

DOSSIER

DENSITÉ BÂTIE ET HABITATION COLLECTIVE

COMPTES RENDUS

T'AS OÙ LE PLAN DIRECTEUR ?

L'URBANISME DES MODES DE VIE, UN POSTULAT EN FAVEUR
DE LA DIVERSITÉ

LES CAHIERS
DE L'ASPAN
07.11.2014, 32^e année

ASPAN-SO 
SUISSE OCCIDENTALE

DOSSIER: DENSITÉ BÂTIE ET HABITATION COLLECTIVE

3

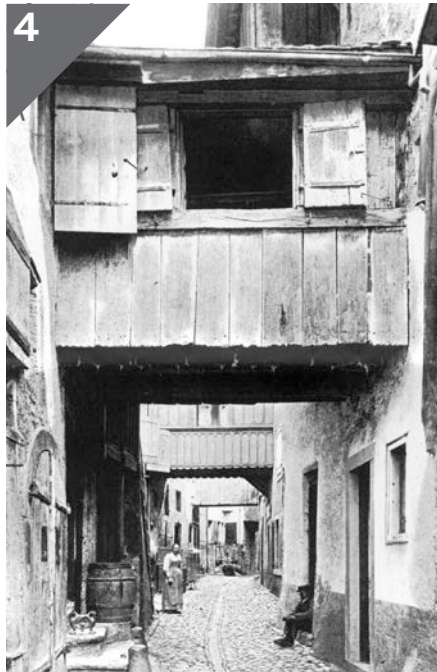
ÉDITORIAL
 LA DENSITÉ BÂTIE,
 UN MAL NÉCESSAIRE?
 Frédéric Frank

16



HAUTE DENSITÉ ET DIVERSITÉ
 MORPHOLOGIQUE DANS L'HABITATION
 NEW-YORKAISE AUTOUR DE 1900
 Frédéric Frank

4



« COEXISTER SANS SE GÊNER » :
 DENSITÉ ET MODES DE VIE
 DOMESTIQUE DANS LES CENTRES
 HISTORIQUES
 Bruno Marchand

10



DE ROTTERDAM OU LA THÉÂTRALISA-
 TION DE LA DENSITÉ
 Marta Brandão et Nelson M. Vera Büchel

22



DENSITÉ BÂTIE ET CONCEPTION
 ARCHITECTURALE: ENTRETIEN AVEC
 YVES DREIER
 Yves Dreier, propos recueillis par Frédéric Frank

26

COMPTE RENDU
 T'AS OÙ LE PLAN DIRECTEUR?
 Damian Jerjen

28

COMPTE RENDU
 L'URBANISME DES MODES DE VIE,
 UN POSTULAT
 EN FAVEUR DE LA DIVERSITÉ
 Marie-Paule Thomas

30

ACTUALITÉS

31

AGENDA

ÉDITORIAL

LA DENSITÉ, UNE CONTRAINTE INSPIRANTE ?

Parmi les problématiques majeures auxquelles les professionnels de l'espace sont confrontés actuellement, l'augmentation des indices de densité est peut-être celle qui suscite les questions les plus épineuses. Sujet sensible s'il en est, surtout auprès de la population, les opérations de densification des secteurs urbanisés se multiplient en Suisse. Celles-ci suscitent de vastes questions qui sont de plus en plus politisées et qui effacent souvent d'autres questions essentielles préoccupant aménagistes, architectes ou urbanistes.

Afin d'aborder ces questions d'une façon nouvelle, nous avons choisi de laisser de côté les questions relatives à la densification – entendue comme un processus, avec tout ce que cela implique comme réflexions faisant appel à des disciplines de plus en plus diverses – pour recentrer le débat, le temps d'un numéro, sur la densité en tant que telle. Nous nous sommes donc interrogés, littéralement, sur les qualités de ce qui est dense. Nous avons ensuite choisi de nous concentrer uniquement sur la densité bâtie, en la rapportant au programme architectural qu'est l'habitation collective. En effet, c'est précisément dans ses impacts sur le cadre de vie immédiat qu'une importante densité bâtie suscite les appréhensions les plus grandes de la part de la population.

Dès lors, les contributions rassemblées dans ce cahier s'interrogent sur les conditions nécessaires au bon fonctionnement d'ensembles résidentiels dont les indices d'utilisation du sol varient fortement d'un contexte à l'autre, qu'ils se situent à Payerne, Genève, Rotterdam ou New York. La densité des centres historiques peut-elle être une source d'inspiration pour les architectes construisant de nos jours ? De quelle façon la densité bâtie devient-elle un argument de marketing territorial attractif ? Au-delà de certains indices de densité, le potentiel d'expérimentation morphologique est-il inexistant ? Comment concevoir des appartements dans un ensemble compact tout en garantissant l'intimité nécessaire aux habitants ? Il s'agit d'autant de questions auxquelles nous avons tenté de répondre de façon honnête, en essayant de ne pas devenir les chantres naïfs de la densité, mais en étant toutefois persuadés que celle-ci pouvait être bien plus qu'un mal nécessaire. Il nous semble qu'elle pourrait être notamment une source d'inspiration pour les concepteurs d'aujourd'hui, permettant à des réalisations aux qualités nouvelles de voir le jour.

Les deux comptes-rendus présentés en deuxième partie de notre cahier entrent en résonance avec plusieurs de ces réflexions, sans traiter de façon directe de la densité bâtie ou de l'habitation collective. Damian Jerjen s'exprime sur le concept de développement territorial du canton du Valais, récemment accepté, renvoyant ainsi au numéro précédent consacré à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. Marie-Paule Thomas présente quant à elle sa recherche dédiée aux préférences résidentielles, interrogeant selon un point de vue sociologique plusieurs fragments-types des agglomérations contemporaines.

Frédéric Frank, rédacteur en chef



DE ROTTERDAM OU LA THÉÂTRALISATION DE LA DENSITÉ

Marta Brandão et Nelson M. Vera Büchel

Construit de 2009 à 2013 par OMA/ Rem Koolhaas, le bâtiment *De Rotterdam* a été conçu comme une ville verticale se développant dans trois tours interconnectées accueillant des programmes multiples tels que bureaux, commerces, activités de loisirs, appartements ainsi qu'un hôtel et des parkings. L'édifice fait partie de l'ancien quartier portuaire de Wilhelminapier, à Rotterdam, qu'il cherche, par sa densité et par sa mixité, à faire vivre désormais vingt-quatre heures sur vingt-quatre. Cet article s'inscrit dans le débat actuel sur la globalisation et la production de nouveaux espaces denses dit « emblématiques ». Il situe dans un premier temps le contexte dans lequel *De Rotterdam* a vu le jour. Il aborde ensuite sa densité au moyen de diverses notions.

Rotterdam, le 3 septembre 1959. Un paquebot nommé *De Rotterdam* quitte le port de Wilhelminapier et effectue son premier service transatlantique. Propriété de la compagnie *Holland America Line*, il transporte des milliers d'émigrants européens vers les États-Unis.

Wilhelminapier Rotterdam, le 21 novembre 2013. Le plus grand immeuble mixte des Pays-Bas – et l'immeuble ayant un des indices de densité bâtie les plus élevés d'Europe à l'heure actuelle – a été réceptionné. Nommé d'après le navire de la *Holland America Line*, le nouveau *De Rotterdam* contribue à la régénération d'un quartier détruit durant la Seconde Guerre mondiale. Il repose somptueusement sur l'île de Kop van Zuid, telle une nouvelle masse critique, comme si une partie de ce qui avait quitté ce port par le passé était revenu sous une nouvelle forme, enrichie d'éléments new-yorkais. Il symbolise dès lors le renouvellement de cette partie de la ville, cumulant plusieurs éléments issus de divers contextes qui, ensemble, représentent quelque chose de nouveau, à l'image de la mise en scène décrite par le sociologue Erving Goffman¹. Dès lors, c'est comme si une partie de l'organisme dense et complexe de Manhattan avait été greffé sur la partie sud de la ville de Rotterdam pour activer sa régénération².

Réinterprétation de la densité des bâtiments new-yorkais

Le concept de ville verticale qui a généré ce bâtiment trouve ses fondements dans les gratte-ciel new-yorkais souvent hybrides et sans hiérarchie attribuée, interrogés notamment par Rem Koolhaas dans son ouvrage *Delirious New York* en 1978. Ils ne suivent plus une typologie spécifique. Au contraire,

chaque partie y est attribuée à des fonctions spécifiques, correspondant à ce que Koolhaas décrit comme « le schisme vertical », invitant à profiter de « la liberté d'empiler ces activités différentes directement l'une sur l'autre sans se soucier de leur compatibilité symbolique ». Les gratte-ciel seraient ainsi les précurseurs des nouveaux projets complexes destinés à des usages et des acteurs différents. Cette nouvelle possibilité de fragmentation programmatique s'avère également attractive pour des investisseurs, pouvant modifier les surfaces attribuées à chaque programme architectural durant la construction du bâtiment, s'accordant parfaitement à la « théorie du portefeuille en finance » qui consiste à diversifier les actifs et les risques.

Le gratte-ciel est aussi le précurseur de l'hyperdensité consistant à concentrer un maximum de programmes et d'individus sur une surface de terrain restreinte. Un phénomène qui fut déclenché simultanément par la rigidité de la grille et par les prix croissants du terrain. L'équation de la construction devient celle de l'extrême densification.

En faisant références aux qualités du *Rockefeller Center* ou du *Downtown Athletic Club*, Koolhaas finit par modifier le concept de densité. La densité est dès lors considérée comme moteur de nouvelles dynamiques architecturales et urbaines renforçant, paradoxalement, l'attractivité de la ville : « Comme urbanisme, le manhattanisme, est la seule idéologie qui se soit nourrie dès le départ de la splendeur de la misère de la condition métropolitaine – l'hyperdensité – sans jamais cesser de croire en elle comme seul fondement d'une culture moderne souhaitable. L'architecture de Manhattan est le paradigme de l'exploitation de la densité. »³

C'est précisément l'aspect séduisant de cette densité qui semble avoir nourri la conception du bâtiment de *De Rotterdam* ; elle est avant tout mise au service d'une stratégie de marketing urbain. Rem Koolhaas admet qu'il s'inspire directement de Manhattan en ce qui concerne la volumétrie et les possibilités d'organisation verticale : « La volumétrie de *De Rotterdam* serait impensable sans les bâtiments d'architectes tels que Wallace Harrison. Le Rockefeller Center, pour ne citer qu'un exemple, parle aussi de l'uniformité qui est un élément clé dans *De Rotterdam*. »⁴

Densité bâtie versus densité perçue

Bien que *De Rotterdam* soit concluant dans son rôle d'hybride américain, le fait que son contexte bâti immédiat soit le produit d'un scénario urbain distinct lui confère un caractère

1 De Rotterdam
(Photo Ossip Van Duivenbode)

autre. La normalité que ce bâtiment aurait dans un contexte new-yorkais – où le tissu urbain est une accumulation d'auto-monuments – est à mettre en opposition avec le caractère exceptionnel qu'il acquiert sur les bords de la Meuse.

En parallèle, et contrairement à l'exemple américain, *De Rotterdam* ne découle pas d'un réel besoin de densification. Bien au contraire, sa réalisation s'accompagne d'un paradoxe : celui d'avoir dû vider deux tours du centre de Rotterdam pour remplir les espaces de bureaux de ce bâtiment avec les services administratifs de la ville. Ce qui reviendrait à dire, dans un autre registre : « Construisons des maisons car nous avons besoin de plus de gens. »⁵

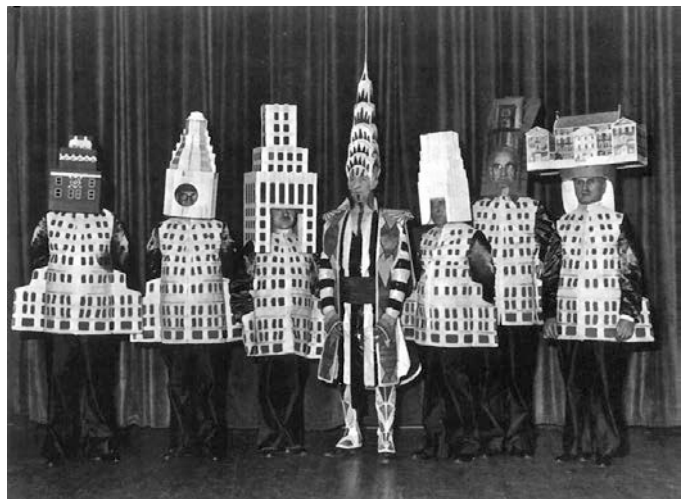
Un autre aspect paradoxal de ce bâtiment réside dans la conception des appartements. En effet, ils ne répondent pas à des besoins sociaux identifiés ou à une étude de marché spécifique. Ils ont plutôt été conçus en fonction d'un design architectural et de l'intérêt que ce dernier pourrait susciter au sein d'une population restreinte et décontextualisée, attractive financièrement pour le promoteur. L'habitation, à l'instar des bureaux, des commerces et des locaux affectés aux loisirs, revêt dans *De Rotterdam* un caractère générique, à tendance universaliste.

Les appartements, très probablement parmi les plus chers de Rotterdam, offrent des vues certes spectaculaires, mais leurs typologies sont d'une étonnante banalité, proposant des espaces qui ne sont pas si différents des bureaux situés dans la tour voisine. Contrairement aux exemples new-yorkais, où une densité extrême stimule la conception de logements novateurs, *De Rotterdam* ne réinterprète pas à l'intérieur la compacité de sa forme urbaine. Bien que sa densité bâtie de 42^e soit impressionnante, le potentiel de ces appartements ne semble pas avoir été exploré, notamment lorsqu'ils sont analysés selon les recherches perceptives d'Amos Rapoport.

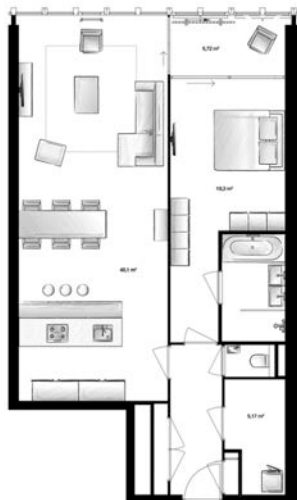
D'autre part, la stimulation des relations sociales que le concept de « ville verticale » suggère n'est pas véritablement explorée : elle se concrétise uniquement jusqu'au 6^e étage du socle de la tour. A travers d'une analyse des flux des utilisateurs, nous constatons que « l'idée que vous sortez du lit à seulement six mètres d'une personne qui travaille dans un bureau peut se dissiper assez rapidement »⁷.

De Rotterdam : la densité comme performance économique-financière

Dès lors, peut-on parler de « ville verticale », ou doit-on plutôt conclure que ces termes



2



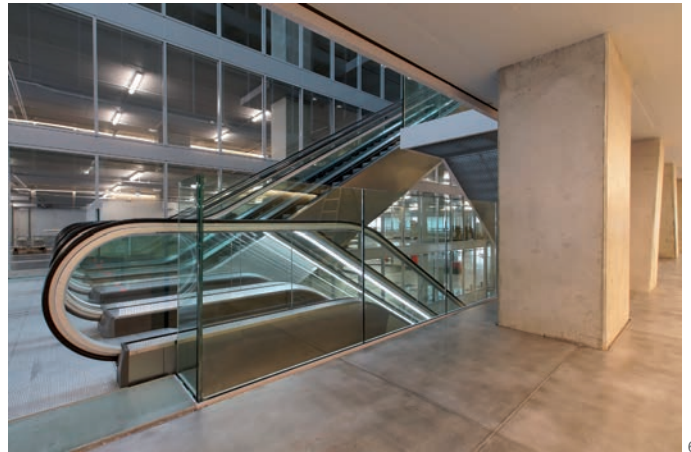
3



4



5

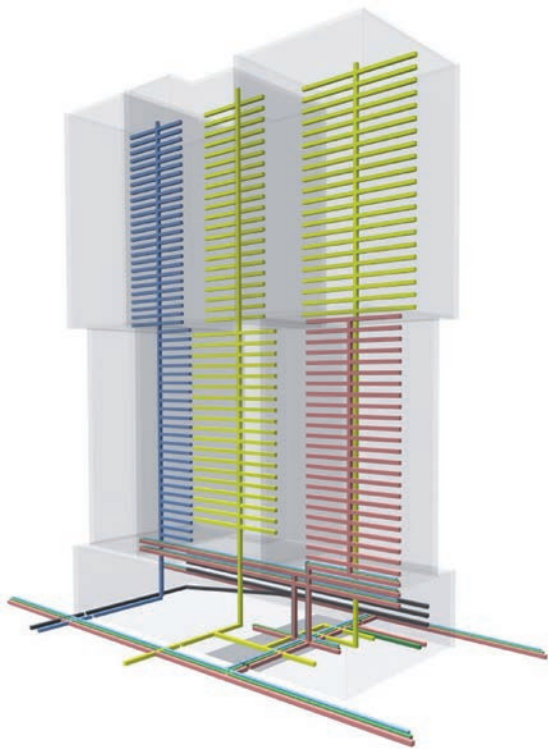


6

- 2 Architectes déguisés, photo parue dans *Delirious New York*. © OMA AMO / 2014, Pro Litteris, Zurich, 2014)
- 3 Plan d'un appartement. (Source www.44floors.nl)
- 4 Intérieur d'un appartement. (Source www.derotterdam.nl)
- 5 Downtown Athletic Club, photo parue dans *Delirious New York*. © OMA AMO / 2014, Pro Litteris, Zurich, 2014)
- 6 Circulations intérieures. (Source www.derotterdam.nl)

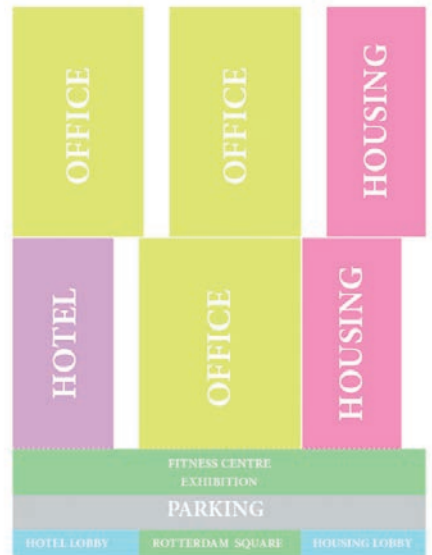


7



- Public
- Hotel
- Bureaux
- Logement
- Parking

8



9

sont utilisés uniquement comme des outils de marketing au service de la performance urbaine et économique-financière de l'opération ?

De Rotterdam illustre en effet une densité transformée et transformatrice qui est le fruit d'au moins trois exigences de performance : la performance de la ville globale ; la performance territoriale ; la performance économique-financière.

En ajoutant un nouveau bâtiment à son patrimoine existant, Rotterdam renforce sa position de ville incontournable architecturalement. Elle cherche de la sorte à s'inscrire dans le réseau des villes globales, caractérisé par la nouvelle économie financiarisée⁸, où le prix des terrains et la recherche de concentration des activités produit des environnements de haute densité.

Des objets architecturaux comme *De Rotterdam* ont un intérêt majeur pour les villes et les régions car ils acquièrent un rôle symbolique structurant l'espace urbain, contribuant par leur mixité fonctionnelle à l'activation de la zone dans laquelle ils se situent. Ils créent de la valeur et des effets de rente pour de nombreux acteurs et de nombreux territoires. Ils sont donc source de convoitises. Les pouvoirs publics s'emparent de ce capital architectural pour accéder à une meilleure performance territoriale, voyant dans ces grandes constructions une nouvelle forme d'attractivité économique ainsi qu'une nouvelle forme de partenariat public-privé. Il s'agit donc de prestigieuses opérations de renouvellement urbain visant à attirer des investisseurs « glocaux » dans un contexte de concurrence nationale et internationale accrue.

Enfin, *De Rotterdam* relève d'une quête de performance économique-financière. Celle-ci se base sur le capital architectural et l'augmentation du capital territorial d'une ville à l'échelle globale comme c'est le cas de Rotterdam. Ce capital symbolique et territorial se traduit concrètement en termes monétaires pour les investisseurs qui, grâce à une fragmentation fonctionnelle du bâtiment, peuvent se séparer (vendre ou louer) aisément des différents programmes construits. L'objectif des investisseurs serait ainsi de s'approprier une bonne partie de ces performances co-crées par le design architectural, la technique du bâti et le besoin de marketing des villes.

Ce bâtiment performant parie, en outre, sur sa capacité à être transformé au fil du temps grâce à sa conception basée sur la flexibilité de l'aménagement intérieur s'inscrivant dans une enveloppe architecturale permanente et emblématique. Cette transformation serait une garantie de préservation de la valeur monétaire

et non monétaire sous condition de respecter les exigences économiques en matière de développement durable et les besoins des utilisateurs. La phrase prémonitoire de Koolhaas va dans ce sens : « n'importe quel bâtiment pourra accueillir n'importe quelle(s) activité(s), incertitude extrême allant de pair avec la labilité des programmes et le turnover des maîtres d'ouvrage. »⁹

Un organisme sauvage

Une analyse approfondie du bâtiment *De Rotterdam* nous fait découvrir que le concept de ville verticale préconisé par le projet est plutôt instrumentalisé à des fins d'image et de marketing territorial. L'architecture elle-même n'explore pas les interactions entre les différents programmes et ne stimule pas la création des liens sociaux que l'on attendrait d'une ville verticale.

De Rotterdam semble donc vouloir rester un organisme dynamique qui s'adapte aux besoins du marché et aux changements sociétaux. Par son caractère multifonctionnel et par ses multiples approches du concept de densité, cette puissance se traduit dans une densité que nous qualifierons de théâtrale et d'hybride. La vitalité transformatrice que les concepteurs et les promoteurs ont cherché à insuffler à *De Rotterdam* pourrait dès lors inspirer d'autres villes. Cette mise en scène de la densité, à l'image du paquebot *De Rotterdam* dans les années 1950, pourrait dès lors aller « s'ancrer » dans bien d'autres contextes urbains.

Marta Brandão est doctorante au laboratoire de théorie et histoire de l'architecture à l'EPFL.

Nelson M. Vera Büchel est doctorant au groupe de recherche en économie territoriale de l'Université de Neuchâtel.

- 1 Goffmann E., *La mise en scène de la vie quotidienne. Les relations en public*, Paris, 1973
- 2 Cet article s'inscrit dans le cadre du projet *ComplexDesign* financé par le Fonds national suisse de la recherche scientifique (FNS) : <http://complexdesign.epfl.ch>
- 3 Koolhaas R., *New York Délire : un manifeste rétroactif pour Manhattan* (1978), Editions du Chêne, Paris, 2002, p. 10
- 4 Mackenzie A., « Batik, Biennale and the Death of the Skyscraper – Interview with Rem Koolhaas » in *The Architectural Review*, février 2014, version on-line. Traduit de l'anglais par les auteurs.
- 5 Wainwright O., « Rem Koolhaas's De Rotterdam : Cut and Paste Architecture » in *The Guardian*, novembre 2013, version on-line. Traduit de l'anglais par les auteurs.
- 6 Surface de la parcelle : 3852 m². Surface brute de plancher : 162 000 m².
- 7 Wainwright O., « Rem Koolhaas's De Rotterdam : Cut and Paste Architecture », op.cit.
- 8 La financiarisation de l'économie traduit le développement des marchés financiers qui, au-delà de ce que l'on continue à qualifier d'économie réelle, traduit la création d'une sphère marchande où s'échangent des produits financiers qui ne sont pas rattachés aux activités de production, de commercialisation ou de consommation.
- 9 Baudin G., Genestier P., « L'architecte et la ville : à plusieurs voix sur Rem Koolhaas » in *Mouvements*, n° 39/40, 2005, p. 184

- 7 *De Rotterdam* (Photo Ossip van Duivenbode)
- 8 Flux des utilisateurs (Schéma Marta Brandão)
- 9 Mixité de fonctions (Schéma Marta Brandão)

