

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

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

**Band:** 68 (1996)

**Heft:** 4

**Artikel:** Novazzano : résidence "Casate"

**Autor:** Curtat, Robert

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129464>

### **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:** 14.03.2025

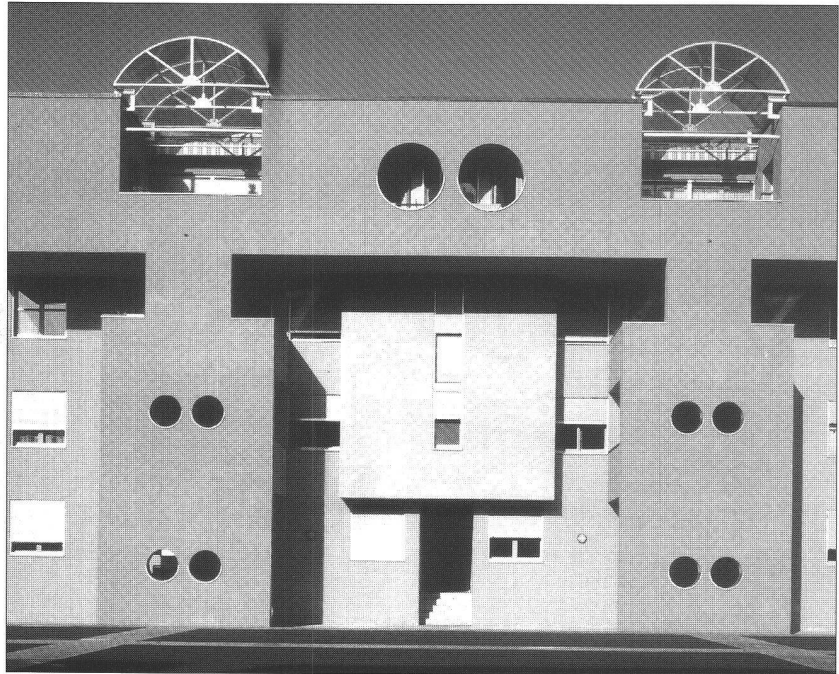
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# NOVAZZANO : RÉSIDENCE « CASATE »

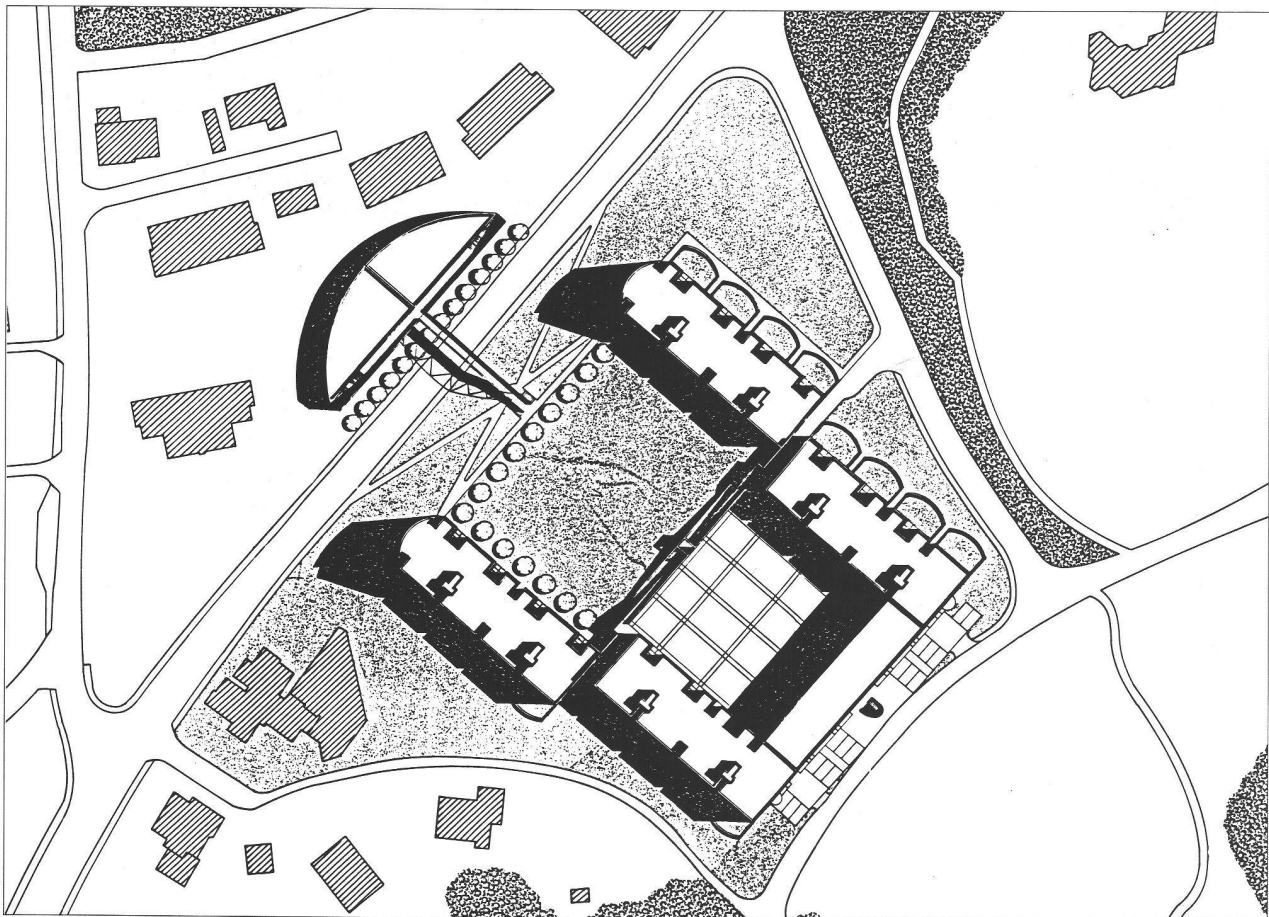
## MARIO BOTTA EST PASSÉ PAR LÀ...

**L** était une fois... Il était une fois, loin sous la patte du sanglier du Mendrisiotto qui s'enfonce dans les terres d'Italie entre Côme et Varèse, un large terrain adossé à la forêt et en léger surplomb au-dessus d'un vieux village. L'histoire qui commence au Campo Sportivo de Novazzano, tout à côté du terrain de football, aurait pu être banale si on n'était pas au Tessin, terre d'élection du célèbre architecte Botta.

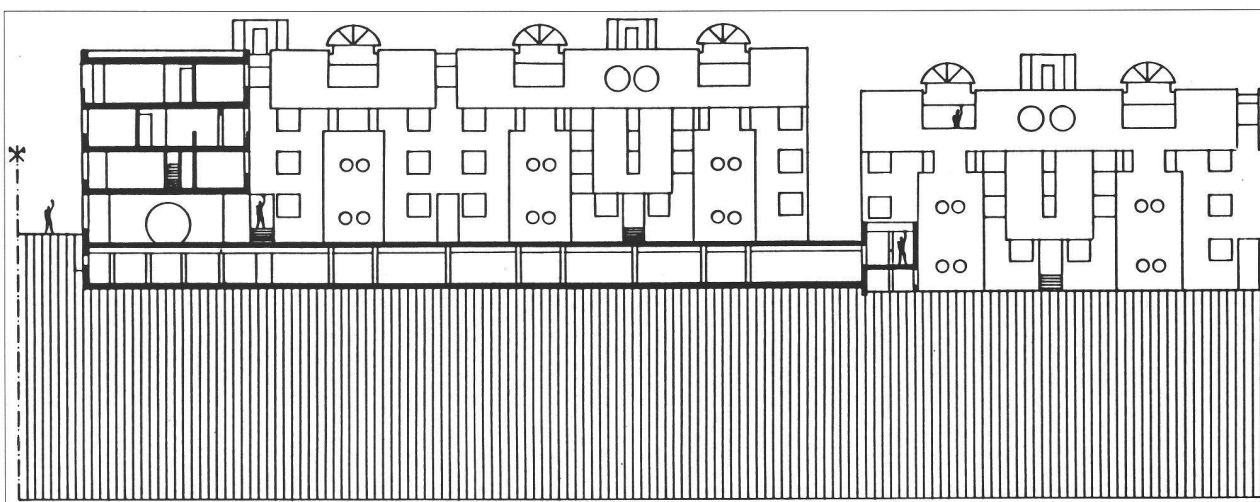
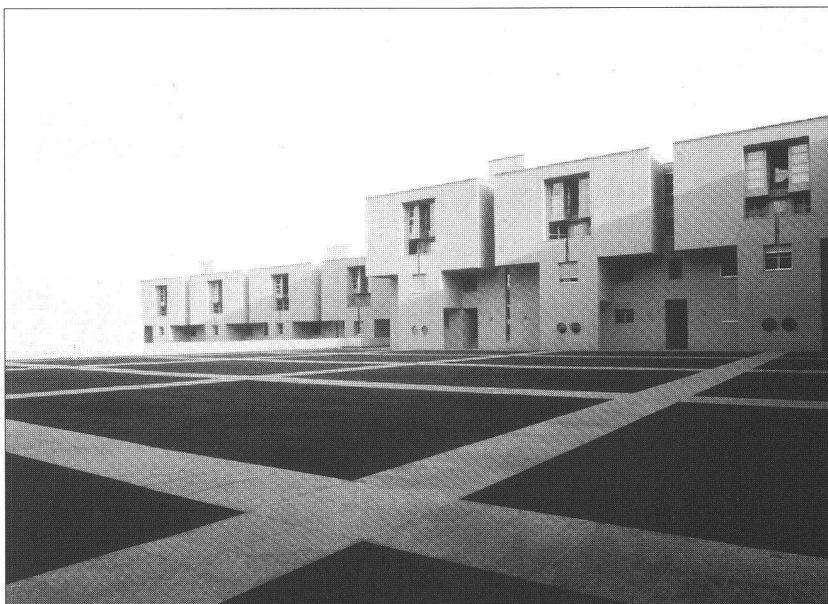
Comme dans toutes les belles histoires, il faut la détermination d'un champion pour changer le cours des



*Le plan de situation (ci-dessous) et la vue partielle d'une façade, où alternent les couleurs rouge-bleu-jaune, témoignent de l'invention de Botta.*



choses. Le champion ici s'appelle Sergio Poncio et il est entrepreneur à Bellinzona. Professionnel de la construction, il imagine le parti qu'un bon architecte pourrait tirer de la situation de ce quartier à naître. Le bon architecte, Mario Botta, est un voisin. Reste le défi: lui faire construire, entre 1990 et 1992, un quartier d'immeubles subventionnés dans les limites fixées par la loi encourageant la construction et l'accès à la propriété. La taille du projet – 104 logements et un centre commercial – son originalité juridique puisque location et propriété s'y côtoient, tout plaide pour une construction modèle. Sur ce plan, le défi est parfaitement relevé. Au niveau des formes et des dimensions, Mario Botta va réaliser des plans très différents. La résidence,



Sandra: «Un appartement parfait, dans la mesure où je reçois une aide.»

## LES PRIX VERS LE BAS

Locacasa Tessin est actif dans le domaine de la construction. A Locarno, l'une de ses réalisations à venir se présentera sous la forme de deux blocs de cinq étages. Les loyers de base prévus évoluent de 1600 fr. pour un quatre pièces et demie, à 1300 fr. pour un trois pièces et demie et à 1000 fr. pour un deux pièces et demie. Fin septembre 1995, à Biasca, seize appartements: huit de quatre pièces et demie et huit de trois pièces et demie étaient mis à disposition selon le système Locacasa.

avec une dominante de formes cubiques où alternent les couleurs rouge-jaune-bleu, est organisée autour de deux terrasses, l'une recouverte d'herbe, l'autre d'un revêtement de larges dalles colorées. Cet espace, qui ouvre sur la perspective du village de Novazzano ponctuée par son clocher roman, se prolonge de l'autre côté de la rue.

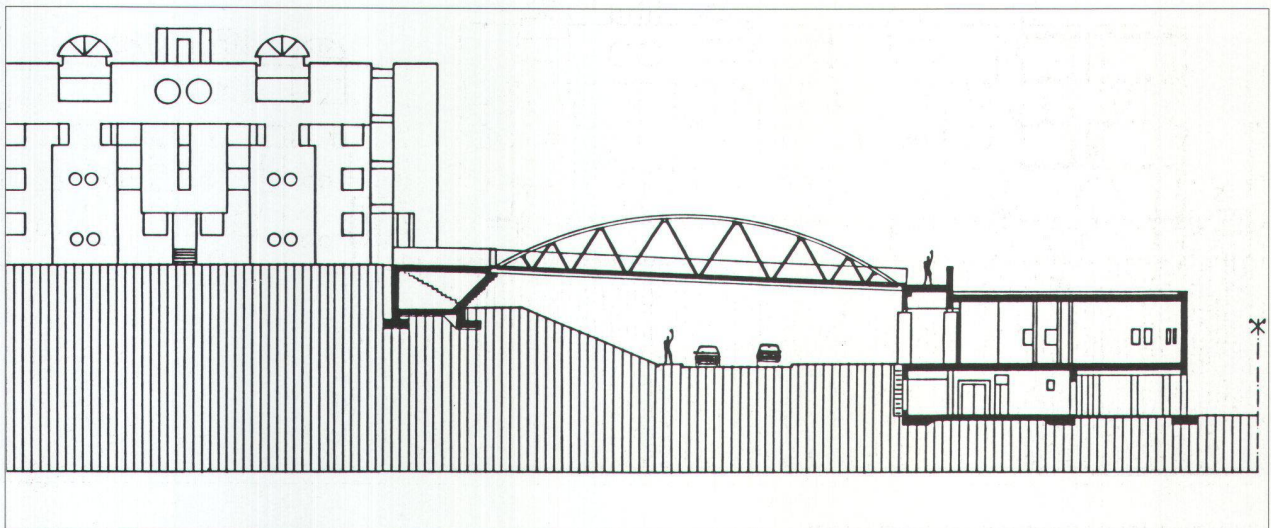
«Il y a eu des problèmes, note un des investisseurs du projet. Mais on peut voir qu'ils n'étaient pas insurmontables.»

## UN CONCEPT NOUVEAU

Des terrasses de la résidence au village, un petit pont blanc franchit la route en surplomb. Dessous passent les voitures des frontaliers qui rejoignent l'Italie quelques tours de roues plus loin. Dessus passent les ménagères qui vont au supermarché, les enfants qui vont à l'école, les passants qui apprécient cette sécurité bienve-

nue. Et, sous les immeubles surgis du pré voilà quelques mois, dorment tranquillement les automobiles des locataires ou de ceux qui sont un peu propriétaires.

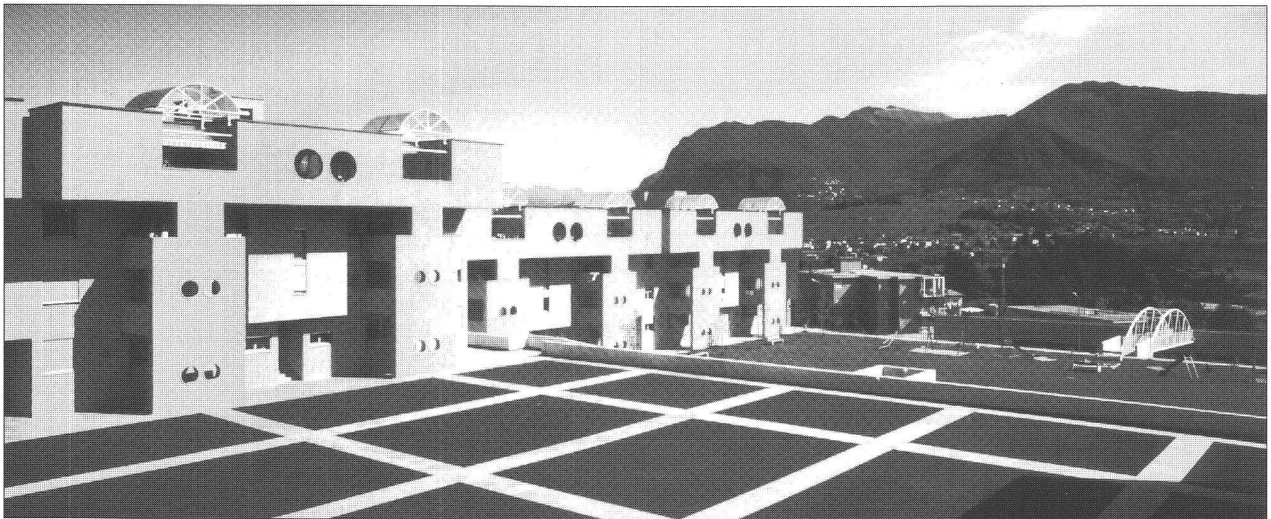
C'est que la construction de Novazzano n'est pas seulement originale au plan de l'architecture. Si la Caisse de prévoyance du Canton de Genève, partenaire à part égale, agit comme un promoteur traditionnel, la Fondation Locacasa entreprend d'installer ici, et dans les faits, le concept « locataire-propriétaire » qu'elle tente de développer en Suisse depuis le milieu des années quatre-vingt. Sa jeune section tessinoise, emmenée par Renzo Ambrosetti, syndicaliste et homme d'action, a choisi d'appliquer, dans le décor de Novazzano, le nouveau statut de locataire-propriétaire qui combine idéalement les deux droits avec



Renzo Ambrosetti, dynamique président de l'ASH section Tessin.  
 Sur deux pages: la coupe longitudinale du projet « Casate » exactement divisée en son milieu.  
 En tête de page: l'intégration de ces immeubles dans le paysage construit de Novazzano.

## ASH, SECTION TESSIN EN PLEIN ESSOR

Début juin 1993, la section tessinoise de l'ASH était créée avec le soutien de Locacasa, de Logis suisse qui construit dans tout le canton – on lui doit notamment le très remarquable ensemble de Mendrisio – et d'une société immobilière « Insula ». Les trois fondateurs, réunis autour d'un même projet de logement social, doivent maintenant se faire connaître auprès des entrepreneurs tessinois et, plus largement, de ceux qui sont intéressés au développement du logement dans les limites économiques définies par la loi. L'idée est de réunir aussi, autour de ce noyau fort, diverses petites coopératives mises en place par les cheminots, les postiers, les douaniers, voire certains milieux politiques. La pénétration dans ces milieux passera par l'organisation, ce printemps, d'une journée d'études qui permettra une bonne diffusion de l'idée du logement social au Tessin. La revue *Habitation*, naturellement intéressée à l'activité de ses cousins latins, rendra compte de cette actualité dans un prochain numéro.



La perspective de Casate a fait l'objet de recherches bien conduites.

un locataire qui a toujours la possibilité de quitter son appartement dans les délais légaux et un propriétaire – c'est la même personne – qui peut rester aussi longtemps qu'il le souhaite dans des locaux qui lui appartiennent, même partiellement :

« On entre dans le système en versant 10 % de la valeur du logement qu'on occupe – explique le président de Locacasa Tessin – mais ce concept a de la peine à passer dans la tête des gens. On imagine mal pouvoir résilier son contrat comme le fait n'importe quel locataire et avoir aussi le droit de rester dans les lieux, droit inaliénable du propriétaire, fut-il partiel. »

#### UNE SITUATION IDÉALE

Contestée, parce que nouvelle, l'idée Locacasa a trouvé de bons soutiens parmi les communes, les assurances, les syndicats, les entrepreneurs, etc. Au Tessin, la Banque Populaire Suisse a participé, avec des caisses de pension, à la création de la section au début de cette décennie.

Formellement, les Fondations Locacasa fonctionnent comme maîtres d'œuvre ce qui les autorise à imposer – ou pas – le système de locataire-propriétaire. A la « Casa Botta », où la Locacasa du Tessin a engagé dix-neuf millions pour la réalisation de cinquante-deux logements, la fondation ne pratique la location-propriété que sur la moitié de son lot, soit vingt-six logements.

« Nous étions dans la situation idéale – commente Renzo Ambrosetti – celle où Locacasa peut apporter sans inconvénients une solution originale.

(Documents prêtés par l'Atelier d'architecture Mario Botta).  
Photos: Pino Musi.

Les choses sont sans doute différentes quand une Fondation Locacasa rachète une maison occupée et impose aux locataires une participation volontaire. »

On sait que cette pratique a été combattue, avec des succès divers, par l'or-

#### Locacasa : problèmes en Suisse romande

*Les Fondations Locacasa Romandie n'ont pas l'aval des défenseurs romands des locataires: « Le fait que les milieux immobiliers, à travers les dirigeants d'une société, dominent le conseil de fondation de Locacasa Vaud – commente Charles-André Mayor, rédacteur au « Droit au Logement » – nous rend particulièrement circonspects. »*

ganisation romande de défense des locataires ASLOCA (voir encadré).

#### TROP CHER POUR ELLE

Novazzano est très éloignée de ces querelles. Ici, l'élément dominant c'est la cohérence architectonique de l'ensemble. Le choix raisonné de l'architecte Botta fut que chacun des cent quatre logements inscrits autour d'une cour aux larges dalles colorées, soit différent de l'autre. La recherche n'est donc pas seulement esthétique mais aussi typologique, chaque appartement étant conçu en partant de l'usage qui pourra en être fait par des familles – duplex – par des couples sans enfants, par des familles monoparentales, etc.

« Cet appartement de quatre pièces et demie en duplex – commente Sandra, employée, mère de deux enfants, Vincent 9 ans et Edith 20 ans – est par-

fait dans la mesure où je peux obtenir un subside. Avec l'aide, je paie autour de mille quatre cents francs, ça va. Sans l'aide, il faudrait compter mille francs de plus. »

Sandra est simple locataire au sein du bloc Locacasa de Novazzano. Elle n'imagine pas de pouvoir libérer 10 % de la valeur d'un appartement, bien conçu mais trop cher pour elle, fut-ce au minimum de la participation posée par Locacasa :

« Et puis il y a un certain nombre de problèmes adjacents – reprend notre correspondante – qui ne sont pas résolus par la formule de location-propriété. Les locataires de Novazzano sont subsidiés comme une très large part des locataires du Tessin. L'ennui c'est que tous ne sont pas au même niveau de sociabilité. Certains s'expriment de façon anarchique. Sans doute ils ne sont pas nombreux, mais ça pèse... »

« Dommage – reprend M<sup>me</sup> Facoli, administratrice de l'ensemble de Novazzano – que quelques récalcitrants puissent perturber une communauté qui ne demande qu'à échanger, dans un ensemble architectural parfaitement conçu. »

Largement décrit par ailleurs, l'ensemble de Novazzano est à porter au crédit du Tessin en général, de son architecte vedette en particulier.

« C'était un défi que de demander à Botta de construire dans le cadre du logement social. Mais on peut voir qu'il a su le surmonter, dit avec élégance Renzo Ambrosetti. Et, dans la mesure où le revenu moyen des Tessinois est assez bas pour que tous entrent dans la catégorie qui ouvre droit aux subsides, on dispose d'un modèle en matière de logements subventionnés. »

Robert Curtat