



PARAMÈTRES MOUVANTS SUR UN TERRAIN SOLIDE

*Ensemble Stapferhaus / Bahnhof Süd : trois immeubles résidentiels
et la Blaues Haus, Lenzbourg, 2015-2020, pool Architekten*

Stefania Koller

Traduit de l'anglais par Marie-Christine Guyon

*Blaues Haus accueillant à la fois
ses visiteurs et les voyageurs de
Lenzbourg. (© pool Architekten.)*

Quatre cents jours. C'est à peu près le temps pendant lequel la fondation Stapferhaus¹ est restée propriétaire de la parcelle Bahnhof Süd, adjacente à la gare de Lenzbourg. Dans un pays aussi petit que la Suisse, où les terrains, et par conséquent leur propriété,

sont une ressource rare, il semble curieux que l'on achète un terrain pour le revendre peu après. Même si ce n'était pas son intention lors de la signature de l'acte d'acquisition en 2014, la fondation avait une bonne raison de revendre en 2015 : cela lui permettait de

perpétuer, en ce lieu névralgique, sa mission innovante et visionnaire. Cet article retrace un projet de construction mené sur un terrain sans en être propriétaire, ainsi que le cadre juridique et l'approche particulière qui rendirent possible pareille entreprise².

Un rapide regard sur le passé de la fondation aide à comprendre le cheminement peu commun qui conduisit à la mise en œuvre de ce projet. Le Stapferhaus fut créé en 1960 par un groupement réunissant deux autres fondations – Pro Argovia et Pro Helvetia –, le canton d'Argovie et la ville de Lenzbourg. Dès le début, cet établissement eut une vocation de fleuron culturel pour une région qui, au XIX^e siècle, avait été écartée lors du choix par la Confédération de l'emplacement de sa capitale³ et de ses nombreux sites universitaires⁴. La démarche de la fondation reflétait celle de Philippe-Albert Stapfer, visionnaire en son temps et considéré comme le fondateur du canton. Depuis toujours, le Stapferhaus se donne pour mission de relever les défis sociétaux actuels⁵. Aujourd'hui, c'est l'une des plus célèbres institutions culturelles du canton d'Argovie – autoproclamé *Kulturkanton*⁶. Ses expositions placent de nombreux Suisses face à des thèmes comme la patrie, la vérité ou le genre.

Lors de sa création en 1960, le Stapferhaus n'avait pas vocation à être un lieu d'exposition. Mais en 2002, après avoir été abrité pendant quarante ans dans le château de Lenzbourg, il a transféré ses activités à destination du public au Zeughaus, ancien arsenal de la ville. Dès lors, il a déployé sa capacité de production d'expositions, avec pour résultat une popularité et un soutien public croissants. Parmi les manifestations ayant suscité le meilleur accueil figurent *Decisions* (2012-2014), *Money* (2014-2016) et *Home* (2017-2018), qui a marqué la mémoire des visiteurs – et pas seulement par la grande roue dressée pour l'occasion⁷. Si le Zeughaus offrait un vaste espace à l'innovation et à la créativité, les projets y allaient toujours de pair avec l'incertitude. En effet, ils étaient financés au coup par coup et les infrastructures étaient systématiquement improvisées. Pour ces raisons, entre autres, il fut clair dès le début que cet emplacement ne représentait qu'une solution provisoire. En 2009, compte tenu du succès toujours plus vif des expositions organisées par la fondation, son conseil d'administration et sa direction commencèrent à envisager un déménagement. Après des années passées bien caché entre les murs sans prétention du Zeughaus, le Stapferhaus s'est alors installé dans ceux de la Blaues Haus, en face de la gare, plutôt désuète. De ce fait, la fondation s'est transformée presque du jour au lendemain en porte d'entrée à Lenzbourg, accueillant les visiteurs et les habitants lors de leurs trajets quotidiens. Elle légitime désormais son implantation en ces lieux par



Plan de situation et plan du rez-de-chaussée de l'ensemble Bahnhof Süd. (© pool Architekten.) La gare se trouve au nord, les logements au sud de l'ensemble. Dans le sens des aiguilles d'une montre: Blaues Haus, bâtiment contre un mur, bâtiment face à une petite place, bâtiment qui surplombe l'espace vert.

> Les arbres récemment plantés vont pouvoir s'enraciner profondément dans le sol, car il n'y a pas de parkings en dessous de cette place. (© Stefania Koller.)

sa remarquable présence et par son rôle d'édifice public qui embellit un espace inadéquat servant de place devant une gare. Rôle d'autant plus appréciable qu'à Lenzbourg, les passagers affluent directement dans la rue de la Gare⁸.

La Blaues Haus montre aussi la voie vers le quartier voisin. Cet accès, et ce qui se situe concrètement au-delà de la Blaues Haus, formera le thème central de cet article. Si la fondation a un passé remarquable, plus remarquable encore est la façon dont sa direction, ses architectes et les propriétaires du terrain se sont engagés dans un projet bénéfique pour tous les acteurs en présence, y compris la collectivité – surtout quand on connaît les particularités de la bureaucratie planificatrice suisse. L'histoire débute en 2014, année où le Stapferhaus, avec le soutien financier de la ville et du Swisslos, organisme de loterie, acquiert le

terrain Bahnhof Süd, bien trop vaste pour l'entreprise visée. À l'origine, l'intention de la fondation était de vendre le terrain excédentaire afin de dégager des fonds. Dans ces conditions, la municipalité et le Swisslos avaient accordé leur soutien sous réserve que la vente du terrain excédentaire n'engendre pas un important profit. Cependant, en raison de la forme irrégulière de la parcelle et du long processus qu'impliquaient une subdivision et une vente, l'idée s'avéra peu réaliste.

Le Stapferhaus disposait d'à peine assez de ressources financières pour couvrir les frais de fonctionnement de cette nouvelle entreprise, d'où un risque constant d'échec. La fondation savait en outre qu'il serait extrêmement difficile de lever des fonds sans soumettre de projet précis. Les fondateurs Paul-Schiller et AVINA couvrant les frais, il fut décidé de lancer un concours lors



d'une phase inhabituellement précoce du processus, avec comme exigence au cahier des charges une utilisation économique de la parcelle. Dix-huit cabinets d'architecture prirent part à la sélection. En 2015, le Stapferhaus annonçait que l'attributaire du projet Blaues Haus était pool Architekten. Confirmant par là sa situation précaire, il indiquait en outre ne pas disposer de la totalité des fonds nécessaires pour le financer. Les bases du futur ensemble n'en étaient pas moins jetées.

Sur ces entrefaites, et alors que le Stapferhaus avait bel et bien lancé le projet, un autre acteur entra en scène : CoOpera, caisse de prévoyance retraite locale. Lorsque celle-ci apprit en 2015 que le Stapferhaus avait des difficultés de financement, elle proposa d'acquiescer le terrain entier en accordant à la fondation, à des conditions raisonnables, le bail à construction nécessaire. Cela lui permettait de mettre en œuvre la Blaues Haus. Cet achat n'était pas totalement désintéressé : étant donné la gestion économique de la parcelle telle que prévue lors du concours, il était clair que l'on pouvait envisager sur le terrain restant des investissements supplémentaires. Dans le secteur public, accorder un bail à construction sans

vendre le terrain est une pratique fréquente, destinée à encourager des projets d'intérêt collectif. Cette pratique eut en outre pour effet d'assurer finalement le financement de la Blaues Haus, peu avant l'accord du permis de construire, en apportant de la trésorerie au Stapferhaus.

Même si CoOpera et le Stapferhaus étaient en contact depuis des mois, le projet préliminaire Blaues Haus était déjà en cours lorsque la caisse de prévoyance entra officiellement dans la partie. Peu après, elle acquit deux petites parcelles contiguës à la première. Avec Marchesin/Müller GmbH comme partenaire supplémentaire, cet achat donna à CoOpera la liberté de conception sur la totalité des terrains reliant la gare au quartier voisin.

Situés dans la zone spéciale Bahnhof-Bahnhofstrasse-Malagarain du plan d'urbanisme de Lenzbourg, tous les terrains en question sont soumis à des réglementations spécifiques. Selon le Code de la construction, la conception des bâtiments à construire dans ce secteur doit contribuer à l'attrait, pour les passants comme pour les commerçants, du trajet entre la gare et la vieille ville⁹. La nature semi-publique de l'espace entourant le projet de construction permit dans une large mesure d'atteindre cet objectif. Il

n'existait pourtant aucune règle définissant le coefficient d'occupation des sols, la distance entre les bâtiments ou les limites. Ces paramètres, qui relevaient d'une négociation avec la municipalité, devaient être approuvés dans le cadre du permis de construire. Si cela procurait une liberté de conception en laissant la possibilité de proposer un projet relativement dense, cela donnait aussi aux pouvoirs publics leur mot à dire sur la mise en œuvre¹⁰.

Du fait de la nature en grande partie non réglementée de la zone spéciale, du nombre d'acteurs très impliqués et de la forme défavorable des parcelles, comportant des recoins étroits, la réussite de nouvelles actions passait nécessairement par une bonne coopération. Seul un effort conjoint garantissait en effet que toutes les parties prenantes bénéficient des résultats du projet. En tant qu'intervenants privés, CoOpera et Marchesin/Müller n'étaient pas soumis aux règles des marchés publics. L'idée d'ouvrir un concours supplémentaire fut pourtant mise sur la table dès le départ. Mais la ville fut finalement convaincue que la qualité du projet serait garantie par une collaboration harmonieuse et un processus participatif et qu'un second concours était par conséquent

superflu. C'est ainsi que pool Architekten se vit confier la nouvelle étape du projet.

Outre la Blaues Haus, les architectes ont réalisé l'ensemble de quatre volumes rectangulaires entourant une petite place de quartier, dont trois consistent en immeubles résidentiels de cinq niveaux. D'un point de vue économique, ces trois volumes, plutôt étroits, ne sont pas très satisfaisants. Cependant, compte tenu du compromis entre intérêts publics et privés, ils apportent une solution bien équilibrée à la situation. Chaque bâtiment est conçu et agencé en fonction de son emplacement sur le site. L'un des trois, appuyé contre un mur, forme un jardin privatif et tranquille pour une crèche située au rez-de-chaussée. Ses étages abritent trois appartements de superficies différentes, les plus grands disposant de loggias d'angle vitrées. Le mur pignon de l'immeuble, défini par une série de fenêtres qui soulignent la structure horizontale de la façade, fait face à la place. Le sous-sol en béton, dans l'alignement de la façade, laisse de l'espace pour qu'une abondante flore se développe dans la cour.

Le deuxième bâtiment, le plus grand et exclusivement résidentiel, surplombe l'espace vert. Ses

étroites fenêtres toute hauteur et l'utilisation de la couleur en fond de balcons donnent une allure verticale à la façade. Le troisième immeuble, le plus compact, fait face à la petite place qui se trouve sur le passage reliant le quartier et la gare. On accède par son rez-de-chaussée au garage souterrain, qui s'étend jusqu'à l'immeuble surplombant l'espace vert. L'entrée du garage côtoie un petit local commercial doté d'une vaste vitrine faisant face au quartier. Les étages de l'immeuble se composent d'appartements divers par la superficie et par la disposition.

Le rapport objet/terrain se traduit par une conception du paysage spécifique, appliquée aux trois immeubles : cour, jardin et place. Les trois façades, enduites de tons clairs naturels, se détachent du bardage bleu foncé de la Blaues Haus.

La Blaues Haus est intégralement en bois, du rez-de-chaussée jusqu'en haut, tandis que les immeubles de CoOpera sont construits en parpaings (dans le sens de «pierres de taille traversantes»). Comme c'est couramment le cas dans les constructions de bois, la structure repose sur une sous-structure minérale, qui la protège. Le sous-sol en béton ne déborde pas du périmètre de l'immeuble. La plinthe extérieure, à niveau avec le terrain, assure une étanchéité structurelle.

Dans le cas des immeubles CoOpera, la transition entre la maçonnerie de parpaings enduits de crépi et le sous-sol de béton est traitée à l'aide d'une base de métal. Pour créer une inertie thermique et assurer une rétention de l'humidité, le maximum de cloisons est en brique. Cela, associé avec un mur extérieur ouvert à la diffusion de la vapeur, a permis de se dispenser de ventilation contrôlée. Tous ces choix se sont fondés sur des considérations de durabilité. En ce qui concerne la Blaues Haus, cela vaut non seulement pour les matériaux, mais aussi pour les aspects opérationnels. Le bois est extrêmement flexible, remplaçable et réparable. On peut clouer, visser toutes sortes de choses dans les poutres, plafonds, planchers et cloisons.

Alors que ce n'était pas prévu à l'origine, le Stapferhaus contribue désormais à former sur un terrain privé deux espaces semi-publics, proches par la taille mais de nature différente. Au nord, le volume en L accueille les visiteurs arrivant à la gare de Lenzbourg. Au sud, il s'intègre au groupe de bâtiments qui entourent une nouvelle petite place de quartier, où des arbres et des bancs invitent les piétons à faire une pause et les enfants à jouer. Que la place de quartier (dépourvue de



Vue intérieure de l'espace d'exposition de la Blaues Haus. (© Ralph Feiner.)

nom) prene vie dépendra des futurs habitants des immeubles récemment construits, des piétons venus du quartier voisin et des visiteurs du Stapferhaus qui feront le tour de la Blaues Haus. Que l'on trouve un attrait esthétique ou non aux immeubles, l'histoire de Bahnhof Süd et des parcelles adjacentes est un bel exemple de coopération et de réflexion collective menant à une solution satisfaisante, au-delà des intérêts – et ce, l'incertitude résultant d'une planification glissante et de changements de paramètres.

Stefania Koller est architecte zurichoise et membre active du conseil d'administration de Neustart Schweiz, une association qui prône une réorganisation plus durable de la société à travers la création de villes et de quartiers multifonctionnels et inclusifs. Elle travaille actuellement chez Salewski & Kretz Architekten, une agence dédiée aux solutions de design et de stratégie pour des projets urbains complexes.

- 1 On appelle communément Stapferhaus la fondation et son projet nouvellement construit. Par souci de lisibilité et pour éviter des confusions, nous désignerons ci-après la fondation sous le nom de Stapferhaus et le projet de construction sous celui de «Blaues Haus», tel que l'a baptisé le cabinet pool Architekten pour le concours dont il a été lauréat.
- 2 Les informations relatives au déroulement de cette opération ont été recueillies lors d'entretiens réalisés auprès de Sibylle Lichtensteiger, directrice de la fondation Stapferhaus, Jürg Hari, directeur de la gestion d'actifs de la caisse de prévoyance retraitée CoOpera et Thomas Friberg, partenaire au sein du cabinet pool Architekten. Ces entretiens ont eu lieu entre le 1^{er} et le 15 avril 2021.
- 3 André Holenstein, «Die Hauptstadt existiert nicht», *UniPress – Forschung und Wissenschaft an der Universität Bern*, 152, 2012, pp. 16-19. (<https://boris.unibe.ch/41280/>)
- 4 Staatssekretariat für Bildung und Forschung SBF und Bundesamt für Berufsbildung und Technologie BBT in Zusammenarbeit mit Präsenz Schweiz und der Schweizerischen Hochschulkonferenz (ed.) «Die Schweizer Universitäten und Fachhochschulen im Portrait», *Die Hochschullandschaft Schweiz*, Berne, 2006, pp. 41-86. (https://www.swissuniversities.ch/fileadmin/swissuniversities/Dokumente/Kammern/Kammer_FH/Publikationen/higher_education-d.pdf)
- 5 <https://stapferhaus.ch/uber-uns>
- 6 <https://www.ag.ch/de/verwaltung/bks/kultur/kulturkanton/kulturkanton.jsp>
- 7 Ces trois expositions avaient pour titres originaux : *ENTSCHIEDEN. Über das*

Leben im Supermarkt der Möglichkeiten (2012-2014); *GELD. Jenseits von Gut und Böse* (2014-2016); *HEIMAT. Eine Grenzerfahrung* (2017-2018).

- 8 À de nombreux titres, la gare de Lenzbourg ne répond plus aux nécessités actuelles. Le projet «Anschluss Lenzburg», en cours de réalisation, vise à la moderniser de façon à satisfaire aux besoins de demain : <https://www.anschluss-lenzburg.ch/>
- 9 Marti Partner Architekten und Planer AG, *Stadt Lenzburg Bauordnung*, 2011, p. 17, § 21, Al. 2. (https://www.lenzburg.ch/upload/cms/user/BNO_Onlineversion_gesamt_2016.pdf)
- 10 La non-application de certaines règles favorisant les évaluations individuelles par un organisme public dans les zones dites spéciales – agglomération, centre-ville et village –, où la réglementation normale ne tient pas compte de la complexité du tissu urbain, est sujette à controverse, comme indiqué en page 14 du *M-BNO* du canton d'Argovie. Cependant, cette omission est courante dans de nombreuses villes et municipalités suisses. Département Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau (ed.), *Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO)*, 2019, p. 14. (https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/regionale_kommunale_planung_1/nutzungsplanung_1/Muster-Bau-_und_Nutzungsordnung_M-BNO_Volltext_Empfehlung_15_BauV.pdf)