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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 84 (2012)

Heft: 1

Artikel: Vers une nouvelle solidarité urbaine à inventer

Autor: Clémençon, Patrick

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-323280

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

Vers une nouvelle solidarité urbaine à inventer

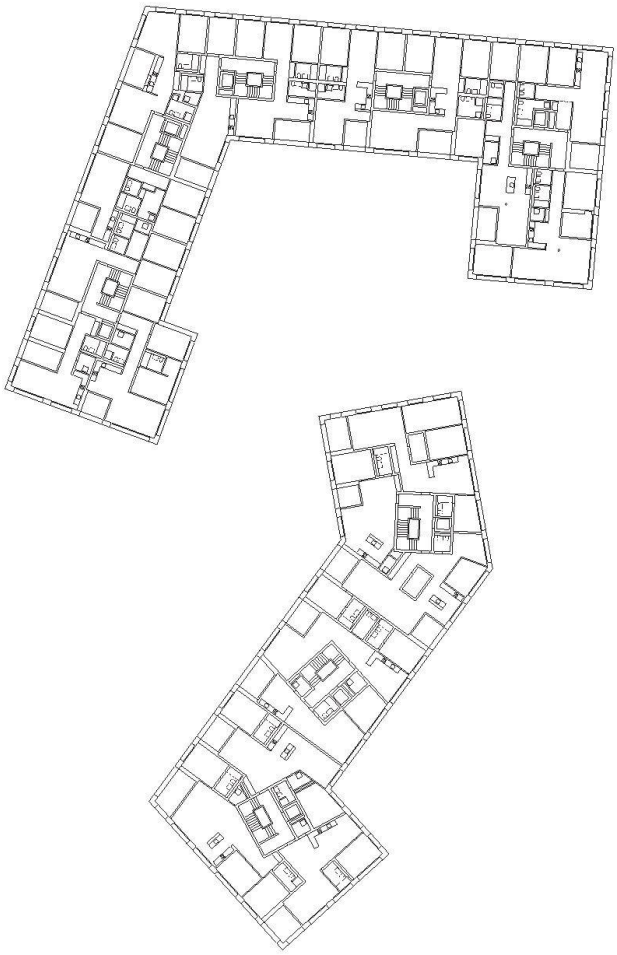
La diversité et la mixité fonctionnelles, sociales et générationnelles devraient être au fondement de la réflexion sur les typologies d'habitation du XXIe siècle. Elles sont porteuses d'entraide et de solidarité, et garantissent une meilleure durabilité du bâti par la vertu de leurs grandes capacités adaptatives.

Invité par le Forum d'architecture de Fribourg[1] en janvier dernier pour parler de ses stratégies de développement de projet, Luca Selva, qui dirige un bureau d'architectes à Bâle, a fasciné le public par la richesse et la variété des constructions exemplaires qu'il a présentées pour dévoiler un tantinet son approche de la création architecturale. Connu pour avoir réalisé sur mesure des villas répondant aux besoins spécifiques d'un musicien ou encore d'un collectionneur d'art, il s'est également illustré en participant à un projet complètement fou et démesuré de construction dans la ville nouvelle d'Ordos, en Mongolie-Intérieure. Cent bureaux d'architectes du monde entier avaient été invités, sous la houlette du célèbre artiste et architecte Ai Weiwei, à y construire une villa hors du commun[2]. Mais l'architecte se profile également en Suisse avec ses immeubles d'habitation, dont l'un des derniers, dans le Densa-Areal à Bâle, est un exemple parfait de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. Une raison amplement suffisante pour rendre visite à l'architecte dans son fief bâlois, à deux encablures de la gare, pour qu'il nous en dise un peu plus long sur sa pratique et sa vision d'un habitat urbain de qualité.

37 typologies différentes pour 100 appartements

L'histoire des deux immeubles d'habitation du Densa-Areal commence par la reconversion réussie d'une ancienne friche industrielle, caractérisée par une forte

Les immeubles enchâssés du Densa Areal.



Plan des étages 1-4 des deux corps de bâtiment qui s'emboîtent pour créer une cour intérieure très ouverte.

fragmentation du bâti urbain existant. Déplaçant ses unités de production, le propriétaire du site a lancé un concours d'architecture pour remplacer ses usines par du logement. Mais ce n'est pas parce qu'on se trouve dans une sorte de no man's land en banlieue bâloise qu'il fallait y bâtir des cages à lapins ghettoïsant Dieu sait quels pauvres hères. Bien au contraire. Le maître d'ouvrage, qui avait parfaitement reconnu le potentiel urbain de son terrain, désirait construire le bout d'un nouveau quartier bien vivant et rassemblant une population hétérogène. Priorité donc à la diversité: des cultures, des revenus et de l'habitat. Le bureau Luca Selva Architekten a remporté la mise et a réalisé son projet.

Et le moins que l'on puisse dire, c'est que Luca Selva n'y est pas allé de main morte: afin de maximiser la diversité sociale et générationnelle voulue par le maître d'ouvrage, il a imaginé 37 typologies différentes sur les 100 appartements qu'offrent les deux immeubles, qui s'emboîtent comme un arc et une flèche. Des appartements de une, deux, trois, quatre, cinq pièces; certains 3 pièces sont plus grands que certains 4 pièces, et inversement, et des attiques de luxe couronnent le tout. Une diversité typologique, qui non seulement apporte sa diversité de locataires, mais qui permet également d'équilibrer les loyers sur l'ensemble des appartements, en offrant un bon tiers de logements à loyers plutôt modérés.

Cette grande variété typologique s'accompagne en outre d'une grande flexibilité d'utilisation des espaces d'habitation. La structure porteuse des bâtiments a en effet été conçue de manière à laisser libre jeu aux cloisons internes non porteuses, ce qui permet aux locataires d'adapter facilement l'aménagement de leur habitat en fonction de l'évolution de leurs besoins. Une adaptabilité dans le temps précieuse aux yeux de Luca Selva, et bienvenue pour le maître d'ouvrage, dont l'objet ne cessera de prendre de la valeur grâce à sa flexibilité d'usage à long terme. Ce d'autant plus que les deux immeubles créent une identité de quartier très forte, tout en s'intégrant parfaitement dans le site par des ouvertures et des liens organiques avec le bâti environnant. Au lieu d'une rentabilité maximale, le maître d'ouvrage visait une mixité sociale et culturelle maximale, et a ainsi contribué à la naissance d'une nouvelle identité urbaine dans un quartier plutôt éloigné du centre, mais un quartier où le mot Densa fleure bon l'empreinte identitaire synonyme de qualité de vie et d'habitation. Un quartier où une nouvelle forme de solidarité sociale est peut-être en train d'éclore.

Qualité d'habitation

Pour Luca Selva, la qualité d'habitation se définit tout d'abord par la qualité d'un lieu et l'identité forte d'un bâtiment. Ensuite, par l'importance d'une transition soignée entre les espaces publics, semi-publics et privés, qui guide l'habitant de l'extérieur vers l'intérieur, et qui s'exprime par la qualité des aménagements externes, la beauté des entrées, la générosité des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des paliers, chacun de ces éléments devant être clairement identifiable. Dans l'appartement lui-même, on doit percevoir une bonne hiérarchie des espaces, généreux à l'entrée, avec des axes de vue profonds et des parcours variés entre les pièces. A la matérialisation de ces divers espaces transitionnels menant jusqu'à l'intimité d'un lit ou d'une salle de bain s'ajoutent bien évidemment d'autres critères, comme la qualité des matériaux de construction et la technique des installations. Et puisqu'on en parle, de la technique: Luca Selva aurait plutôt tendance à préférer le low tech au high tech, ce dernier étant très coûteux à l'entretien et en outre vite obsolète…

L'un des facteurs importants de la qualité d'habitation en milieu urbain c'est en outre la proximité entre lieu de travail et habitat, ainsi que des différentes infrastructures et services que l'on peut atteindre en 2 minutes à pied: the

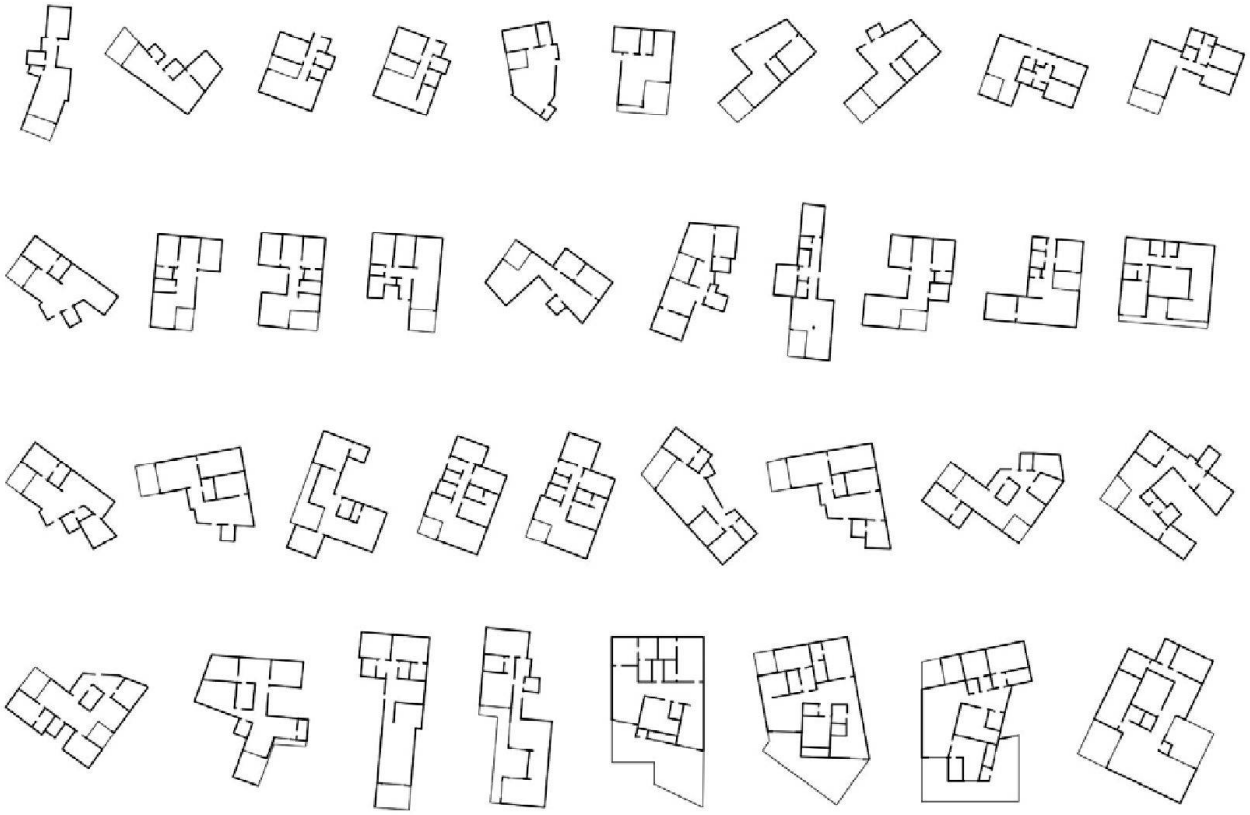
1 www.fri-archi.ch.
2 On peut voir celle de Luca Selva sous www.selva-arch.ch.
3 Voir Habitation 1-2011, p. 13.

walking distance. C'est d'ailleurs l'un des principaux enjeux de la densification urbaine de ces prochaines décennies: favoriser autant la diversité des ressources que des espaces publics et privés dans un mouvement de densification urbaine, en convertissant des friches, en bouchant des trous, en surélevant des immeubles, en créant des parcs, en repensant certains quartiers entiers pour en renouveler l'offre en logements et en services.

Typologies favorisant la durabilité

Le temps passe et les mœurs outrepassent. La composition des ménages aussi. On compte plus de 50% de singles à Zurich aujourd'hui, et guère plus de 3% de familles traditionnelles avec deux parents et trois enfants à Bâle. En moins de quarante ans, tout a basculé. Et basculera encore à l'avenir. La cuisine est emblématique de ces changements: dans les années 60-70, ce n'était qu'un petit laboratoire style cuisine de Francfort[3], alors qu'aujourd'hui, elle redevient un grand espace de réunion familial ou social. Les chambres à coucher sont devenues plus grandes et servent aussi à autre chose que dormir. Le confort des salles de bain a considérablement augmenté. La typologie des terrasses et des balcons est passée du dépotoir à géraniums au petit jardin d'Eden, véritable valeur ajoutée aux appartements, qui augmentent ainsi leur diversité d'usages.

«Les changements typologiques suivent l'évolution sociétale. Ce ne sont pas les appartements qui changent les gens, mais les gens qui changent les appartements. Et le plus important, et le plus difficile, c'est qu'un appartement qui est bien aujourd'hui devrait l'être aussi dans 50 ans. Pour cela, il importe de lui donner d'entrée une typologie apte à se transformer dans le temps», raconte Luca Selva. Par exemple en construisant des chambres un peu plus grandes que le minimum légal requis, ce qui permet une plus grande diversité d'aménagement et d'usage à long terme. Ou encore en construisant des cloisons non porteuses qui laissent une grande flexibilité d'usage. Dès la conception d'un projet de construction, il faut tenir compte du fait que les mœurs et les styles de vie vont changer et donc concevoir des structures constructives ouvertes à ces changements potentiels afin de garantir la durabilité du bâtiment.

Texte: Patrick Clémençon
Photo et plans: Luca Selva Architekten

Les 37 typologies d'appartements du Densa Areal.