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

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

**Band:** 78 (2006)

**Heft:** 4: Démolir ou rénover?

**Artikel:** De nouvelles approches dans la construction de logements communaux

**Autor:** Schettler, Ulricke

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-130070

**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:** 04.07.2025

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

# DE NOUVELLES APPROCHES DANS LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COMMUNAUX

*Ulrike Schettler, traduit par P. Clémençon. Photos: Roger Frei.*

**Afin de créer une meilleure qualité d'habitation et de vie dans le quartier de Grünau à Zurich, la ville a décidé de remplacer les constructions des années 50 par le site résidentiel moderne Werdwies. Les 152 nouveaux appartements frappent par leur haute qualité et leurs possibilités d'aménagement souple, certaines pièces étant même spécialement insonorisées pour servir de locaux de musique privés. Le projet de construction se distingue en outre par ses exigences strictes en matière d'écologie. Il est exemplaire – aussi en ce qui concerne la construction de logements en coopérative.**

La construction du site résidentiel qui se trouve à la Bändlistrasse, dans le quartier zurichois de Grünau, est l'un des plus grands projets de construction de logements actuellement en chantier à Zurich. Appelé désormais «Werdwies», le site comprend sept bâtiments de huit étages, avec au total 152 appartements. Grünau ne figure pourtant pas parmi les quartiers d'habitation privilégiés: le domaine, appartenant à Zurich Altstetten, est bordé par l'autoroute, la Limmat et des places de sport, ce qui tend à l'isoler un peu. Problèmes sociaux et grande fluctuation des habitants n'ont fait qu'empirer ces derniers temps l'image déjà peu glorieuse du quartier.

## Revalorisation par de nouvelles constructions

Le conseil municipal a réagi en 1999 en plaçant le quartier de Grünau en tête de liste des priorités du programme de revalorisation municipal. L'intention d'améliorer la qualité de vie du quartier de Grünau a été suivie de la décision de démolir l'ancien site résidentiel de 1959 de la Bernerstrasse et de lancer un concours d'architecture en vue de construire de nouveaux bâtiments. Le bâti et les plans de l'ancien site résidentiel étaient devenus complètement obsolètes – le projet prévoit une nouvelle construction offrant des logements familiaux de qualité.

Mais avant de pouvoir démolir, il a d'abord fallu trouver un habitat de remplacement pour les 670 habitants du site résidentiel de la Bernerstrasse. Une antenne spécialement aménagée servait d'entremise pour la recherche de logements. Le site risquait également de devenir une cité fantôme durant la période où les habitants déménageaient petit à petit. On a donc laissé des artistes aménager leurs ateliers dans le site en démolition afin de le maintenir encore en vie – jusqu'à l'arrivée des pelleteuses.

## La taille des appartements a doublé

Le projet de l'architecte zurichois Adrian Streich a remporté le concours organisé en 2001. Sa proposition de disposer sept nouveaux bâtiments de huit étages dans un environnement très diversifié a convaincu le jury. Pour le nouveau site résidentiel, Streich a planifié des appartements qui sont en moyenne presque deux fois plus grands que ne l'étaient les anciens. Le choix des appartements est large et va des 2 pièces à des 6 pièces. Le rez-de-chaussée de tous les bâtiments est réservé à des services publics, qui jusqu'alors manquaient cruellement dans le quartier de Grünau: épiceries, bistros, espaces d'ateliers,

*Deux des sept bâtiments de huit étages sont achevés.*

photo: Roger Frei

*Les appartements sont spacieux et leurs espaces modulables.*

jardin d'enfants et garderies sont destinés non seulement aux besoins des futurs résidents du site, mais servent également à combler un manque pour tout le secteur. Conformément au concept de l'architecte-paysagiste André Schmid, l'espace extérieur entre les nouveaux bâtiments sera asphalté et donc directement relié au réseau routier urbain. «Cet aménagement doit fonctionner comme une invitation pour les passants», explique l'architecte Streich. Le revêtement d'asphalte gris doit créer un passage fluide entre l'espace public et les bâtiments. Ce qui ne veut pas dire que les espaces verts ont été négligés à l'intérieur du site résidentiel: des bandes de gazon surélevées offrent des sortes de «coussins d'herbe» au milieu de l'asphalte et servent à bien séparer l'espace de mobilité asphalté, des aires de repos. De nombreux arbres, placés entre les maisons, créent une atmosphère de parc.

## Pas de monotonie

Les travaux ont débuté en 2004 et en avril 2006, les locataires ont pu emménager dans la première étape. L'architecte Adrian Streich a réussi à modeler la masse importante du bâti de manière à éviter toute impression de monotonie. Et cela malgré le fait d'avoir opté pour une grande régularité dans l'expression des façades, les loggias et leurs balustrades en verre teinté rythment régulièrement la façade en béton apparent et crépi. Les volumes des bâtiments par contre varient. Les sept immeubles sont composés de différents types de bâtiments et s'alignent le long de la Bändlistrasse et le Grünauring. Ils sont décalés entre eux afin de ménager des espaces intermédiaires qui ouvrent l'espace et ancrent le site dans son environnement. «Nous avons tenté de créer une sorte de dramaturgie avec les corps de bâtiments», raconte Adrian Streich. L'architecte a ainsi prévu des places larges qui alternent avec d'étroits corridors qui s'insinuent entre les immeubles.

L'intérieur des maisons est tout aussi varié, notamment grâce à ses différents types de cages d'escaliers: pour le plus petit des trois types d'immeubles, les appartements sont groupés autour d'une cage d'escaliers éclairée latéralement. Les unités d'habitation du type d'immeuble moyen sont accessibles par une cour intérieure d'escaliers avec lumière zénithale, tandis que le plus grand des types d'immeubles dispose d'une grande cour intérieure ouverte, avec des escaliers conduisant aux coursives qui mènent aux appartements.

## Généreux et flexible

Les principaux critères présidant à l'élaboration des plans des appartements étaient des espaces généreux et une grande flexibilité dans leur utilisation. 122 appartements sur 152 disposent de 4 1/2 pièces et plus. On entre dans la plupart des appartements par un grand hall, pour aboutir à des chambres généreuses et lumineuses. Certaines d'entre elles peuvent être séparées des appartements et disposer d'un accès direct depuis la cage d'escaliers. L'espace du séjour et du coin à manger, avec cuisine intégrée ouverte, s'étend sur une surface allant de 33 à 39 m$^2$, que l'on peut diviser selon les besoins en deux pièces séparées, au moyen de cloisons mobiles. Chaque appartement dispose d'une grande loggia. Tandis que l'architecte a choisi du parquet pour les sols des chambres et des dégagements, le sol du séjour et du coin à manger en briques rouges offre un fort contraste de couleur par rapport au blanc des murs et du plafond d'une part et au vert des balustrades des loggias d'autre part.

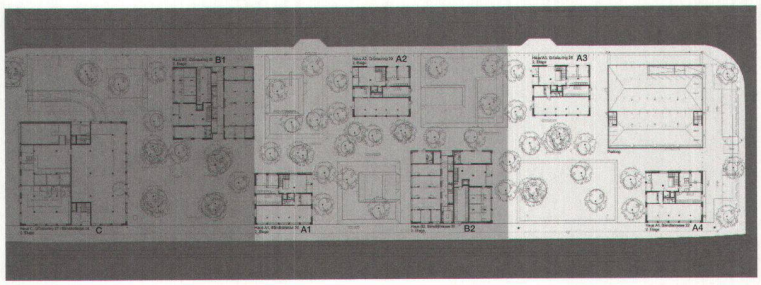
L'une des particularités offertes par le site résidentiel, ce sont les 28 pièces avec isolation acoustique, destinées aux locataires musiciens – les premiers professeurs de musique ont d'ailleurs déjà emménagé. L'art a joué un rôle important lors de la conception du nouveau site résidentiel de Werdwies, dont l'architecture est enrichie par deux projets artistiques. L'artiste genevois Frédéric Post va placer sur chaque toit de bâtiment

des grands étendards avec des motifs tirés de l'histoire de la musique des 50 dernières années – depuis le rock'n'roll jusqu'au hip-hop. Et l'artiste zurichois Ugo Rondinone a conçu une fontaine ronde de 16 m de diamètre. Cette fontaine aux atours artistiques est entourée de nombreux bancs et doit devenir un point de rencontres animées, contribuant ainsi à façonner l'identité revalorisée du nouveau quartier.

## De longues listes d'attente

Rien que par leur mode de construction et leur aménagement, les nouvelles constructions pourraient correspondre théoriquement au standard Minergie. Les appartements disposent de l'indispensable système d'aération douce et une partie de l'eau chaude est produites par des collecteurs solaires placés sur les toits des immeubles. Mais les immeubles n'ont toutefois pas obtenu le label Minergie, car le système de chauffage de proximité dont ils tirent leur complément d'énergie de chauffage ne correspond plus aux dernières normes. On y chauffe encore avec du mazout au lieu de bois ou de pompes à chaleur terrestre. La rénovation de cette centrale de chauffage est toutefois pour bientôt, ce qui permettra alors au site résidentiel d'être certifié a posteriori avec le label Minergie.

Pour le moment, on ne peut pas encore évaluer les conséquences de toutes les conceptions de l'architecte, car le site est actuellement encore en chantier. Seuls deux des sept bâtiments sont achevés et occupés depuis avril de cette année. 26 familles et deux coopératives ont emménagé au cours de cette première étape. Alors que 80% des appartements de l'ancien site résidentiel de la Bernerstrasse étaient subventionnés, c'est le cas d'environ un tiers des nouveaux appartements. Ces derniers coûtent encore entre 1170 et 1320 francs nets, ce qui permet également à des familles aux revenus modestes de venir habiter à Werdwies. La demande est d'autant plus forte et les listes d'attente pour les 124 appartements restants sont longues, alors que les appartements ne seront pas achevés avant le printemps 2007.



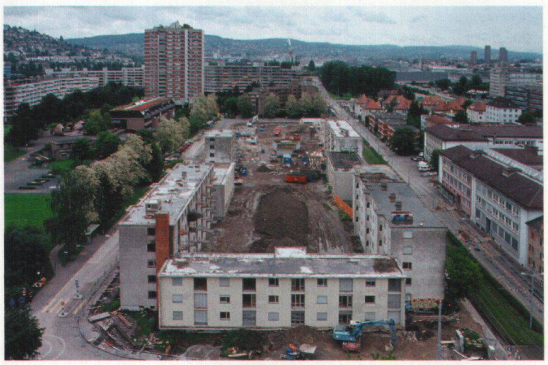

**3. Etappe, Bezug 1.4.2007**
Bändlistrasse 34 / Grünaurina 37 und 33

**2. Etappe, Bezug 1.10.2006**
Bändlistrasse 26 und 30, Grünaurina 29

**1. Etappe, Bezug 1.4.2006**
Bändlistrasse 22, Grünaurina 25

| Pièces | Loyers (Fr.) min à max | Loyers (Fr.) subventionnés | App. non-subventionnés | Appartements subventionnés | Nombre total d'appartements |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.5 | 970.- à 1035.- | | 16 | 0 | 16 |
| 3.5 | 1267.- à 1355.- | 934.- à 974.- | 10 | 4 | 14 |
| 4.5 | 1562.- à 1761.- | 1166.- à 1317.- | 60 | 36 | 96 |
| 5.5 | 1931.- à 2042.- | 1475.- à 1566.- | 8 | 10 | 18 |
| 6.5 | 2187.- à 2239.- | | 8 | 0 | 8 |
| **Total** | | | **102** | **50** | **152** |

*(ci-dessus) Plans des trois types d'immeubles, offrant chacun des typologies d'appartement différentes.*

*Un tiers environ des nouveaux appartements est subventionné et donc environ 25% meilleur marché. Ils sont attribués selon des critères de revenus et de fortune des personnes intéressées, et sont assortis de certaines contraintes d'occupation des lieux (min. un enfant p. ex). Le revenu global d'un ménage de deux personnes ou plus ne doit en outre pas dépasser Fr. 53'000.–.*

*(ci-dessous) Les immeubles de la Bernerstrasse ont été démolis après 40 ans de bons et loyaux services et seront remplacés par de nouveaux bâtiments dans le cadre d'un plan de revalorisation du quartier.*