

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	69 (1997)
<b>Heft:</b>	3
<b>Artikel:</b>	L'avenir du mouvement coopératif : cités-jardins ou blocs locatifs? : Un débat ouvert dans les milieux coopératifs
<b>Autor:</b>	Charollais, Isabelle / Marchand, Bruno
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-129539">https://doi.org/10.5169/seals-129539</a>

### **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:** 23.01.2026

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

# CITÉS-JARDINS OU BLOCS LOCATIFS?<sup>1</sup>

## UN DÉBAT OUVERT DANS LES MILIEUX COOPÉRATIFS

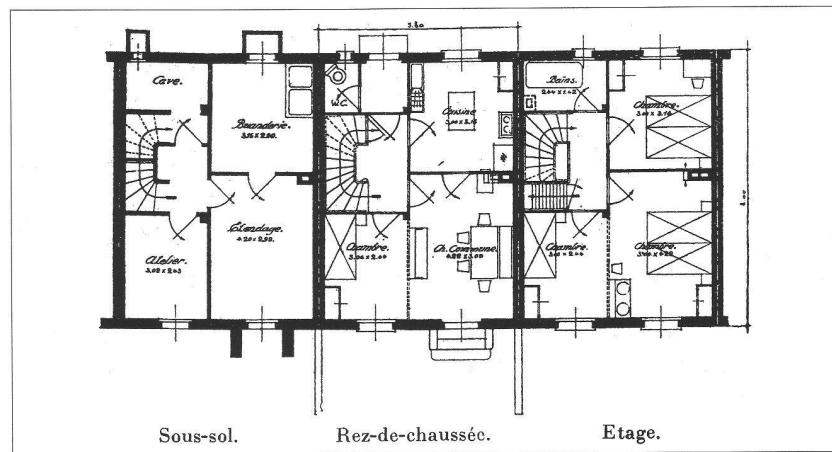
Maisons familiales ou immeubles locatifs, cités-jardins ou cités-casernes? La confrontation entre ces deux formes d'habitat opposées, même si elle se prolonge au-delà des années vingt, n'a pas donné lieu, en Suisse romande, à des développements théoriques fondamentaux. Les quelques écrits qui traitent de ce sujet<sup>2</sup> plaident en faveur de la maison familiale économique car «chacun reconnaît la supériorité de la cité-jardin sur la cité-caserne»<sup>3</sup>.

Cependant ces textes placent d'emblée l'opposition entre ces deux pôles d'habitation dans une problématique plus large, liée d'une part à la planification urbaine et, d'autre part, à la pensée rationnelle architecturale. Dorénavant, la question du logement est définitivement liée au problème foncier et est abordée en termes rationnels car «... le problème de la cité-jardin moderne est donc bien, avant tout, un problème d'arithmétique»<sup>4</sup>.

## LES TERMES DU DÉBAT

Le phénomène de la cité-jardin – opposé au bloc locatif ou à la caserne – s'insère ainsi dans une démarche rationnelle de gestion des espaces et dans une discipline urbanistique en plein essor. Il se pose en tant que réponse concrète à la situation de crise consécutive à la Première Guerre mondiale.

Sur le plan du débat international, l'enthousiasme en faveur de la cité-jardin est flagrant et se prolonge d'ailleurs au delà des années vingt. Ce modèle reste, dans certains cas jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, un idéal à atteindre. Pourtant, au sein du Mouvement moderne, quelques expériences ont pris des options radicalement opposées: c'est le cas de Berlage<sup>5</sup>, notamment, qui, dès 1915,



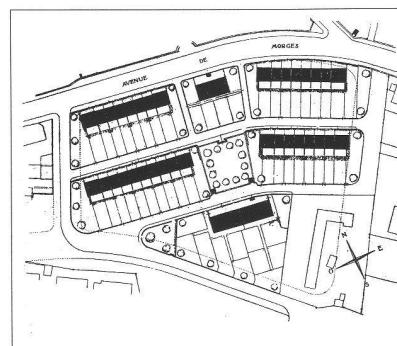
Frédéric Gilliard et Frédéric Godet, *Cité-jardin de Prélaz (1921), plan des étages d'une maison contigue*

préconise le bloc d'habitation urbain comme la seule forme de logement capable d'assumer des pratiques sociales collectives. Le même refus de la cité-jardin est mis en avant par Behrens, qui, après l'avoir défendu ardemment<sup>6</sup>, oppose au modèle à faible densité de la Siedlung celui des Höfe, superimmeubles à densité élevée organisés autour de cours. Ces réalisations ont pourtant été écartées et délibérément ignorées dans les manifestations officielles des CIAM. En effet, la Siedlung représente la

nouvelle rationalité du Mouvement moderne, le modèle urbain appuyé sur la notion d'existence minimum appliquée au logement. Et les réalisations les plus notoires, à Berlin ou à Francfort, dérivent des expériences de cités-jardins anglaises du début du siècle. Parallèlement au type du bloc collectif, elles appliquent encore très souvent la contiguïté des unités d'habitation, organisées verticalement sur deux ou trois étages et ayant chacune la jouissance d'un jardin.

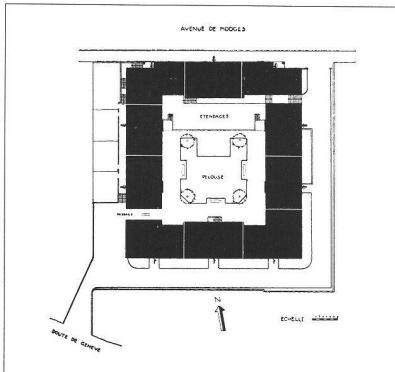
## UN REPLI PRAGMATIQUE

En 1930, après cinq ans de réalisations de Siedlungen à Francfort, Ernst May soutient toujours que «la maison isolée est le type d'habitation idéal...» et que «un logement dans un bloc locatif à plusieurs étages ne peut jamais atteindre, surtout pour les enfants, le mode de vie sain qui est prodigué par la maison individuelle»<sup>7</sup>. Bien que des efforts considérables soient fournis en vue de la réalisation de logements de masse, le débat entre cités-jardins et blocs locatifs n'a pas pris, du moins en Suisse romande, l'ampleur des discussions des prota-



Frédéric Gilliard et Frédéric Godet, *Cité-jardin de Prélaz (1921)*, plan masse

gonistes du Mouvement moderne, même si les réalisations les plus exemplaires prennent respectivement comme modèles les réalisations allemandes ou viennoises. Mais il faut convenir que, derrière les quelques émouvantes plaidoiries en faveur de la cité-jardin, se profile toujours un repli pragmatique vers la réalité concrète des modes de vie. A tour de rôle, les différents acteurs, maîtres d'ouvrage



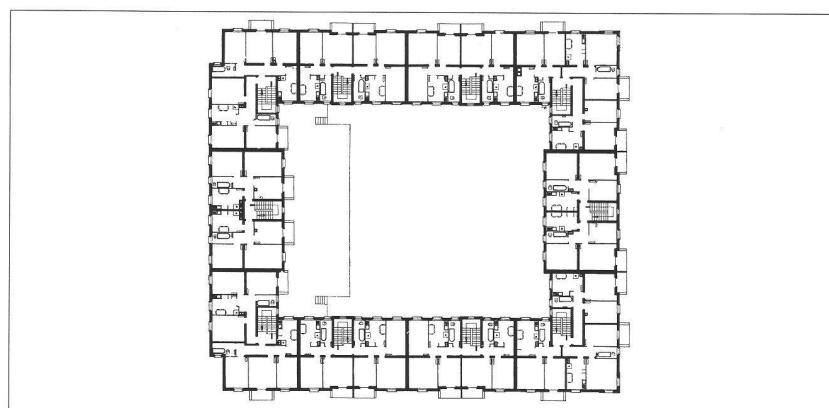
Frédéric Gilliard et Frédéric Godet, Groupe d'habitation de Couchirard (1931-1932), plan masse.

et architectes, dénoncent les aléas de la complexité conjoncturelle qui leur imposent des choix contraires aux options théoriques préconisées.

## UNE DOUBLE DIFFICULTÉ

Dans cette mise en scène, le rôle des sociétés coopératives est capital. De par ses statuts mêmes, une société coopérative s'interdit tout profit immobilier et, de là, se prémunit contre toute velléité de spéculation foncière. C'est donc à ces conditions seules que peuvent être envisagés l'acquisition de terrains particulièrement bon marché, ou l'octroi, par les collectivités publiques, de droits de superficie permettant la création de cités-jardins.

Pourtant, en Suisse romande, l'échelle



Frédéric Gilliard et Frédéric Godet, Groupe d'habitation de Couchirard (1931-1932), plan de l'étage type.

de ces opérations reste modeste et, malgré les subventions importantes, les aides de toutes sortes et les stratégies de financement les plus subtiles, la cité-jardin n'est que peu crédible financièrement. En effet, la crise immobilière des années trente va provoquer une double difficulté pour les sociétés coopératives. D'un côté (malgré les efforts pour abaisser le prix de revient des constructions), les loyers des habitations salubres restent supérieurs à ceux des taudis du centre-ville; d'un autre côté, la surproduction de la construction, due notamment à l'affluence de capitaux étrangers, provoque une situation artificielle du marché immobilier mettant les sociétés coopératives aux prises avec la concurrence des sociétés immobilières<sup>8</sup>. Les sociétés coopératives se voient ainsi contraintes d'envisager, pour le logement social, des solutions autres que celle de la cité-jardin.

## RUCHE OU CASERNE!

Un des exemples de ce revirement est la construction du groupe de Couchirard (1931) par la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne, près de dix ans après avoir édifié la cité-jardin de

Prélaz. L'ensemble de Couchirard se compose de 125 logements, concentrés dans des immeubles hauts de six étages disposés autour d'une large cour. Frédéric Gilliard et Frédéric Godet, architectes attitrés de cette coopérative, puisqu'ils ont participé pratiquement à toutes ces opérations, s'en expliquent. Tout en admettant que la maison familiale «a été appréciée, et à tel point qu'on n'enregistre [...]», depuis une dizaine d'années, que très peu de changements de locataires», ils reconnaissent pourtant que, pour atteindre une baisse réelle des loyers, «il fallait en venir forcément à la forme de logement dont le prix de revient était le plus réduit, c'est-à-dire à l'appartement, la cellule dans un bloc de construction, qu'on appelle ruche ou caserne»<sup>9</sup>. L'expression de ces regrets n'est pas toujours partagée par les maîtres d'ouvrage: faisant référence au même groupe de Prélaz, la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne s'exclame: «Nous avons fait l'expérience – dont nous ne doutions pas d'ailleurs – que la maison familiale en rangée n'a pas la faveur de la population et que, d'autre part, la topographie de notre ville n'en permet pas la construction en grand nombre, comme c'est le cas encore maintenant en Suisse alémanique»<sup>10</sup>. L'opposition relevée ici entre Suisse romande et Suisse alémanique n'a rien d'étonnant, la multiplicité et la diversité étant les caractéristiques fondamentales de l'histoire des idées en Suisse, où les notions d'autonomie, de régionalisme et d'identité culturelle font figure de professions de foi. Force nous est de constater qu'une fois encore, l'attitude des architectes suisse-alémaniques diffère largement de celle d'une Suisse romande plus en marge des grands courants théoriques internationaux.

Isabelle Charollais  
Bruno Marchand, ITHA

<sup>1</sup> Extrait du texte «Cités-jardins ou blocs locatifs? Rationalisme et espace domestique: la Cité-Vieusseux (1928-1932) et l'immeuble à la route de Frontenex 53-57 (1933-1934) à Genève» in Architecture de la raison. La Suisse des années vingt et trente, essais recueillis par Isabelle Charollais et Bruno Marchand, PPUR, Lausanne, 1991.

<sup>2</sup> Parmi ceux-ci, nous aimerions citer le texte de Camille Martin, «Cités-Casernes ou Cités-Jardins» in Bulletin de la Société d'Amélioration du Logement, 1919, pp. 252-266.

<sup>3</sup> Ibidem, p. 252.

<sup>4</sup> Ibidem, p. 262.

<sup>5</sup> H.P. Berlage, «Normalizzazione nell'edilizia residenziale (1918)» in Olanda 1870-1940/Citta, Casa, Architettura.

<sup>6</sup> Peter Behrens, H. de Fries, Vom sparsamen Bauen, ein Beitrag zur Siedlungsfrage, Verlag der Bauwelt, Berlin, 1918.

<sup>7</sup> Ernst May, «5 Jahre Wohnungsbautätigkeit in Frankfurt-am-Main: Hochbau oder Flachbau?» in Das Neue Frankfurt, n°s 2/3, 1930.

<sup>8</sup> Christiane Roh, La politique urbaine sous le gouvernement socialiste genevois, 1933-1936, mémoire de licence au département d'Histoire de la Faculté des lettres, Genève, juin 1976 (non publié).

<sup>9</sup> Frédéric Gilliard, «Groupe d'habitation de Couchirard, Lausanne», in Habitation, janvier 1933, p. 4.

<sup>10</sup> Brochure commémorative des 25 années d'activité (1920-1945) de la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne, pp. 9-10.