

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 142 (2016)  
**Heft:** 23-24: Spéculation #2 : le cas suisse

**Artikel:** Les grands ensembles résidentiels et le boom de la construction des années 1960 et 1970  
**Autor:** Althaus, Eveline / Glaser, Marie  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-630547>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

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

# Les grands ensembles résidentiels et le boom de la construction des années 1960 et 1970

Loin des clichés et pour peu que l'on veuille bien en analyser les qualités formelles et fonctionnelles, les grands ensembles pourraient révéler toute la pertinence et l'actualité de leur modèle et fournir ainsi des réponses intéressantes aux attentes des habitants et aux besoins en logements des métropoles.

Eveline Althaus et Marie Glaser

L'environnement bâti dont nous héritons aujourd'hui a été façonné pendant le boom de la construction de l'après-guerre. 40 % de l'ensemble des logements existants actuellement en Suisse ont en effet été construits entre 1946 et 1980<sup>1</sup>. Cet héritage est particulièrement visible à la périphérie des villes et dans les banlieues où, parallèlement à la construction massive de maisons unifamiliales, de grands ensembles résidentiels et des immeubles de grande hauteur nous rappellent les changements qui ont eu lieu à cette époque.<sup>2</sup>

## Le boom socio-économique en Suisse après la Seconde Guerre mondiale

Dans les années 1950, le manque de logements constitue un problème important en Suisse, comme dans beaucoup d'autres pays européens, bien que le pays n'ait pas été touché par les destructions de la Seconde Guerre mondiale. Les villes et les installations industrielles demeurent en effet intactes, les relations de propriété et de pouvoir dans la société n'ont pas été modifiées et le système bancaire et le centre financier sont en pleine expansion<sup>3</sup>. Des années 1950 à la crise pétrolière de 1973, l'économie en plein essor et l'ouverture du marché du travail, accompagnées par la montée en puissance de l'Etat providence, vont de pair avec une augmentation rapide de la population (de l'ordre de 26 %<sup>4</sup>), ainsi que du niveau de richesse et de revenu des ménages. Dans un contexte de confiance dans le progrès et l'innovation technologique, les biens de consommation comme le confort moderne deviennent accessibles à de nombreux foyers.

## Bâtir pour la famille nucléaire moderne

Ces évolutions s'accompagnent d'importants changements sociaux et culturels. De plus en plus de gens quittent la campagne pour les villes qui offrent plus d'opportunités d'emploi. Alors que les centres urbains concentrent les services et les commerces, le logement se développe en banlieue, provoquant les premiers phénomènes d'étalement urbain. La structure des ménages se modifie : les foyers comptant jusqu'à trois générations – assez courants dans les zones rurales – cèdent la place au modèle de la famille nucléaire, fondée sur la notion de couple. Une réglementation stricte et des politiques plus conservatrices en matière familiale, qui touchent aussi le secteur du logement, voient le jour. L'architecture et les structures spatiales des grands complexes d'habitation de l'époque reflètent ainsi la politique, les valeurs et les idéaux de ce nouveau modèle. En règle générale, le plan des appartements de l'époque propose une typologie standardisée, destinée principalement à un couple avec

1 Bundesamt für Statistik (2016): Bau- und Wohnungswesen, Panorama. Neuchâtel: BFS, Februar 2016, p. 3; publié sur [www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement.assetdetail.200283.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement.assetdetail.200283.html)

2 Cet article est issu du projet de recherche financé par le Fonds national suisse de la recherche scientifique «On the trajectory of the Construction-Boom. House-Biographies of selected Housing Estates from 1950 to 1980» (2011-2014), pour plus d'informations, voir <http://p3.snf.ch/Project-132349>; [www.hausbiografien.arch.ethz.ch](http://www.hausbiografien.arch.ethz.ch)

3 Voir Bergier, Jean-François et al. 2002. *Die Schweiz, der Nationalsozialismus und der zweite Weltkrieg. Schlussbericht der Unabhängigen Expertenkommission der Schweiz – Zweiter Weltkrieg*, Zürich: Pendo, p. 441ff.

4 Bundesamt für Statistik (2016): Bevölkerung, Panorama. Neuchâtel: BFS, Februar 2016, p. 1; publié sur [www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevolkerung.assetdetail.262621.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevolkerung.assetdetail.262621.html)





de jeunes enfants. Cependant, ces standards s'accommodent mal d'autres modes et phases de la vie.

### **Rationalisation, préfabrication : les entreprises générales deviennent des acteurs majeurs de la construction**

Dans la période d'après-guerre, les processus de construction sont rationalisés et la préfabrication industrialisée est largement appliquée pour répondre en peu de temps à un besoin urgent de construction d'immeubles. Les logements répondent généralement à de nouvelles exigences techniques. Toutefois, le recours à de nouveaux matériaux et méthodes de construction n'a guère été accompagné de considérations sur le processus de vieillissement des bâtiments.

La dynamique de la construction de logements et la planification de grands ensembles résidentiels sont alors portées par des entreprises générales qui deviennent des acteurs importants de l'industrie du bâtiment à l'époque<sup>5</sup>. Le libéralisme économique et la structure politique fédéraliste de la Suisse pourraient expliquer la faible participation de l'Etat et l'importance du secteur privé dans la construction des logements et l'industrialisation du bâtiment. Dans les grandes villes, des complexes de logements subventionnés par l'Etat sont également construits par des coopératives ou des organismes communaux, mais leur proportion reste faible par rapport aux ensembles réalisés par des entreprises privées.<sup>6</sup>

Avant la première Loi nationale sur l'aménagement du territoire introduite en 1980, la planification urbaine et territoriale, notamment en dehors des centres-villes, est déficiente, voire inexistante, et rarement coordonnée. En outre, le droit foncier, qui favorise la propriété privée et la parcellisation de terrains, est un moteur important de développement de la construction.<sup>7</sup> Ce manque d'une culture de planification et la disponibilité des terrains constituent les raisons principales de la localisation périphérique des grands ensembles résidentiels.

### **Crise et critique**

Après la crise pétrolière de 1973, le produit intérieur brut de la Suisse a chuté d'environ 7,4%, entraînant

une érosion de l'emploi de 8% et des effets dramatiques sur le marché de la construction.<sup>8</sup> Avec l'émergence des mouvements écologistes, l'opinion publique évolue progressivement, notamment sur la question des grands ensembles, qui incarnent alors l'échec d'une croyance radicale dans la croissance illimitée. Pendant cette période, les idéaux familiaux traditionnels commencent également à se fragmenter et la structure des ménages évolue. Les villes et la population ne connaissent pas la croissance prévue et les grands ensembles restent souvent de grandes îles de béton à la périphérie des villes, entourées d'infrastructures locales déficientes. Les mêmes phénomènes, de plus grande ampleur, se retrouvent en France, en Allemagne et en Italie.

Dans tous ces pays, une même critique s'élève contre ces ensembles résidentiels. Généralement formulée sans connaissance réelle des lieux et des personnes qui y vivent, elle s'en prend à leur anonymat (supposé), à l'atmosphère froide, inhospitalière et monotone censée y régner et à la spéculation foncière qui aurait présidé à leur construction.

### **Marginalisation**

Cette critique a des répercussions dans les domaines de l'architecture et du secteur de la construction. Elle signe la fin des complexes de logements à grande échelle (les derniers projets encore en cours à la fin

5 Voir Furter, Fabian; Schoeck-Ritschard, Patrick (2013): *Göhner Wohnen. Wachstumseuphorie und Plattenbau*, Baden: hier + jetzt.

6 Voir Schoeck, Patrick (2013): *The Efficiency of Capitalist Housing Construction in Switzerland: The Case of the Ernst Göhner AG*, dans: *Candide* 7 (Oct 2013), p. 95f.

7 Voir Eisinger, Angelus (2004): *Städte bauen: Städtebau und Stadtentwicklung in der Schweiz. 1940 – 1970*, Zürich: gta Verlag, p. 312.

8 Voir Hiltz, Hansruedi; Keil, Roger; Lehrer, Ute (1995): *Capitales Fatales. Urbanisierung und Politik in den Finanzmetropolen Frankfurt am Main und Zürich*. Zürich: Rotpunktverlag, p. 52.

9 Voir Programm Projets Urbains (2013): *Quartiers im Brennpunkt: gemeinsam entwickeln, vielfältig gestalten*. Bern: Bundespublikationen, p. 50, ainsi que Bundesamt für Migration (Juli 2006): *Probleme der Integration von Ausländerinnen und Ausländern in der Schweiz. Bestandesaufnahme der Fakten, Ursachen, Risikogruppen, Massnahmen und des integrationspolitischen Handlungsbedarfs*. Bern, p. 73.

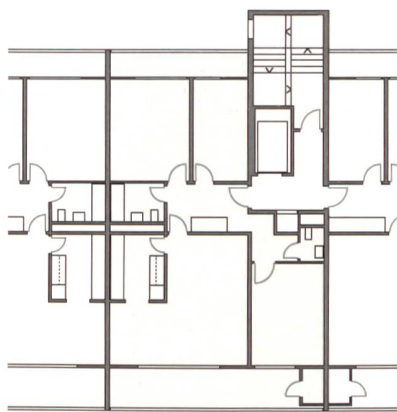
10 Le concours a eu lieu en 1970, le bloc A a été construit en 1971/72, le bloc B en 1973/74, le bloc C en 1979, et le dernier bloc D a suivi en 1987 – 1991.

11 Données: Einwohnerregister der Stadt Aarau (mars 2014).





3



4

- 1 Le grand ensemble Tscharnergut, à Berne en juin 1982 (ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv, photo Comet Photo AG, Zürich)
- 2 Construction préfabriquée, par l'entreprise générale Göhner AG, en 1966 (Source: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv, photo Comet Photo AG, Zürich)
- 3 Vue aérienne de l'ensemble Telli à Aarau (Source: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Stiftung Luftbild Schweiz / photo Swissair)
- 4 Quatre pièces type dans l'ensemble Telli (plan de Claudia Mühlebach)

des années 1970 ont été planifiés antérieurement). Dans les années 1980 et 1990, avec l'apparition des premiers défauts de construction, certaines propriétés commencent à perdre de la valeur. Une tendance au retour en centre-ville, y compris pour les classes moyennes, ainsi que les processus de gentrification, ont encore accentué le phénomène de marginalisation des grands ensembles. En outre, les statistiques montrent une disparité sociale grandissante en Suisse depuis les années 1980, qui se reflète dans l'augmentation de la ségrégation socio-spatiale. Les personnes défavorisées, poussées vers la périphérie au cours des dernières décennies, vivent souvent dans les grands complexes préfabriqués qui leur offrent désormais des loyers abordables.<sup>9</sup>

#### Vu de l'intérieur : le complexe Telli à Aarau

Le complexe résidentiel Telli a été construit dans les années 1970<sup>10</sup> dans une ancienne zone industrielle d'Aarau, pour répondre à un besoin urgent de logements lié à la croissance des secteurs de l'industrie et des services dans la région. L'ensemble a été planifié par Hans Marti + Kast architectes. En 1975, quelques années après le début de la construction, l'entreprise générale en charge du projet, Horta AG, fait faillite du fait d'investissements spéculatifs ainsi que de la crise économique. Les autorités locales et plusieurs nouveaux propriétaires assurent la continuité du chantier, moyennant quelques adaptations par rapport au plan initial. Les quatre barres d'habitation, dont certaines atteignent 19 étages, comptent 1260 appartements et marquent la petite ville de leur présence. La proportion des habitants de Telli par rapport à la population de la ville était à la fin des années 1970 d'environ 25%. Avec 2400 habitants, elle est aujourd'hui de 12%, après la fusion d'Aarau avec une autre municipalité.<sup>11</sup>

Conscients des critiques de l'époque à l'encontre des grands ensembles (« villes-dortoirs ») aux infrastructures insuffisantes et aux espaces extérieurs monotones), les architectes et les planificateurs des bâtiments Telli ont intégré de nombreuses installations communautaires. L'ensemble fonctionne comme un quartier urbain autonome, relié au centre-ville par les transports publics.

En outre, une attention particulière a été apportée à la conception des espaces extérieurs : le trafic automobile souterrain préserve un parc et ses arbres anciens qui s'étend entre les grands bâtiments.

En raison de la faillite de Horta AG, les blocs sont désormais la propriété de diverses entités privées, communales et coopératives. Un cinquième des appartements est également en propriété. Dans les années 1970, ces divers propriétaires ont signé un contrat pour la construction et l'entretien d'équipements collectifs, mais son cadre juridique complexe et l'absence d'organisme de contrôle de son application ont entraîné le désengagement progressif de certains propriétaires et le surinvestissement des autres dans l'entretien d'équipements coûteux. La gestion des rénovations dans cette structure de propriété mixte apparaît aujourd'hui comme un défi pour l'avenir de cet ensemble. Jusqu'à présent, les travaux de rénovation ont été effectués par chaque propriétaire individuellement et les propriétaires privés ont tendance à bloquer les rénovations coûteuses des équipements collectifs et des espaces extérieurs.

Cette structure de propriété complexe a également conduit à un mélange social particulier. Les résidents sont d'origines sociales et géographiques diverses (49 nationalités différentes). Il y a une quinzaine d'années, les rapports sur le Telli ont insisté sur les problèmes de ce quartier, qualifié de hotspot. Au-delà des stéréotypes relayés par ces études, le Telli fait face à des disparités sociales croissantes. En 2002, la ville d'Aarau a donc lancé un projet de développement communautaire sur une durée de six ans. Le centre communautaire joue toujours un rôle crucial dans la poursuite de ce programme et sert de plate-forme d'intégration pour les activités sociales dans le quartier.

Probablement en raison de sa taille massive et de son apparence, le Telli a toujours eu une mauvaise réputation. Contrairement à cette image négative, les résidents soulignent ses qualités, s'identifient au lieu et en sont fiers. Pour eux, les appartements attrayants et abordables, les équipements communautaires et les espaces verts généreux, les relations de voisinage, et l'emplacement à la fois proche du centre-ville ainsi





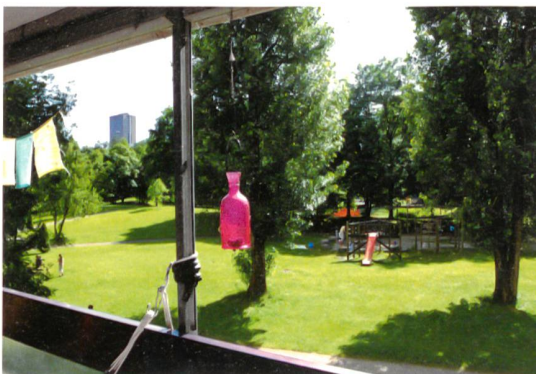
5



6



7



8



9

5-9 L'ensemble Telli à Aarau (images des auteurs)

que du secteur récréatif de l'Aar, constituent des atouts remarquables.

### L'actualité d'un modèle

Un regard plus attentif sur le Telli et d'autres grands ensembles montre que les réalités quotidiennes sont beaucoup plus complexes que les clichés répandus sur ces typologies bâties. Lorsqu'on réfléchit à l'avenir de cet héritage construit, il est donc important de s'éloigner des images réductrices et de considérer les acquis du passé, ainsi que l'expérience et les perspectives diverses des acteurs locaux. La densification urbaine est un sujet d'actualité pour les villes suisses et les architectes et planificateurs discutent de la construction de nouvelles typologies à grande échelle en remplacement d'anciens bâtiments. La croissance urbaine et la gentrification en cours augmentent le besoin de logements de bonne qualité et abordables dans les villes. L'histoire et l'héritage des grands ensembles résidentiels des années 1960 et 1970 donnent l'occasion de repenser

la conception de structures denses et leur articulation avec des espaces urbains ouverts, des équipements communautaires et des infrastructures. Mais cela permet aussi de mieux comprendre l'image que produit l'architecture et les effets d'une mauvaise perception d'un ensemble résidentiel par le public. Enfin, nous pouvons appréhender les stratégies de gestion et de vie dans des grands ensembles résidentiels au cours du temps, en tenant compte des contextes locaux spécifiques et des besoins du 21<sup>e</sup> siècle.

*D' sc. ETH Eveline Althaus a étudié l'anthropologie sociale et culturelle à l'Université de Fribourg et à l'Université Humboldt de Berlin. Depuis 2011, elle est sociologue à l'ETH Wohnforum - ETH CASE.*

*D' phil. Marie Antoinette Glaser est chercheuse en anthropologie culturelle, chargée de cours au ETH CASE et directrice de l'ETH CASE depuis 2015. Elle est également directrice scientifique et co-organisatrice du MAS ETH ARCH Housing.*