

**Zeitschrift:** Matières  
**Herausgeber:** École polytechnique fédérale de Lausanne, Institut d'architecture et de la ville  
**Band:** 7 (2004)

**Artikel:** L' "épaisseur de la densité" ou les qualités revisitées de l'habitat condensé  
**Autor:** Bassand, Nicolas  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-984536>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 27.12.2024

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

## L' « épaisseur de la densité » ou les qualités revisitées de l'habitat condensé

Nicolas Bassand

Plusieurs projets de logements contemporains en Suisse cherchent à atteindre une densité remarquable. Cette question semble en effet être au centre des préoccupations des architectes qui l'envisagent dans sa dimension qualitative ; en d'autres termes, la qualité de la densité ne résulte pas seulement de contraintes programmatiques ou contextuelles imposées, mais elle est aussi intentionnellement recherchée par les auteurs de ces projets. Ce constat suggère d'emblée que leur rapport avec la densité a changé<sup>1</sup>. Pour atteindre cette densité, ils font un appel récurrent à la typologie à cour, renouant ainsi avec des configurations spatiales et domestiques parfois oubliées. A partir de trois projets d'habitat contemporains suisses, et d'entretiens avec les architectes concernés, le propos de cet article consiste premièrement à soutenir l'idée que la densité n'exclut pas la qualité. Deuxièmement, un éclairage est donné sur les nouvelles motivations des architectes dans leur emploi de la densité. Troisièmement, il s'agit d'évaluer la forme urbaine que certains architectes ont projetée pour des sites périurbains. Dans cette perspective, ces projets de logement collectif représentent aussi une alternative à la maison individuelle et à l'étalement urbain. Quatrièmement, un élargissement de la définition de la densité du bâti est recherché, en affinant ses coefficients quantitatifs par des critères qualitatifs.

Deux parmi les trois exemples analysés émanent du bureau d'architecture Burkhalter & Sumi, ils sont issus de concours et n'ont pas été réalisés. Le premier, qui date de 1999, était envisagé sur la friche industrielle de l'usine Weidmann, à Thalwil, au bord du lac de Zurich ; le deuxième, datant de 2003, dans un quartier résidentiel à Baar, dans le canton de Zoug. Et le troisième est un projet de concours conçu par l'architecte Ueli Zbinden, dont la réalisation doit prochainement débiter à Affoltern, un quartier d'habitation aux abords de Zurich<sup>2</sup>. Ces trois ensembles de logements ont des formes rectangulaires relativement homogènes et font tous trois étages. En regard des zones périurbaines dans lesquelles ils ont été projetés, ils dénotent une grande compacité spatiale, particulièrement remarquable dans l'épaisseur de leur bâti. Ils comportent des typologies à cour, généralement traversantes, qui frappent de prime abord par leur aisance spatiale, d'autant plus que l'emprise de chaque appartement en façade est relativement restreinte. Or pour les situer dans une catégorie de forme urbaine, il est ici proposé d'utiliser l'expression d'habitat condensé.

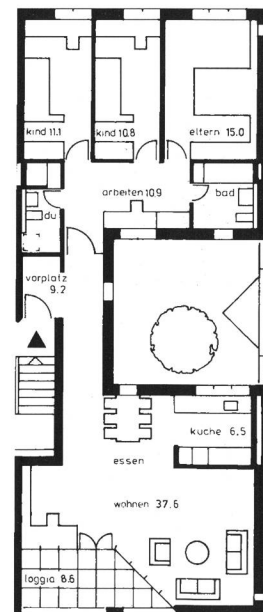
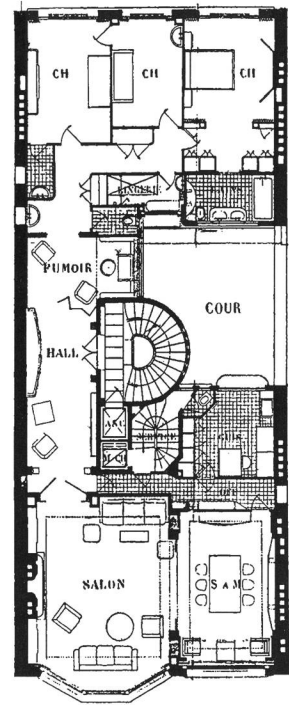
### Habitat condensé: rendre épais

Ces bâtiments représentent une exception dans le parc immobilier du logement en Suisse, car leurs profondeurs rompent de façon surprenante avec la production courante du logement. Des quatorze mètres qui prévalent habituellement pour l'ensemble de la Suisse, nous sommes ici confrontés à des profondeurs dont la plus importante atteint trente-huit mètres<sup>3</sup>. En l'occurrence, la relation entre la profondeur de ces exemples et la qualité de la densité est explicitée par la définition du terme habitat condensé<sup>4</sup>. Car si nous décomposons le mot condensé, nous y discernons effectivement l'action de densifier avec, ce qui signifie, dans le cadre du logement, de densifier avec leur masse bâtie. Un autre élément de définition provient de l'idée de rendre épais<sup>5</sup> et caractérise encore plus cette forme urbaine. De la sorte, les mots qui la décrivent contiennent parfaitement son identité: une masse bâtie, épaissie, de grande profondeur et contenant du logement, ce qui correspond aux qualités des trois projets que nous allons analyser. La notion de la surprofondeur du bâti mérite par conséquent que l'on s'y attarde.

### Paradigmes

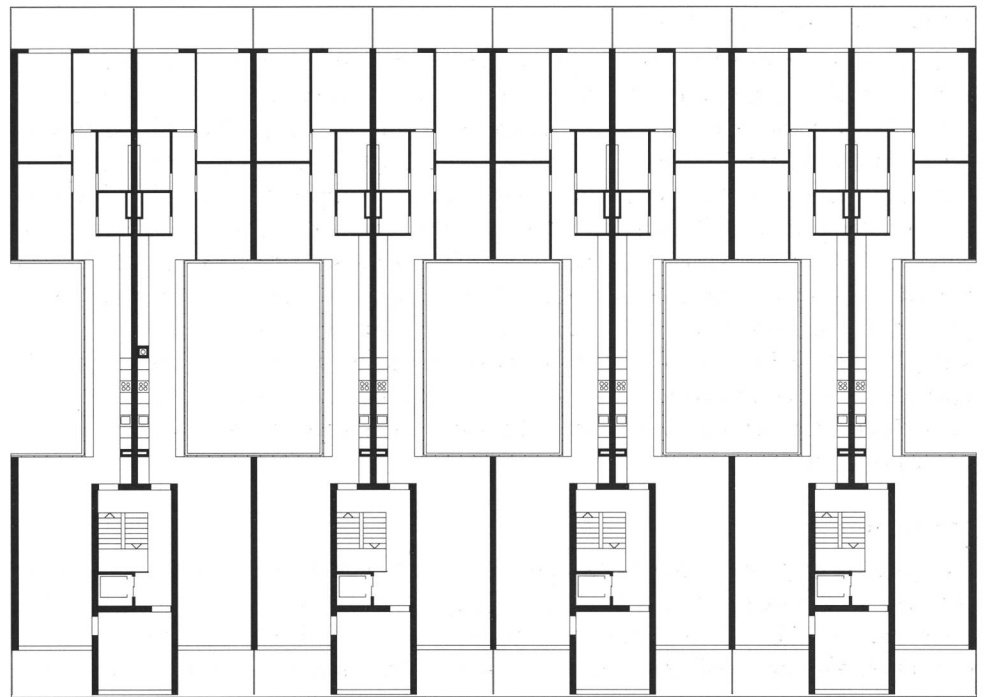
En regard de ces projets contemporains, un premier paradigme vient à l'esprit: des immeubles de logements également dotés d'une typologie à cour, réalisés par Michel Roux-Spitz entre 1925 et 1931, à Paris<sup>6</sup>. Parmi ces différents immeubles de type mitoyen, deux comportent en effet des similitudes étonnantes avec les trois exemples suisses: tout d'abord, l'immeuble avenue Henri-Martin, qui comporte une cour partagée sur un même étage par deux appartements (situation que les autres immeubles de Roux-Spitz ne présentent pas); ensuite l'immeuble rue Guynemer dont la compacité spatiale provient de sa grande profondeur, ponctuée par une cour. La modernité de ces immeubles réside entre autres dans l'adaptation de cette typologie au confort que le XX<sup>e</sup> siècle a amené (parking, pièces d'eau à l'étage, etc.). Or, septante ans plus tard, les trois exemples contemporains attestent la poursuite de ce travail d'adaptation aux évolutions de la société tout en marquant des constances dans les dispositifs architecturaux. Il est ainsi frappant de constater les dimensions relativement similaires de tous ces exemples, notamment les profondeurs d'immeubles et les dimensions des cours en plan. De même, la recherche d'aisance, de générosité spatiale, qui était alors conçue en grande partie pour une clientèle bourgeoise aisée, correspond aux objectifs actuels des projets suisses, destinés à une classe sociale moyenne à supérieure. Mais encore, l'articulation spatiale opérée de part et d'autre de la cour informe sur la recherche de bien-être dans la répartition des espaces communs et de repli<sup>7</sup>.

Un immeuble de logements réalisé par Theo Hotz à Wetzikon, en 1985, est un autre exemple paradigmatique pour l'habitat condensé suisse<sup>8</sup>. On y retrouve les mêmes paramètres: un volume compact, plus épais que la norme, une typologie à cour partagée par différents appartements et un bâtiment qui se détache du tissu du quartier. Cependant les dispositifs sont différents. Son immeuble ne fait que vingt-deux mètres de profondeur et il comporte quatre étages (un étage de plus que les trois exemples contemporains). Alors que la trame des appartements, en largeur, est presque identique, les cours principales sont, quant à elles, disposées dans le sens de la longueur du bâtiment. Une autre particularité réside dans l'accès extérieur des immeubles au rez-de-chaussée. Il s'effectue à chacune des deux extrémités du bâtiment, dans le milieu de sa largeur, par une porte qui donne accès à un passage traversant toute la barre, dont les deux cours rappellent les successions de cours que l'on trouve dans certains îlots urbains denses du XIX<sup>e</sup> siècle. Ce dispositif a l'avantage de démarquer clairement l'immeuble de la logique des maisons en rangées.



Michel Roux-Spitz, immeuble rue Guynemer à Paris, 1925, plan de l'étage courant.

Theo Hotz, immeuble Buchgrindel II à Zurich-Wetzikon, 1981-1985, un appartement du premier étage.

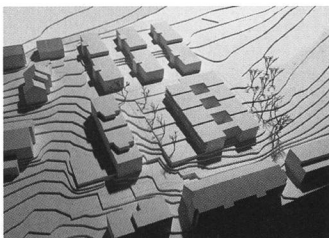


### La quête de la densité

Pour mieux comprendre le discours des architectes sur la densité (et en corollaire pour alimenter l'hypothèse selon laquelle la densité est autant contrainte qu'intentionnelle), nous avons procédé à deux entretiens : le premier avec Ueli Zbinden et le second avec Christian Sumi<sup>9</sup>. Dans un premier temps, les deux architectes interrogés soulignent que, du point de vue quantitatif, ces immeubles n'atteignent pas des densités exceptionnellement hautes. Mais ce propos est rapidement nuancé par le souhait qu'ils expriment de développer des qualités et des sentiments de densité au travers de leurs projets. Pour Ueli Zbinden, la densité comprise dans son sens quantitatif ne suffit plus pour concevoir le logement, raison pour laquelle il lui semble nécessaire d'explorer ses composantes qualitatives<sup>10</sup>. Quant à Christian Sumi et Marianne Burkhalter, ils ont adhéré au concept de densité sensible<sup>11</sup>, ce qui atteste aussi leur intérêt soutenu pour les aspects qualitatifs de la densité. Ils apprécient ce couple de mots dont l'association stimule volontairement des mondes contradictoires, en l'occurrence l'aspect froid et spéculatif de la densité du bâti mis en tension avec son univers sensible. En explorant le potentiel de ce concept, ils cherchent aussi à renouveler leur compréhension de la densité<sup>12</sup>.

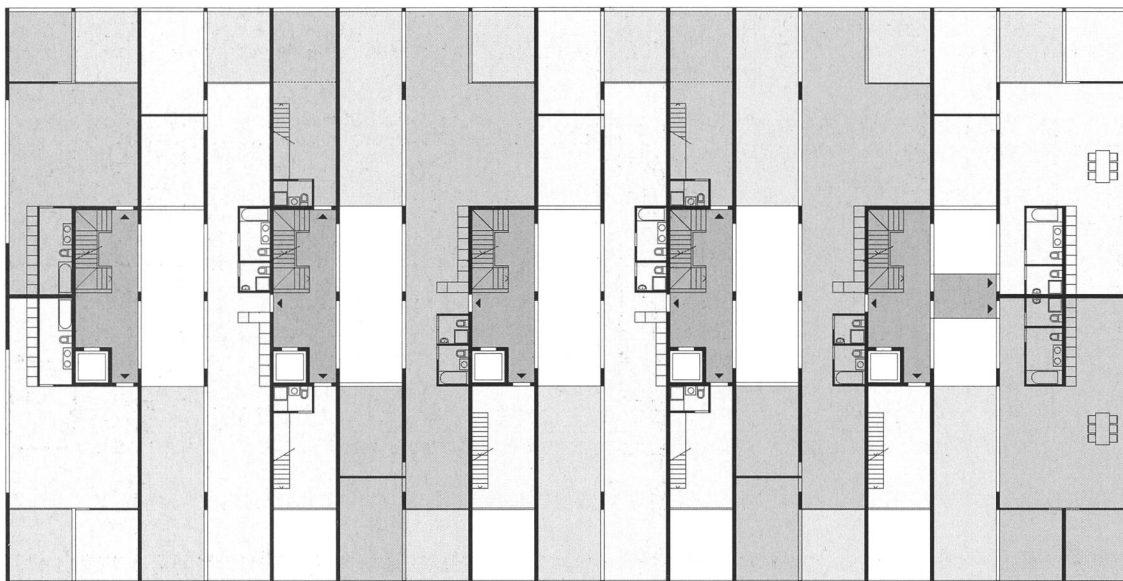
### Le pourquoi de la densité : référentiels décontextualisés

Pour Christian Sumi, la densité du bâti en Suisse s'exprime avant tout au travers de l'échelle des immeubles. Au moyen de ce paramètre, il estime que la qualité de la densité devient une notion clairement identifiable. Ainsi par exemple, les trois immeubles de Baar, disposés sur une généreuse étendue de verdure, affirment par leur gabarit une autonomie volumétrique et géométrique par rapport aux immeubles de logements environnants. Leur insertion particulière donne à apprécier sous différents angles l'épaisseur de leur bâti, constitutive de leur densité.



Ueli Zbinden, immeuble Schürliweg à Zurich-Affoltern, 2000-, plan de l'étage courant, maquette du projet de concours, plan masse.





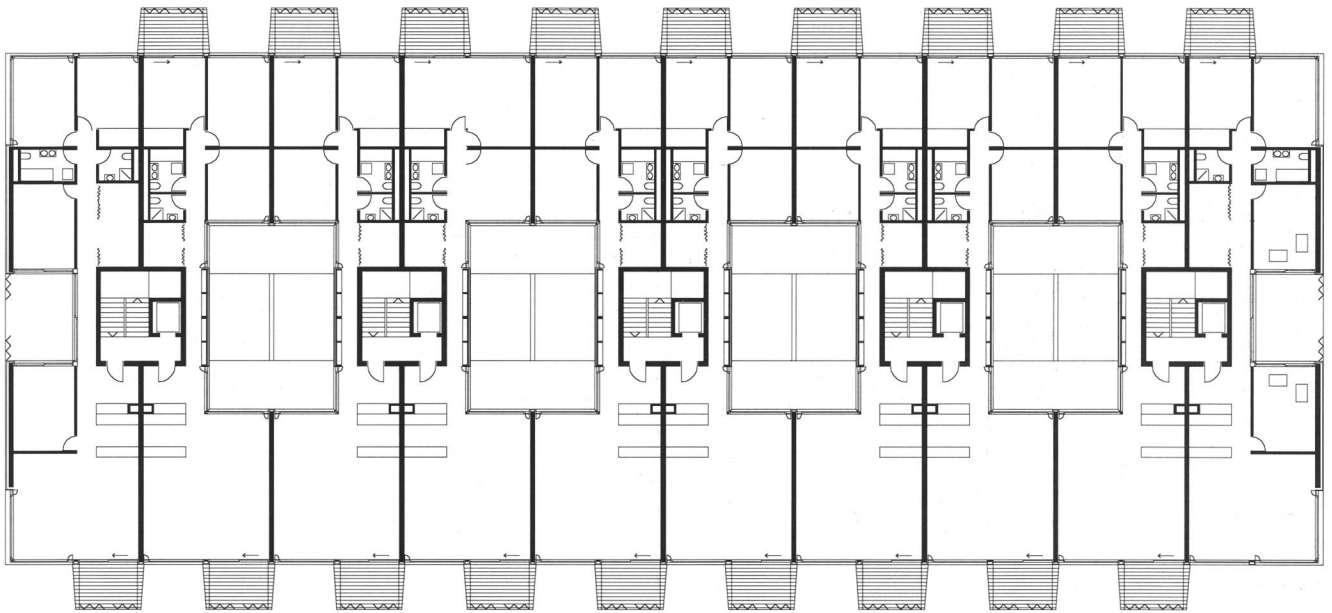
Pour approcher ce processus de densification, Marianne Burkhalter et Christian Sumi s'inspirent de plusieurs références dans leurs projets de Baar et de Thalwil. Parmi elles, nous trouvons l'Unité d'habitation de Le Corbusier, particulièrement intéressante car mentionnée dans les deux cas. A ce propos, ils affirment, dans le cas de Baar, que «le projet produit des logements urbains et denses. Les immeubles constituent une sorte d'Unité d'habitation à l'horizontale dans un parc.»<sup>13</sup> La surprofondeur de l'Unité d'habitation semble être le thème fédérateur de cette évocation de l'architecture corbuséenne<sup>14</sup>. A la Cité radieuse, l'épaisseur du bâtiment, contrôlée par la rue intérieure, est effectivement saisissante, au même titre que celles des projets de Baar et Thalwil, qui sont pour leur part articulées par les cours.

Quant à Ueli Zbinden, ses préoccupations vis-à-vis de la densité du bâti se résument en deux points. Premièrement, dans le projet d'Affoltern, il a volontairement adopté une attitude architecturale se démarquant du contexte résidentiel environnant. En se détachant formellement des immeubles alentour, il cherche à donner un aspect plus dense à son bâtiment. Ainsi, cet immeuble est posé comme un solitaire et son volume a été intensifié, notamment par la radicalisation de sa forme, obtenue par l'homogénéisation de ses contours<sup>15</sup>.

Deuxièmement, ce bâtiment lui offre l'occasion de produire une forme de manifeste contre les aspects excessivement fonctionnalistes et hygiénistes de la modernité architecturale. Pour lui, le dogmatisme qui a marqué cette période du XX<sup>e</sup> siècle a évacué de façon trop radicale différents traits culturels de l'habitat occidental. Dans cet esprit, il se préoccupe de renouer avec des typologies de logement qui ne sont pas forcément issues de la modernité mais qui touchent à différentes périodes de l'histoire. L'intention de produire de la densité est ici celle de qualifier culturellement l'habitation, de la relier à différentes racines architecturales. En d'autres termes, il tient à démontrer que certaines qualités de la densité font partie de notre culture de l'espace et peuvent être réhabilitées dans le logement d'aujourd'hui.

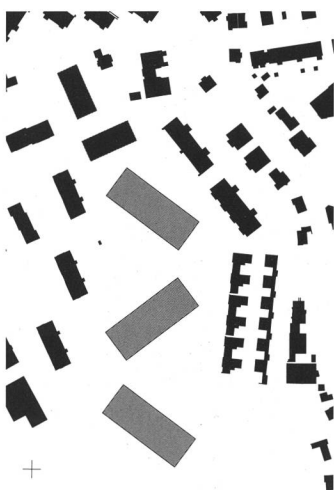
Burkhalter & Sumi, concours de Thalwil, 1999, plan de l'étage courant, plan masse.





Les références qui ont inspiré le projet d'Ueli Zbinden sont aussi multiples. Il a notamment évoqué le projet de Halen, d'Atelier 5, ainsi qu'un ensemble d'habitation en tapis de l'architecte Libera à Tuscolano, datant de 1953, qui d'ailleurs avait été nommé l'«Unité d'habitation à l'horizontale»<sup>16</sup>. Mais ses références sont aussi des maisons patriciennes du XVII<sup>e</sup> siècle, tels certains projets de Pierre le Muet<sup>17</sup>. Malgré les sauts temporels, toutes ces références alimentent une réflexion sur le statut actuel de la cour. Elles attestent aussi le lien récurrent de la cour avec les recherches de densification du bâti à travers l'histoire<sup>18</sup>.

Burkhalter & Sumi, concours de Baar, 2003, plan de l'étage courant, plan masse.



### Le pourquoi de la densité : contextualisation programmatique

A en croire les différents propos développés précédemment, on pourrait penser que la recherche de densification est opérée hors contexte par les architectes. Or elle est aussi motivée par les contraintes du site, les données des programmes de concours et parfois par les aspects historiques du lieu.

Ceci est particulièrement vrai dans le cas du projet de Thalwil de Burkhalter & Sumi où différentes motivations, qui ont progressivement fusionné, ont concouru à développer cette forme urbaine dense. Tout d'abord, ce site industriel était autrefois doté de halles de production très profondes, ce qui a incité les architectes à conserver cette particularité typologique liée à l'histoire du lieu. Ensuite, la référence du *loft*, explorée pour ses espaces développés dans la profondeur tout en maintenant une largeur très réduite, est venue alimenter l'imaginaire du projet. Puis certaines contraintes et qualités du site ont joué un rôle dans l'élaboration du plan. En effet, la vue sur le lac, malgré l'orientation nord-est, représente une qualité indéniable du lieu. Côté sud-ouest, la circulation intense d'un axe routier exigeait des dispositifs protégeant du bruit. Il fut choisi de travailler cette profondeur de trente-deux mètres avec des "brèches" qui amènent lumière et vue jusqu'au centre de l'immeuble et dont les murs équipés d'un système anti-bruit absorbent les excès sonores de

la route. Ce dispositif, qui prend la forme d'une longue cour ouverte surélevée du rez, est quant à lui envisagé comme la transposition d'un tissu urbain médiéval dense et continu hors de son contexte initial.

Une autre intention de densification s'avère être identique dans les trois projets. Elle répond aux contraintes programmatiques énoncées dans leurs documents de concours respectifs, visant à valoriser les vues sur des grands lointains, car chacun d'eux présente effectivement des qualités paysagères remarquables. Dans les trois cas, les architectes ont réagi en condensant au maximum le bâti, laissant ainsi une étendue de verdure suffisante sur la parcelle pour que tous les appartements s'ouvrent sur le paysage.

### La matérialisation de la densité : la cour et la loggia

Dans les trois cas d'habitat condensé étudiés ici, la cour et la loggia sont des dispositifs antagonistes et complémentaires, essentiels dans l'organisation de l'épaisseur des bâtiments, dans l'équilibre recherché entre lumière naturelle et vues, ainsi que dans la maîtrise du caractère urbain des volumes. L'une étant au centre de la profondeur et l'autre aux deux extrémités de l'appartement, elles règlent aussi, de façon différenciée entre projets, les orientations préférentielles des appartements. La description qui suit se donne pour objectif de démontrer les interactions de ces deux dispositifs sur la typologie des appartements.

#### La cour

Comme nous l'avons déjà évoqué, les trois projets réintroduisent le côté cour qui avait presque disparu de la production courante du logement durant tout le XX<sup>e</sup> siècle<sup>19</sup>. Ce type d'habitat dense permet donc de reconsidérer cette "intérieurité à ciel ouvert" partagée ici par moins d'une dizaine de voisins, mais qui confirme l'immeuble dans la catégorie du logement collectif. De la cour, on devrait percevoir des lumières, des sonorités et des logiques visuelles qui lui sont propres, même si, dans aucun de ces exemples, elle n'est envisagée comme un lieu que les habitants peuvent s'approprier.

Si nous revenons à présent aux deux immeubles de Michel Roux-Spitz, nous constatons qu'ils possèdent des cours sur lesquelles les pièces d'eau et les circulations verticales viennent principalement s'accrocher pour y puiser air et lumière. Dans ces projets, la cour ne possède pas une intention de liaison visuelle horizontale laissant apprécier l'étendue de la profondeur, ni l'intention de développer des espaces majeurs dans une intérieurité centrale de l'appartement. Par contre, la cour comporte une double articulation très intéressante. Premièrement, l'espace central des appartements étant comprimé par la présence de la cour, l'architecte a utilisé cet effet de rétrécissement pour disposer de part et d'autre de cet espace extérieur les espaces communs et ceux des chambres, ce qui permet une certaine autonomie de chacune des parties tout en assurant leur liaison. Au croisement de ce découpage jour/nuit, un deuxième système, articulant de façon efficace les espaces servants et servis, est mis en place. En effet, les espaces servants sont généralement attenants à la cour et peuvent fonctionner en vase clos alors que les espaces servis maintiennent une position centrifuge à son égard, ceci correspondant aussi à une certaine convenance de l'époque (une idée du « recevoir » bourgeois où la présence des domestiques doit se faire sentir au minimum). La cour ne dévoile donc presque rien des espaces servis aux voisins sauf des espaces particuliers comme, à l'avenue Henri-Martin, les bibliothèques qui restent par ailleurs très protégées des vues de la cour.



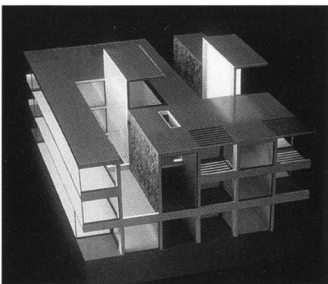
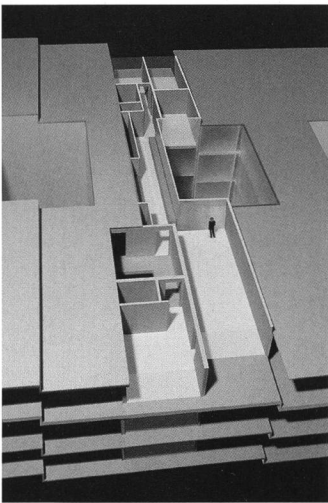
Michel Roux-Spitz, immeuble rue Guynemer à Paris, 1925.



Theo Hotz, immeuble Buchgrindel II à Zurich-Wetzikon, 1981-1985.

*Ueli Zbinden, immeuble Schürliweg à Zürich-Affoltern, 2000-, maquette montrant la profondeur de l'immeuble.*

*Burkhalter & Sumi, concours de Thalwil, 1999, maquette montrant la profondeur d'un des immeubles.*

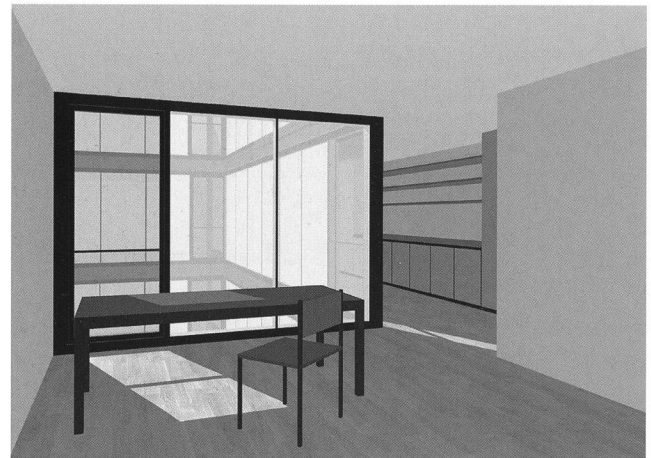
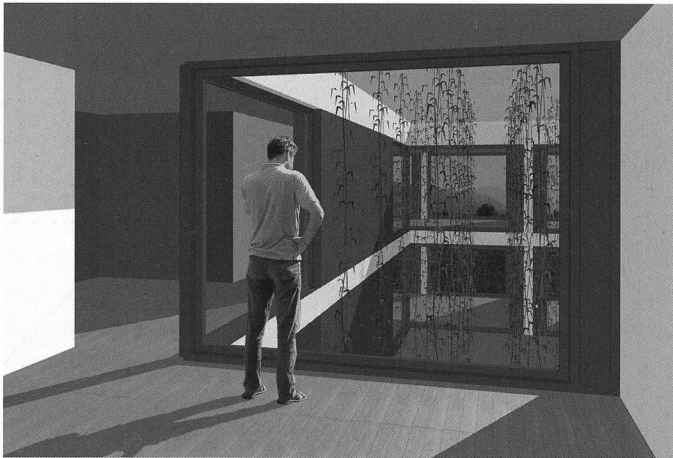


Dans le projet de Theo Hotz à Witzikon, des pièces d'eau et des cuisines sont également disposées autour de la cour. Seuls quelques généreux espaces de distribution, prévus notamment pour y installer de petites places de travail, bénéficient de la lumière de la cour. Sous cet aspect, ce bâtiment est proche des immeubles paradigmatiques de Roux-Spitz. Il symbolise en quelque sorte le passage de témoin entre ces immeubles des années 1930 et les trois projets contemporains<sup>20</sup>.

Ces derniers se démarquent des deux paradigmes par le fait, notamment, que tous les espaces servants inversent complètement leur relation à la cour en tenant une position centrifuge par rapport à elle. Quant à une grande partie des espaces servis, ils s'orientent autant vers la lumière et les vues de la cour que vers celles présentes aux deux extrémités de l'appartement. Il faut aussi dire que les immeubles suisses ici discutés n'atteignent pas plus de trois étages. La lumière de la cour peut encore prétendre éclairer généreusement des pièces, ce qui n'est plus vraiment le cas dans les immeubles parisiens de huit étages.

Dans le projet de Thalwil de Burkhalter & Sumi, la cour ouverte donne des vues sur l'extérieur et offre une terrasse potentielle à l'appartement du premier étage<sup>21</sup>. Autour de la cour, les typologies les plus courantes<sup>22</sup> ne font que suggérer une distinction jour/nuit. Ce projet est effectivement celui qui se rapproche le plus d'une idée du *loft*, où les espaces sont généralement très ouverts. Le bloc contenant les deux pièces d'eau, notamment, situé presque au centre de la profondeur de l'appartement dans un vis-à-vis direct avec la cour, ne cherche apparemment pas à intégrer la sphère plus intime des chambres. Juste à côté, l'espace cuisine illustre aussi le caractère décloisonné de cette typologie. Par ailleurs, une chambre s'oriente exclusivement sur la cour (celle qui marque la fin de la profondeur de la cour ouverte de Thalwil). Le même type de pièce, qui se retrouve également dans les deux autres projets, a pour particularité de pouvoir servir autant de bureau que de chambre (raison pour laquelle Ueli Zbinden l'a judicieusement nommée la pièce ambivalente dans le cas d'Affoltern). Envisagée comme bureau, elle confère des avantages intéressants. En effet, un parent qui veut travailler tout en ayant un regard sur ses enfants jouant dans les espaces communs peut s'isoler phoniquement et maintenir une certaine distance. Par contre, dans le cas de Thalwil, un aspect délicat de cette pièce réside dans son exposition à la vue des espaces communs et des appartements des autres étages. Dans ces conditions, peut-on la considérer comme une chambre à coucher? Peut-être que ces logements intéresseraient des personnes seules, ou éventuellement de petits groupes d'individus, pour lesquels l'envie d'un continuum spatial n'entrerait pas en contradiction avec leur besoin d'intimité. Mais l'inconvénient est que, cet espace compris, ils ne disposent que de deux chambres à coucher pour un nombre très généreux de mètres carrés. Par conséquent, dans une vision normative du logement, cette situation peut être ressentie comme un déséquilibre entre les espaces communs et ceux de repli.

En comparaison avec le projet de Thalwil où la répartition spatiale entre fonctions reste très ouverte, celui de Baar, également conçu par Burkhalter & Sumi, définit plus clairement les deux sphères (espaces communs / de repli) de part et d'autre de la cour. Il s'y trouve par ailleurs une troisième chambre aux limites distinctes qui élargit les variantes d'aménagement. A Baar, la cuisine est complètement intégrée à l'espace commun, prévu pour un salon et un lieu de repas. Cet espace bénéficie autant de la lumière de la cour que de celle provenant de l'extérieur du bâti. Par contre, la partie centrale de l'appartement n'est pas attribuée à une activité majeure. Elle fait office de couloir et abrite une bibliothèque murale située le long des parois vitrées de la cour, ce qui confirme que le rôle principal donné



à cette cour est ici de procurer une grande transparence à l'appartement. Cet effet serait d'autant plus remarquable si la disposition intérieure se rapprochait de celle du *loft*, souhait notamment manifesté par les architectes dans leurs descriptifs du projet<sup>23</sup>. Car le concept du *loft* comporte cette idée d'une lecture visuelle complète de la profondeur à laquelle la cour est intimement liée<sup>24</sup>.

Le projet d'Ueli Zbinden à Affoltern se différencie de ceux de Burkhalter & Sumi par une particularité de sa typologie : la cage d'escalier est excentrée par rapport à la profondeur du plan, ce qui modifie considérablement les relations de l'appartement avec la cour. Cette disposition correspond à la volonté de l'architecte de développer une cuisine d'un nouveau genre au centre de la profondeur. Celle-ci surprend d'abord parce qu'elle sert d'accès à l'appartement. Insérée dans toute la longueur de la cour, elle est assurée d'une lumière naturelle qui devrait caractériser ses dimensions circonscrites et peu profondes. Elle est architecturée de sorte à permettre différents usages, comme par exemple de réserver une place de travail à un enfant qui ferait ses devoirs pendant la préparation du repas. L'intention d'Ueli Zbinden est de considérer la cuisine comme l'un des pôles communs de l'appartement, marquant un contrepoint, comme espace et activité, au salon et à la télévision. Le pourtour de la cour est donc investi par des activités communes ou des pièces en interaction avec ces activités. Ce choix confirme son souci constant de ramener la vie au centre de l'appartement. Les façades de la cour sont composées de verres transparents et translucides, ce qui limite les vues à quelques vitrages verticaux et évite une confrontation visuelle permanente entre voisins. Si l'architecte tient à ce que, de l'intérieur de l'appartement, la densité se ressente dans la lecture de la profondeur du bâti, il ne semble pas vouloir en faire une situation omniprésente. Elle se ressent cependant au travers de l'espace de la cuisine, si l'habitant laisse plusieurs portes de l'appartement ouvertes.

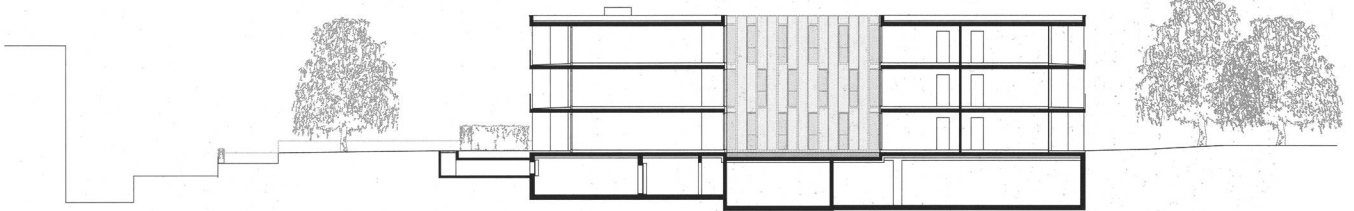
Comme on peut le constater, les vues entre voisins "côté cour" sont contrôlées très différemment dans ces trois immeubles<sup>25</sup>. Or un dilemme récurrent de la conception architecturale apparaît dans le cadre de ces projets. Il s'agit des intentions de transparence et de dilatation spatiale des concepteurs, qui sont à concilier avec l'usage du logement. Ces deux réalités se confrontent effectivement, car l'envie architecturale de révéler à l'intérieur de l'appartement la profondeur de l'immeuble, et de pouvoir apprécier ses jeux de vues (rapprochées ou lointaines) peut aller à l'encontre d'un souhait d'intimité spécifique à l'habitat. Dans notre

*Perspectives intérieures orientées vers la cour :*

*A gauche : Burkhalter&Sumi, concours de Baar, 2003 ;*

*A droite : Ueli Zbinden, immeuble Schürliweg à Zurich-Affoltern, 2000-.*





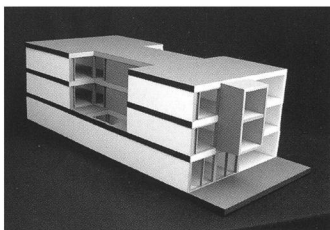
Ueli Zbinden, immeuble Schürliweg à Zurich-Affoltern, 2000-, coupe transversale.

monde contemporain, un autre aspect critique de la cour réside dans l'équilibre qu'elle doit trouver entre, d'une part, les inconvénients du contrôle social, peut-être de plus en plus indésirable pour les habitants, et d'autre part, les avantages de la sécurité mutuelle induite par la proximité visuelle du voisinage, en particulier pour les personnes âgées. Sous cet angle, la profondeur devient un confort de la densité, et dans l'habitat condensé, la cour en assure l'articulation centrale.

### La loggia et le balcon : introversion et extraversion

Dans les trois projets, tous les appartements traversants sont dotés, généralement sur les deux côtés, soit de loggias dans le sens classique du terme (à Thalwil), soit de loggias saillantes (à Baar), soit encore de balcons contenus dans le corps du bâtiment (sur un côté de l'immeuble d'Affoltern) ou de simples balcons (sur l'autre côté). Or, la loggia ou le balcon filtre la lumière et la vue entre l'intérieur et l'extérieur. Les degrés de réglages opérés à ce propos entre les différents exemples sont très révélateurs du caractère urbain de ces immeubles et des orientations préférentielles de chacune de ces typologies.

Ueli Zbinden est très critique à l'égard des projets dont les balcons ou les loggias sont surdimensionnés. Ils symbolisent à ses yeux un déguisement du logement quotidien en maison de vacances, qui implique une orientation préférentielle des pièces de l'appartement vers l'extérieur. Dans l'absolu, Ueli Zbinden serait tenté de proposer des formes urbaines qui retournent complètement l'orientation des logements vers l'intérieur et qui seraient exemptes de loggias<sup>26</sup>. Son désir est de renverser la logique des logements de la modernité, pour qu'ils redeviennent principalement centripètes. Cette intention, déjà évoquée, est celle de renouer avec des références architecturales délaissées durant le XX<sup>e</sup> siècle, ce qui, selon lui, permettrait dans un même temps de redimensionner l'importance de ce siècle en regard d'une histoire du logement plus que millénaire. En l'occurrence, les balcons contenus dans son bâtiment et dont les vitrages accusent un retrait prononcé, côté espaces communs, de même que les balcons simples, côté chambres, révèlent peu l'intérieur du logement. Ainsi, la distance qu'ils assurent avec l'extérieur affirme le caractère centripète de l'appartement, autrement dit son introversion.



Burkhalter & Sumi, concours de Baar, 2003, maquette.

Au contraire, dans le projet de Baar, le bureau Burkhalter & Sumi a opté pour des loggias saillantes, qui, mises en rapport avec la forme urbaine dans sa totalité, contribuent au senti-

ment de densité tout en orientant les appartements vers l'extérieur. D'abord, elles participent à l'épaississement du bâtiment et ensuite leur caractère monumental renforce l'expression de la densité. Ceci est notamment dû à la proportion verticale de ces volumes rapportés, qui englobent les deux loggias des premier et deuxième étages. Répétés sur toute la façade, ces dispositifs confèrent un aspect massif au bâtiment, même si les loggias sont composées de lames de bois ajourées peintes en rouge, qui détachent certainement leurs volumes du reste de la façade dont la couleur est plus austère. Vues de l'extérieur, les loggias couplées ont une échelle monumentale qui redevient domestique lorsque l'on en perçoit qu'une seule de l'intérieur de l'appartement. Ce constat résume à nouveau l'esprit dans lequel la densité est utilisée dans ces projets : produire du confort tout en assurant un caractère urbain dense à l'ensemble de l'opération. Par ailleurs, à la différence du projet d'Ueli Zbinden, la loggia, projetée au dehors du corps du bâtiment et n'occupant qu'une moitié de la paroi vitrée de la partie commune de l'appartement, tend à extravertir l'orientation des espaces intérieurs, ceci étant renforcé par la générosité des vues.

En approfondissant le statut de la loggia chez Burkhalter & Sumi, on constate qu'elle participe directement aux attitudes différenciées et nuancées que le bureau adopte dans sa recherche d'urbanité en fonction des sites sur lesquels il projette. A Thalwil, l'histoire industrielle et les nuisances sonores du site ont poussé les architectes à concevoir une loggia "classique", contenue à l'intérieur du corps de l'immeuble. Dans ce cas, son introversion favorise la lecture unitaire des bâtis et affirme ainsi une urbanité plus austère. A Baar, par contre, les loggias saillantes, éléments extérieurs rapportés au volume de l'immeuble, réagissent à la situation paysagère exceptionnelle du parc végétal et des vues lointaines<sup>27</sup>.

## Conclusion

Il ressort de nos investigations que le rapport actuel à la densité du bâti a clairement évolué. Ainsi, ces trois formes urbaines contemporaines d'habitat condensé présentent des qualités de densité induites soit par des contraintes programmatiques ou contextuelles, soit pas des intentions architecturales. Parmi ces dernières figure celle exprimée tant par Burkhalter & Sumi que par Zbinden de s'emparer de l'épaisseur du bâti, réalisant ainsi un changement d'échelle remarquable de leurs immeubles. De fait, ces intentions sont issues d'attitudes conceptuelles très similaires. Elles consistent à développer des qualités de densité perceptibles dans la profondeur des immeubles et articulées autant par la cour que par la loggia.

Trois qualités de densité majeures ont notamment été relevées. Premièrement, les architectes tendent à rendre compact le corps des bâtiments tout en agrandissant les espaces des appartements. Ce souci d'améliorer le confort à l'intérieur du logement représente une des qualités de la densité. Deuxièmement, il a été mis en évidence que cette recherche d'habitat condensé en zone périurbaine est menée dans un souci de produire des urbanités particulièrement denses. Autrement dit, les architectes cherchent à spécifier les caractères de ces bâtiments et le paysage dans lequel ils s'insèrent, en employant des sentiments de densité différenciés, exprimés notamment dans les rapports de masse entre les volumes composant les immeubles, entre les pleins et les vides, entre les pièces rapportées ou contenues dans les bâtiments et finalement dans la notion d'introversion et d'extraversion. Troisièmement, une de leurs intentions (indirectement une contrainte programmatique et contextuelle) est de donner vue sur le paysage à un grand nombre d'appartements. L'économie spatiale qui en résulte, effectuée en densifiant dans la profondeur, touche donc aussi à des préoccupations territoriales comprenant des échelles paysagères plus grandes. Car pour évoquer rapidement

un aspect connu du développement durable, ces logements collectifs représentent un contreprojet aux maisons individuelles et au gaspillage territorial qu'elles entraînent. Ils méritent par conséquent d'être observés sous cet angle.

Ainsi, ces trois projets fournissent la preuve que la densité et la qualité du bâti peuvent être développées de pair. Par ailleurs, quelques aspects des modèles de logement dont ils s'inspirent ont été évalués. En observant les potentiels d'habitabilité des immeubles de Michel Roux-Spitz et de Theo Hotz, nous pouvons affirmer qu'il existe une continuité historique de logements dont les qualités de densité sont comparables à celles des projets contemporains. Nous avons aussi constaté que la privacité de ces typologies peut être préservée de différentes manières, même en rassemblant plusieurs appartements autour d'une cour. Et à ce sujet, les architectes se démarquent d'un procédé tentant de satisfaire un maximum de personnes au travers d'un immeuble standard. Ce faisant, ils reconnaissent la réelle diversité de la demande qui caractérise le marché du logement aujourd'hui.

Enfin, les observations recueillies dans l'analyse de ces trois projets offrent l'opportunité d'effectuer un renouvellement en des termes qualitatifs de la définition de la densité.



*Burkhalter & Sumi, concours de Baar, 2003, perspective des trois immeubles.*



## Notes

<sup>1</sup> Cet article se fonde sur un travail de thèse de l'auteur, en cours de rédaction, et qui s'intitule : «La densité du bâti et le logement collectif : innovation architecturale et urbaine dans la Suisse contemporaine.» Un des objectifs majeurs consiste à éclaircir le rapport contemporain des architectes à la densité du bâti.

<sup>2</sup> Le choix de ces immeubles peut paraître a priori étrange étant donné qu'aucun d'eux n'est encore bâti et que deux sur trois ne le seront pas. Malgré cet état de fait, une réflexion sur cette forme urbaine semble légitime puisque ses caractéristiques sont manifestes de la reconsidération actuelle de la densité du bâti.

<sup>3</sup> En intégrant loggias et balcons : 33 mètres de profondeur sur 73 mètres de large à Baar (pour chacun des trois bâtiments principaux du projet), 32 mètres de profondeur sur 63 mètres de large à Thalwil (pour les deux grands bâtiments insérés dans un ensemble de quatre), puis 38 mètres de profondeur sur 48 mètres de large, à Affoltern. Les collaborateurs des projets sont les suivants. Burkhalter & Sumi à Baar : Yves Schihin, Pascal Mischler. Burkhalter & Sumi à Thalwil : Nicole Baer, Claudia Murer, Barbara Ruppeiner, Andrea Calanchini. Ueli Zbinden à Zurich-Affoltern : Anita Reich, Stephan Corsten.

<sup>4</sup> Alors que j'ai emprunté ce terme à l'anglais (*condensed housing*), je me permets, en le traduisant en français par habitat condensé, de lui donner une définition orientée sur la notion de densification qu'il contient. Le projet de Thalwil est présenté comme appartenant à cette réflexion sur l'habitat condensé dans le livre : *Marianne Burkhalter+Christian Sumi*, Birkhäuser, Bâle, 1999, p.106. L'emploi du terme est ici étendu à leur projet de Baar et à celui d'Ueli Zbinden à Affoltern.

<sup>5</sup> Comme l'indique à propos le dictionnaire Petit Robert pour le mot condenser.

<sup>6</sup> Voir : Michel Raynaud, Didier Laroque, Sylvie Rémy, *Michel Roux-Spitz*, Pierre Mardaga, Liège, 1983.

<sup>7</sup> Les espaces de repli comprennent essentiellement les chambres, les pièces d'eau et les distributions attenantes.

<sup>8</sup> Voir : Theo Hotz, «Eigentumswohnanlage Buchgrindel II, Buchgrindelstrasse 4, Wetzikon 1979-1985 », *Werk, Bauen und Wohnen*, n° 11, 1987, pp.46-49.

<sup>9</sup> Ils ont été effectués en juin 2004. Je remercie chaleureusement les deux architectes du temps qu'ils m'ont accordé.

<sup>10</sup> Comme en témoigne sa publication de 1994, Ueli Zbinden se préoccupe aussi depuis plusieurs années de la redéfinition de la densité. Voir : Ueli Zbinden, *Arbeiten 1985-1994*, collectif d'auteurs, catalogue de l'exposition monographique «Ueli Zbinden. Arbeiten 1985-1994», 13 janvier – 23 février 1995, ETH-Hönggerberg, Architekturfoyer, Zürich, ETH-gta, Zürich, 1995.

<sup>11</sup> Concept emprunté à Martin Steinmann. Voir : Martin Steinmann, «Sinnliche Dichte. Die Neue Bedeutung eines alten Haustyps», *Werk, Bauen und Wohnen*, n° 10, 2002, pp. 10-19.

<sup>12</sup> Pour un témoignage de leurs réflexions sur la densité, voir : «Burkhalter & Sumi Architekten, Sinnliche Dichte: Projekte und Studien 1999-2003», supplément de *Hochparterre*, n° 11, 2003, plaquette de l'exposition à l'Architektur Forum Zürich, 14 novembre 2003 – 31 janvier 2004.

<sup>13</sup> *Ibidem*, p. 12. Voir aussi à ce propos la note 16.

<sup>14</sup> Dans le cas de Thalwil, la surprofondeur (*overly-deep*) de l'Unité d'habitation est évoquée dans le livre : *Marianne Burkhalter+Christian Sumi*, op. cit., p.106.

<sup>15</sup> Le plan a effectivement évolué dans ce sens depuis le projet du concours. Voir l'ancienne version

du projet : *Stand der Dinge: neustes Wohnen in Zürich*, catalogue de l'exposition au EWZ Unterwerk Selnau Zürich, 11- 22 février 2002, Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Hochbauten et al., 2002, lettre N (s.p.).

<sup>16</sup> Ce qui atteste encore les liens étroits des projets des bureaux d'Ueli Zbinden et de Burkhalter & Sumi, puisque le projet de Baar a aussi été décrit comme une sorte d'Unité d'habitation à l'horizontale. Voir : Paolo Melis, *Adalberto Libera (1903-1963) i luoghi e le date di una vita tracce per una biografia*, Nicolodi, Rovereto (Trento), 2003.

<sup>17</sup> Curieusement, les paradigmes de M. Roux-Spitz et de T. Hotz que nous avons identifiés sont absents des discours de ces deux bureaux.

<sup>18</sup> Notamment ce schéma montrant l'évolution d'une maison bourgeoise allemande au cours du Moyen Age, dans laquelle la complexification et la densification du bâti autour de la cour sont explicites. Voir : *Ueli Zbinden. Arbeiten 1985-1994*, op.cit., p.26.

<sup>19</sup> Ces espaces intérieurs à ciel ouvert sont désignés dans les documents allemands par les termes de patio ou d'atrium. Le mot cour est ici privilégié.

<sup>20</sup> En revanche, aucun des quatre projets suisses n'utilise la cour pour y disposer des circulations verticales, comme Roux-Spitz le faisait. Est-ce qu'à l'avenir, l'exploitation, par exemple d'un palier pour deux appartements côté cour pourrait être envisageable?

<sup>21</sup> Option qui n'avait cependant pas pas été confirmée à l'heure du projet.

<sup>22</sup> Les deux immeubles profonds de Thalwil, possédant 29 appartements chacun, attestent une grande variété typologique par rapport aux exemples de Baar et d'Affoltern. A Baar, 30 appartements (principalement des appartements de quatre pièces et demie et de cinq pièces et demie aux deux extrémités) sont

organisés pour chacun des trois bâtiments. Et à Affoltern, l'immeuble est composé de 24 appartements dont la moitié sont des quatre pièces et demie et l'autre des quatre pièces. Mais pour la comparaison des trois projets, seules, à Thalwil, les typologies d'appartements les plus courantes des deuxième et troisième étages, des quatre pièces et quatre pièces et demie, sont ici discutées. En effet, les appartements du rez, des extrémités de l'immeuble, ainsi que les duplex et triplex n'entrent pas dans le présent propos.

<sup>23</sup> Voir: *Studienauftrag Wohnsiedlung Chriesimatt*, Baar, Bericht des Beurteilungsgremiums, novembre 2003, pp. 18-21, doc. Metron.

<sup>24</sup> De plus, à Baar, l'intention d'avoir simultanément une vue proche, celle de la profondeur de l'appartement, et lointaine, sur

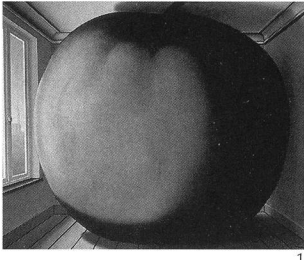
un fond de paysage, fait partie intégrante des objectifs du projet comme l'atteste le titre du descriptif du projet: «Logement urbain avec vues proches et lointaines». Voir: «Burkhalter & Sumi Architekten, Sinnliche Dichte: Projekte und Studien 1999-2003», *op. cit.*, p.12.

<sup>25</sup> Ces différences d'intention architecturale sont notamment explicites dans les deux perspectives intérieures montrées dans cet article, celles des projets de Baar et d'Affoltern.

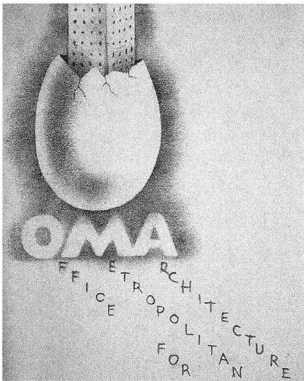
<sup>26</sup> Ce choix d'urbanité a notamment été opéré pour la réalisation des logements du Warteckhof, à Bâle (1992-1996), de Diener & Diener, où les architectes ont senti qu'il serait déplacé d'introduire des balcons dans cette typologie à cour ouverte qui se réfère à une urbanité dense mettant en relief le passé

industriel de la parcelle. Le projet de Theo Hotz, à Wetzikon, affiche, quant à lui, sans rapport direct avec son contexte résidentiel périurbain, une urbanité dense, renforcée par la matérialité de la brique, où la loggia est contenue dans le corps du bâtiment.

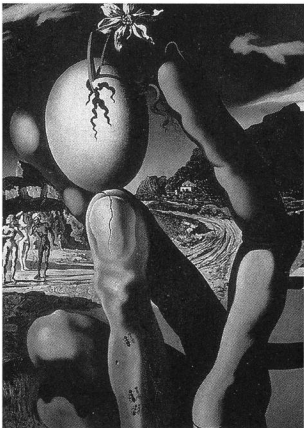
<sup>27</sup> D'autres projets du bureau attestent ce signal donné par les loggias saillantes en rapport avec les qualités paysagères présentes, notamment les trois villas urbaines de Witikon, datant de 2001.



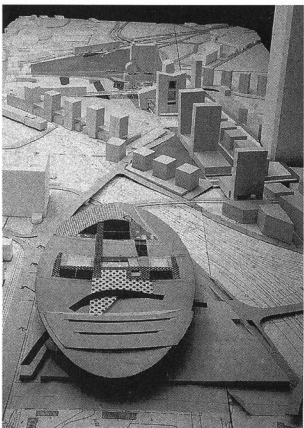
1



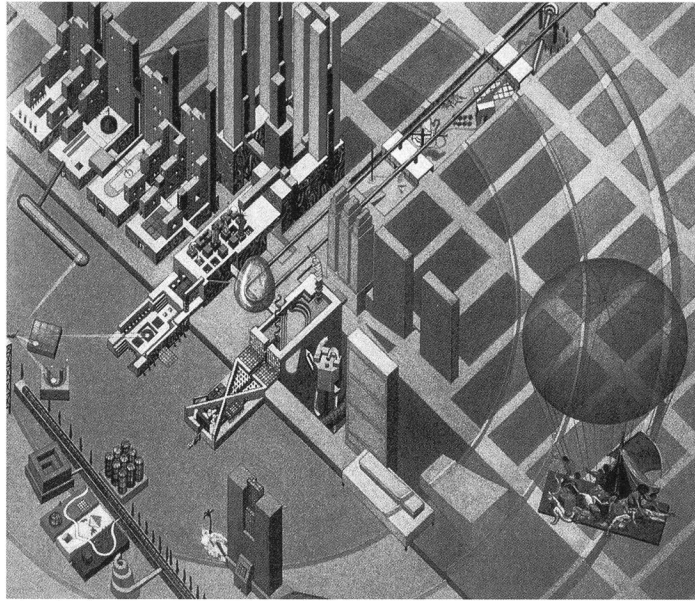
3



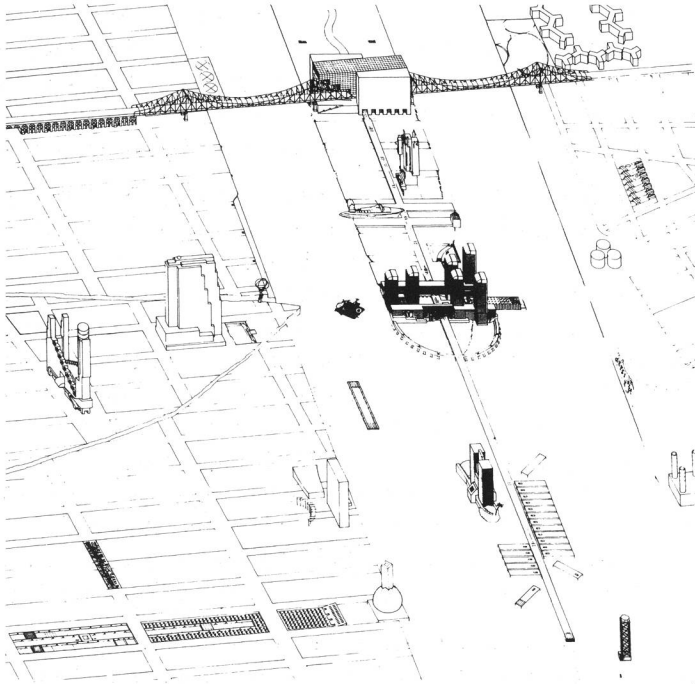
4



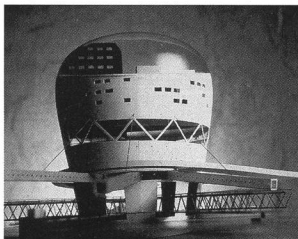
6



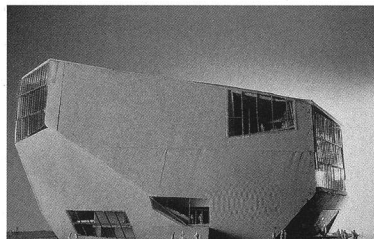
2



5



7



8