environ 11.50 x 23.00 mètres. En fonction de leur plan, les immeubles s'écartent plus ou moins de cette surface. Ils se tiennent à faible distance les uns derrière les autres, ce qui met en crise les qualités de l'espace libre de façon encore plus violente que dans le cas des maisons urbaines et des maisons dans le parc évoquées plus haut. Les appartements s'étendent tantôt sur un, tantôt sur deux, voire trois niveaux, les deux types cohabitant parfois dans un même immeuble. Parmi les logements en duplex, ceux qu'ont conçus Diener & Diener me paraissent particulièrement complexes. Les chambres à coucher et les pièces où travailler présentent une hauteur conventionnelle de

2.50 m, les pièces de séjour, en revanche, une hauteur de 3.75 m. Ces espaces corrodent la perception de l'habitat par étages; ils créent une autre forme de densité des expériences sensibles.

L'ensemble, qui porte le nom de la rivière dont il borde le lit – Mauerbach –, sera présenté en automne au Centre d'architecture de Vienne et, par la suite, au Musée d'architecture de Bâle. Je puis donc me concentrer ici sur un projet qui correspond dans une large mesure à ma conception de la maison dans le parc. Ce projet, signé Peter Märkli, compte trois appartements, répartis sur trois étages dont la partie apparente des dalles est épaissie. On pourrait décrire ce bâtiment comme un volume simple auquel on aurait enlevé différents morceaux dans les angles, de sorte que le bâtiment et l'espace qui l'entoure s'imbriquent. A quatre endroits, les fenêtres – dont la hauteur correspond à celle des étages – font saillie, si bien que les chambres apparaissent, à l'extérieur, comme des volumes. A deux autres endroits, les fenêtres sont au contraire placées en retrait. Reliés ou, justement, imbriqués de cette manière, les espaces intérieurs et extérieurs abolissent en fin de compte la limite qui les sépare.

Ce constat s'applique également au rapport entre les chambres. Certaines portions de leurs

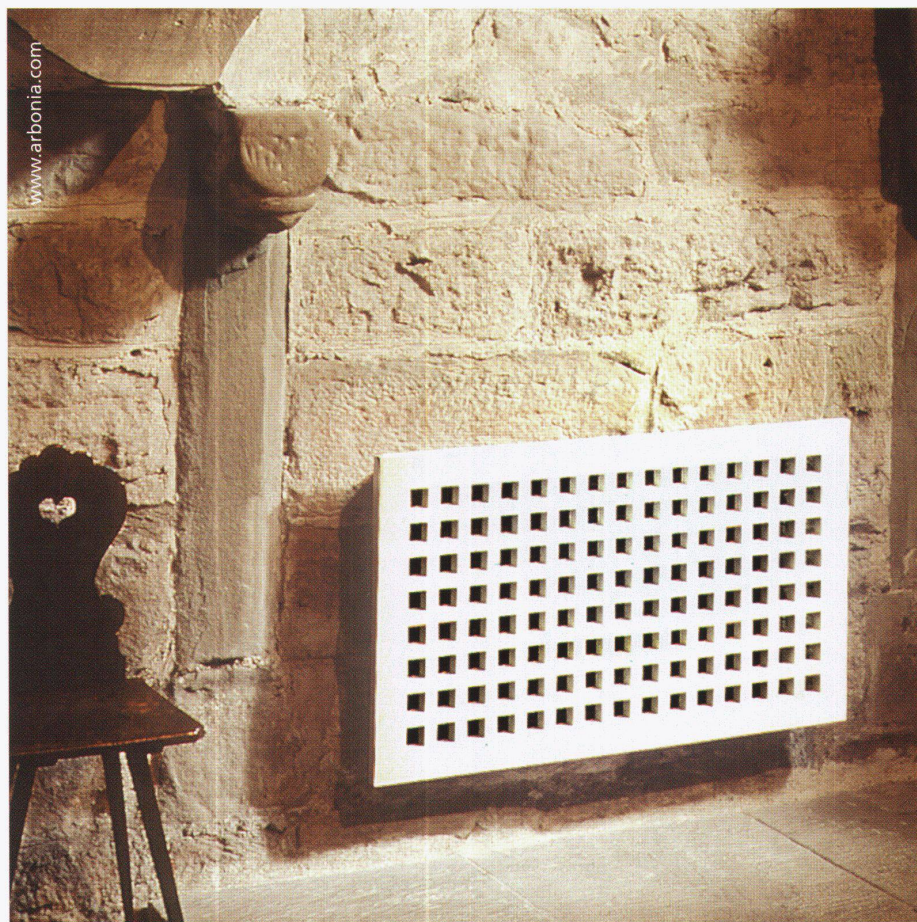
murs sont rabattables. Mais la forme simple et claire des chambres à coucher, pièces où travailler et autres, les empêche de se dissoudre dans l'espace complexe du salon. Ces appartements n'ont rien à voir avec la maison construite par Gerrit Rietveld à Utrecht en 1924, où il est possible, en faisant coulisser les parois qui séparent les chambres, d'abolir complètement l'ordre interne de la maison. Dans le bâtiment de Märkli, cet ordre est conservé: il constitue la norme à laquelle se mesure l'infraction à cette même norme. C'est comme si l'espace emplissait le logement en un mouvement ample depuis le sas d'entrée – comme de l'eau, encore une fois –, instaurant de fait une nouvelle forme de continuité spatiale. Ainsi, Märkli poursuit ici la recherche architecturale qu'il a engagée en 2001 avec la maison Azmoos, et même déjà en 1998 avec le bâtiment du Zürichberg (dans le cadre du concours qu'ont remporté Gigon Guyer avec leurs trois maisons urbaines). Ce projet propose sa propre conception de l'«habitat libéré», tel qu'est capable de le réaliser la maison dans le parc.

Hormis les recherches exemplaires sur la maison urbaine ou la maison dans le parc qui viennent d'être présentées, nombre de projets construits et non construits relèvent de ce type d'habitation. Je pense aux trois maisons

urbaines – c'en sont vraiment – qu'ont construites Burkard Meyer à Baden entre 1998 et 1999, ou aux cinq maisons dans le parc que Burkhalter & Sumi ont réalisées en 2001 à Altdorf. Mais je pense aussi aux cas où le potentiel de ce type a été exploré dans le cadre d'un unique bâtiment, comme la maison urbaine construite par Büsser & Hürlimann à Thalwil en 2001. Le fait que les appartements s'organisent ici sur deux demi-niveaux procure l'impression d'habiter dans une maison. Contrairement à la maison urbaine du 19<sup>ème</sup> siècle, l'appartement du propriétaire occupe ici l'étage supérieur, un jardin totalement privé pouvant en outre être aménagé sur le toit. La maison dans le parc construite par Dettli & Nussbaumer à Emmenbrücke entre 1997 et 1998, présentée dans la documentation du présent numéro, peut elle aussi être mentionnée dans ce contexte.

Comme nous le disions en début d'article, il y a au nouveau débat sur cet ancien type différentes raisons, des raisons d'ordre sociopolitique et socioculturel, des raisons qui concernent donc une transformation des valeurs qui, dans le domaine de l'habitat, reflète les transformations sociales elles-mêmes. Ce débat ne fait que commencer. *A suivre.*

Notes: Voir texte allemand p 10



## Heizen im Quadrat

Dieser neue Raumwärmer besticht durch seine klassische geometrische Gitterarchitektur. Er hebt sich damit von allen herkömmlichen Heizkörpern ab. **KAROTHERM**® berücksichtigt die Anforderungen zeitgemässer Architektur – in ökologischer und ästhetischer Hinsicht. Umweltfreundlich pulverlackiert ist der **KAROTHERM**® in jeder Wunschfarbe auch als Raumteiler attraktiv.

Harmonie durch Symmetrie.

**arbonia**

Arbonia AG  
Industriestrasse 23, CH-9320 Arbon, Telefon 071 447 47 47

Frank-Bertolt Raith, Rob van Gool (pages 26–31)  
Traduction française: Paul Marti

## Stratégies de différenciation

La construction de logements aux Pays-Bas après Sporenburg Borneo

Hans Magnus Enzensberger écrit au sujet de l'actuel «exotisme du quotidien» qu'un «déviant moyen qui ne se remarque plus du tout parmi les millions de ses semblables s'est substitué aux individualistes et aux idiots du village, aux hurluberlus et aux excentriques». <sup>1</sup> Depuis longtemps, les investisseurs ne construisent plus pour des besoins abstraits mais pour des usagers concrets. <sup>2</sup> Aux Pays-Bas, les ensembles résidentiels Borneo et Sporenburg qui font la symbiose entre la ville dense et les avantages de la villa individuelle ont suscité une forte poussée de l'innovation. Celle-ci est placée sous le signe de la subjection de tous les domaines de la vie. Les architectes expérimentent différentes hauteurs de bâtiments, des emboîtements de volumes complexes ou des plans ouverts et recherchent des atmosphères diverses ainsi que des expériences individuelles. L'industrie néerlandaise du bâtiment s'efforce de suivre le mouvement.

Le nouveau consommateur de logement est une personnalité, un individu qui ne se laisse pas réduire aux caractéristiques d'un groupe statistique ou sociologique. Le «quatre pièces» standard est remplacé par des produits spécifiques conçus pour différents styles et tranches de vie: la maisonnette avec jardin adaptée aux besoins de la famille, le nouveau logement moderne en ville, la construction ancienne de style avec plafond en stuc et lames de parquet, le loft dans le bâtiment industriel transformé. L'habitant veut se reconnaître dans un produit qui concourt à la réalisation de sa personnalité. Les appartements ne sont pas seulement des objets d'échange économique, mais aussi, comme le dit John Fiske à propos des biens de consommation en général, des «objets avec lesquels on pense, avec lesquels on dialogue.» <sup>3</sup> Il est ici question d'un habitat stylé et individuel.

### «Situations résidentielles»

L'individualisation du logement est, en premier lieu, le fait du consommateur. La démocratisation du luxe – avec une grandeur moyenne du logement de 4 à 5 pièces et de 519 mètres cubes <sup>4</sup> – donne de nouvelles libertés et invalide les anciens modèles de plans d'appartement. Seul le grand logement est flexible. L'espace supplémentaire, «superflu» du point de vue de la satisfaction des fonctions, dissout des liens fonctionnels considérés comme intangibles. Ce faisant, l'intérêt se porte sur la qualité de l'atmosphère dans différentes pièces et groupes de pièces dont la diversité – elle n'est pas fondée sur la fonction – permet une multitude d'interprétations et de codifications. Le corridor autrefois triste devient une enfilade généreuse et l'on trouve aujourd'hui

dans des maisons de rangée, comme dans les anciennes maisons de maîtres, un jardin d'hiver, un *piano nobile* ou un studio avec terrasse en toiture au lieu du séjour, de la chambre à coucher et de la chambre d'enfants. Le logement propose une offre généreuse à partir de laquelle le «consommateur» compose un environnement temporaire en fonction de sa situation du moment et de son état d'âme.

Le consommateur aspire à des situations qui échappent à une caractérisation standardisée de type fonctionnel: le lit comme endroit où l'on dort, lit, aime, regarde la télévision; le sofa comme lieu de travail sur le portable ou comme objet de jeu pour les enfants. «Notre idée directrice réside dans la construction de situations, concrètement, dans la construction d'environnements domestiques et dans leur transformation en une qualité supérieure de passion» <sup>5</sup> écrit, déjà à la fin des années 50, l'artiste philosophe Guy Debord. L'architecture ne doit pas jouer avec des lignes et des formes, «mais davantage avec les effets d'ambiance de pièces, de couloirs, de rues, etc..., l'ambiance étant en rapport avec les gestes qu'elle contient.» Le progrès de l'architecture résidera dans la réalisation de situations passionnantes.

L'exigence énoncée par les situationnistes d'une architecture intense au niveau de l'atmosphère est mise en œuvre de façon quasi littérale dans l'ensemble résidentiel de Duinker & Van der Torre. Primé avant même que le chantier ne s'ouvre, il est actuellement en construction à la Slotterplas à l'ouest d'Amsterdam. Les bâtiments groupés autour d'une cour collective abritent un puzzle de logements singuliers si bien que les différentes typologies et tailles d'appartement peuvent être combinées. Des lofts divisés de façon temporaire par des éléments mobiles alternent avec des maisonnettes organisées verticalement. Ces logements sont également adaptés aux familles en raison de leur nombre plus élevé de pièces fermées. On y remarque l'abandon du plan avec corridor comme seul principe d'organisation possible. Les logements définissent au moins en partie des matrices de séquences spatiales: <sup>6</sup> dans un logement qui n'est plus que faiblement occupé, le corridor de distribution, pour le Mouvement moderne un élément d'hygiène sociale et morale, n'est pas indispensable à chaque pièce. Le mélange de pièces desservies séparément et de pièces assurant le passage, le redoublement des entrées d'appartements ainsi qu'éventuellement des escaliers déterminent des groupements d'espaces fortement individualisés. Ceux-ci permettent au consommateur de logement de distribuer librement les usages en fonction de ses exigences individuelles: de créer par exemple un séjour avec un bureau à domicile, une chambre à coucher avec coin pour s'habiller et studio, une chambre d'enfants ou de jeu ou encore un espace totalement superflu comme en rêvait Georges Perec. <sup>7</sup>

### Het Funen

L'attention se focalise de plus en plus sur le bureau défini comme lieu de la réalisation profes-

sionnelle: l'engouement pour le bureau au domicile privé qui dépasse le cercle des télé-travailleurs à proprement parler n'est guère compréhensible s'il est uniquement perçu comme place de travail délocalisée dont il faut protéger le logement des nuisances potentielles. Sa signification plus profonde ne se révèle qu'en rapport à l'habitat. Ce faisant, elle reflète la subjection de tous les domaines de la vie qui, depuis longtemps, s'étend aussi à l'orientation de la profession: la profession «n'est plus l'ordre préétabli dans lequel on s'insère et s'intègre, mais un concept de vie que l'on a choisi soi-même et pour lequel on doit s'engager personnellement.» <sup>8</sup> Le bureau est, en dernier ressort, un espace de loisirs équipé au plan technique et adapté à un usage professionnel.

L'intégration de l'habitat et du travail devient la marque distinctive d'un mode de vie moderne comme le montrent les dix maisons de rangée de Van Sambeek & Van Veen qui sont en cours de réalisation dans le nouveau quartier Het Funen à Amsterdam. Les logements d'une dimension inhabituelle de 180 m<sup>2</sup> se développent sur toute la profondeur du volume qui mesure pas moins de 27 mètres: en soi un plan impossible, utilisable uniquement en raison du surdimensionnement. Le luxe ne conduit pas ici à multiplier les pièces mais à intensifier le vécu du logement. L'exclusivité résulte, au sens propre, de l'exclusion de l'agréable par une mise en scène délibérée des contraintes. Une profondeur aussi extrême était autrefois imposée par des coefficients d'utilisation énormes. Ici, elle est surtout recherchée pour la nouvelle expérience de l'espace ce qui est dûment mis en scène par le redoublement des escaliers. La largeur variable de la maison, soulignée par une habile régie de la lumière, met en scène des situations particulières tout au long de cette incroyable enfilade: une cuisine habitable au rez-de-chaussée, différents espaces d'habitation et de travail au premier niveau et un studio avec terrasse regroupant une chambre à coucher et une salle de bain au niveau supérieur.

De manière conséquente, les architectes Van Sambeek & Van Veen activent les espaces fonctionnels qui furent réduits par le Mouvement moderne à des espaces de service. L'agrandissement du logement libère la cuisine de sa dépendance fonctionnelle: la cuisine habitable devient un lieu indépendant à côté des espaces d'habitation traditionnels. Cuisiner perd le goût amer du travail forcé et devient une activité de loisirs. Comment expliquerait-on sinon les nombreux shows TV autour de la cuisine? Voici quelques années déjà, Johnny Grey, un designer de cuisines américain, écrivit au sujet de la nouvelle «sociale kitchen»: «j'attends des cuisines où l'on étudie, des cuisines avec un établi, des cuisines sans plaques de cuisson, des cuisines dans lesquelles moins de 20% de l'espace est prévu pour cuisiner.» <sup>9</sup> La cuisine s'émancipe pour devenir une pièce de séjour extravertie à l'articulation de la rue. Elle est une sorte de bistrot convivial privé où se réunissent la famille, les amis et les connaissances. Par opposition, le bain se déve-

loppe en centre d'un vaste espace dédié à l'intimité. Si la salle de bain constituait un lieu consacré à l'indispensable hygiène physique dans le logement de masse moderne hostile au corps et aux sens, elle peut, à l'époque du *wellness* et de la lutte contre le vieillissement, aussi devenir un lieu dédié au bien-être privé. Equipée d'engins de *fitness*, d'un *whirlpool* et complétée d'un sauna ou d'un jardin d'hiver tropical, la salle de bain devient un espace d'habitation à part entière. Elle se fond aux espaces de nuit avec lesquels elle forme une zone intime, de retraite, dotée d'une grande baie vitrée et d'un accès direct à une terrasse sur le toit invisible depuis la rue: un luxe que l'on ne connaissait autrefois que dans des objets de villégiature exceptionnels comme la villa Savoye de Le Corbusier près de Paris. La désignation de «villa» au lieu de maison de rangée n'est donc pas sans justification à Het Funen.

À Het Funen, les architectes de Geurst & Schulze ou de NL-Architects construisent également des appartements individuels. Les deux bureaux mettent en scène le contraste entre une enveloppe abstraite et une superstructure hétérogène. Tandis que les premiers optent pour des appartements avec patio dont l'enveloppe unifiée ne laisse pas reconnaître les différentes coupes, les seconds construisent une figure d'ensemble aux déformations expressives qui est constituée, à l'intérieur, de maisonnettes

à plusieurs étages. Hormis un cubage unitaire d'environ 630 mètres cubes, il ne semble pas y avoir de règles de conception imposées dans les appartements à Het Funen. Si bien que NL-Architects se lancent, de manière presque voluptueuse, dans un bricolage portant sur différentes situations spécifiques: tantôt on est en présence d'une cuisine habitable au rez-de-chaussée, tantôt la cuisine et le séjour sont disposés à l'étage supérieur près de la terrasse en toiture; tantôt, le logement se développe sur pas moins de quatre étages, et tantôt, l'on trouve un petit patio déjà au premier étage. Aucun des logements ne dispose d'une circulation verticale continue; des escaliers spécifiques relient bien plus des situations spatiales distinctes. Les architectes sont confiants que l'habitant s'appropriera, d'une manière ou d'une autre, les presque 150 mètres carrés de surface habitable en moyenne. La grossièreté avec laquelle NL-Architects traite les conceptions usuelles en matière de logement atteste la fin de la «génération humanitaire»<sup>10</sup> qui avait fini par mettre sous tutelle l'habitant à force de prévoyance, de sensibilité et de bonnes intentions.

#### Un habitat au-delà des standards

Certes, les constructions à Het Funen sont des architectures évoluées et, à ce titre, des exemples extrêmes. Elles n'en sont pas moins re-

présentatives d'un important mouvement dans le domaine du logement à Amsterdam (et, au-delà, dans l'ensemble des Pays-Bas) qui poursuit les innovations associées aux noms de Borneo et Sporenburg. Les architectes expérimentent différentes hauteurs d'espace, des maisonnettes à plusieurs étages, des emboîtements complexes ou des plans ouverts dans le genre du loft.

De manière générale, nous sommes ici en présence d'une stratégie de différenciation comprise comme adaptation programmatique à la spécificité d'une situation. Une telle démarche fut menée avec un succès économique retentissant à Borneo Sporenburg par exemple. Le nouvel ensemble sur les deux presqu'îles allongées prend en charge les caractéristiques manifestement défavorables de la parcelle dont la géométrie découpée est prédéfinie par la forme des aménagements de quais. L'atmosphère unique dans le port est produite au détriment des standards habituels des quartiers d'habitation: il n'y a que peu de verdure et le réseau des dessertes n'est guère efficace. L'adaptation au segment de marché spécifique est plus importante encore que le contexte urbanistique. On ne construit plus pour des groupes sociaux anonymes comme les familles, les personnes seules ou les personnes âgées mais pour des habitants les plus concrets possible: «Son excellente condition», c'est ainsi qu'Adriaan Geuze avait décrit au préa-

# CMS ColorPlus

## Make-up für die Augen Ihres Hauses

### Das neue AluKunststoff-Fenster CMS ColorPlus bringt Farbe an den Bau

Die Krone steht für Qualität

Raffiniert im Design, frei kombinierbar, eine Wertsteigerung mit hohem Nutzen und überzeugend in Preis und Qualität. CMS ColorPlus Fenster sind aussen mit Aluminium verkleidet und in allen Farben erhältlich. Als Neubau- oder Renovationsfenster.

ISO 9001 / ISO 14001

Senden Sie uns Unterlagen über  
das AluKunststofffenster CMS ColorPlus

Name/Firma

Adresse

Kronenberger AG  
Ronstrasse 7  
6030 Ebikon  
Fon 041 445 15 15  
Fax 041 445 15 51  
www.kronenberger.ch  
fenster@kronenberger.ch

**KRONENBERGER**

Fenster • Fassaden • Metallbau

lable le groupe cible, « permet au citoyen de courir des marathons, de faire du ski et du surf. Il est sûr de lui et bien informé, il trouve ses plages de liberté et choisit ses propres sub-cultures. »<sup>11</sup> Les symboles de l'habitat ne sont plus les canapés du salon où la famille se réunit mais des objets qui renvoient à une expérience individuelle: apprécier le calme contemplatif de la cour intérieure, vivre l'agitation de la métropole proche, être incité à faire du sport. Le concept de maisons basses autour d'un patio se lit comme la mise en œuvre conséquente de la stratégie de marketing: « Eigen domein in de stad » – avec sa propre porte sur rue, une cour pour les bicyclettes, les jouets encombrants des enfants ou d'autres équipements de loisirs ainsi qu'une terrasse intime au-dessus des toits de la ville. Une symbiose comparable entre la ville dense et les avantages de la villa familiale n'avait jusqu'alors pas existé à Amsterdam.

Alors qu'à Borneo Sporenburg, les constructions sont, dans l'ensemble, largement homogènes, dans les nouveaux quartiers du port ouest, le particulier est érigé en principe universel, comme dans le bloc II sur le Westerdock où le bureau DKV est en charge du plan de quartier ainsi qu'en partie de la réalisation. Les membres de DKV ne recherchent pas une structure qui soit la plus neutre ou archétypique possible. Ils développent au contraire un bâtiment particulièrement complexe, unique, en introduisant des paramètres supplémentaires dans une démarche itérative. Chaque situation reçoit un thème spécifique, une typologie spécifique, un architecte spécifique. En partant d'une structure de bloc régulière pré-déterminée par la figure urbanistique, ils obtiennent une diversité d'atmosphère qui paraissait jusqu'à présent ne pouvoir résulter que d'une « croissance » de proche en proche – et non pas d'une opération de promotion cohérente de près de 200 logements dont un quart de logements sociaux. Les occupants habitent une maison de rangée de trois étages entre une cour végétale et une cour minérale, un appartement à l'étage avec vue dégagée sur la grande surface d'eau de la zone portuaire publique IJ ou un appartement « normal » sur rue. Dans chaque appartement, les architectes semblent vouloir à nouveau séduire le consommateur.

La réaction du marché montre qu'avec la stratégie de l'appartement individualisé on répond au désir des consommateurs. Afin de satisfaire les idées de plus en plus individuelles de ces derniers, la production de logements à l'échelle industrielle travaille également depuis longtemps à flexibiliser sa production. Un nouveau champ d'expérimentation s'est développé de manière largement inaperçue de la profession. Il est devenu clair que très récemment, comme le dit le maître de l'ouvrage Amstelland Ontwikkeling Wonen BV, dans un mandat fictif pour la construction de 100 maisons, on n'aura à l'avenir plus à négocier avec un seul maître de l'ouvrage mais avec 100 différents.<sup>12</sup>

En particulier, le contact avec les clients doit être conforme aux possibilités des nouveaux médias pour que les avantages des grands chantiers caractérisés par des processus de construction

raffinés et un degré élevé de préfabrication ne soient pas perdus. La gestion des données revêt ici une signification importante: l'individualisation – elle peut aller, selon le producteur, du choix de détails d'aménagement à la composition individuelle en passant par l'organisation du plan des volumes – conduit dans les grands projets à l'explosion du nombre d'informations à traiter. Le modèle pour la gestion de la diversité est l'industrie automobile avec sa stratégie de plate-forme. Selon les représentations de HBG Woningbouw, un projet n'est pas développé de manière complètement nouvelle, mais établi par différenciation en partant d'une maison de référence. Fondamentalement, on distingue le gros œuvre du second œuvre. Dans le gros œuvre, peu de variations et d'écarts sont possibles conformément à l'économie des grandes séries. En revanche, dans le second œuvre, des écarts au niveau des détails comme le traitement des chéneaux, des tablettes de fenêtres ou la répartition différente des espaces ne se répercutent que de manière relativement faible sur le prix compte tenu d'une réalisation artisanale sur place.

Alors qu'actuellement un tel *management by exception* ne fonctionne que dans de nombreuses unités présentant des écarts similaires, les objectifs de développement futur que poursuivent les grands producteurs du bâtiment sont clairement définis. À ce jour, les programmes aident surtout les clients à visualiser et à vérifier les possibilités d'aménagement. L'automatisation, selon Patrick Adema de Bouwfonds Wonen par exemple, dépend de la qualité de l'ensemble du processus. En partant d'une base de données centrale qui contient toute la gestion financière et technique de la construction, on travaille donc en priorité à des articulations qui combinent construction et calcul.<sup>13</sup> En définitive, l'utilisateur final composera lui-même sa maison individuelle, le programme vérifiera *on line* la disponibilité, les dispositions du droit de la construction et le prix du rêve individuel. Après la commande, le système produira les plans de détails ainsi que les appels de fournitures et de prestations dans le cadre d'accords que le promoteur immobilier conclura préalablement avec les différentes entreprises artisanales en prévision d'une production annuelle. À l'avenir, on construira à la demande comme cela est déjà courant dans d'autres branches: dans le respect des délais et des coûts et sans autres frais de distribution.

L'exclusivité n'est aujourd'hui plus tellement une affaire d'argent (ou de noblesse, de race, de sexe) mais repose sur une décision consciente, et ce faisant, sur l'exclusion délibérée d'autres options qui auraient tout aussi bien pu être retenues. Cela vaut pour son propre style de vie comme pour son propre logement. Le collage dense et de grande complexité au Westerdock n'est plus le résultat imposé par les contraintes urbanistiques, mais l'occasion de créer une atmosphère urbaine exclusive. Chaque lieu vit de l'exagération de son potentiel particulier.

Notes: Voir texte allemand p. 31

Neu: massive Wärmedämmung  
ab 0.18 W/m<sup>2</sup>K  
YTONG-Thermobloc

www.  
**YTONG**  
massiv gesund bauen

MEMBER  
**MINERGIE**

Mehr Lebensqualität. tiefer Energieverbrauch  
Meilleure qualité de vie. faible consommation d'énergie

YTONG (Schweiz) AG Kernstrasse 37 8004 Zürich Tel.: 01 247 74 00 Fax: 01 247 74 10 info@ytong.ch www.ytong.ch