

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 39 (1952)
Heft: 10: Architecture et art à Genève

Artikel: L'habitation à Genève
Autor: Hoechel, Arnold
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-30282>

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

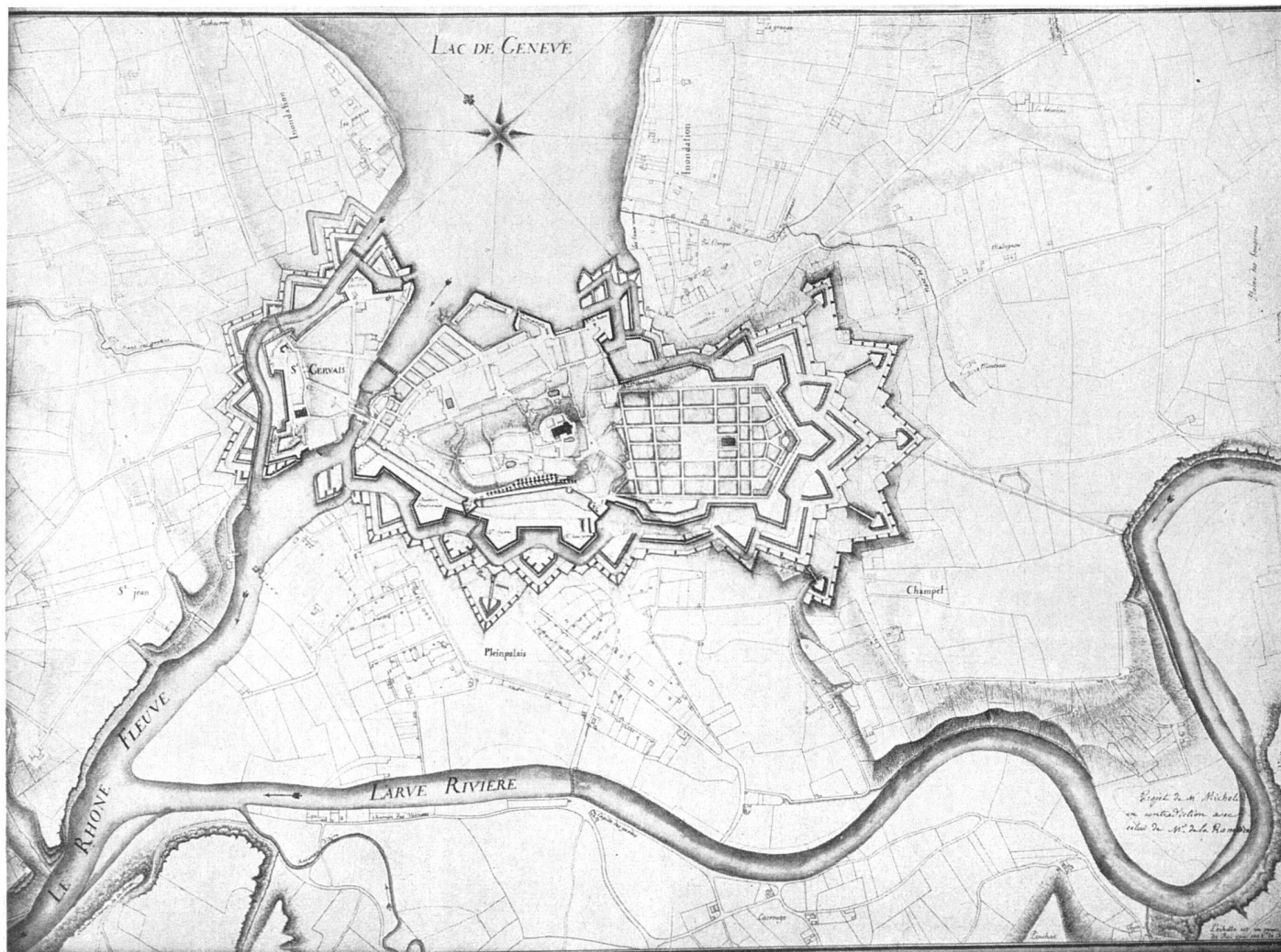
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 22.02.2026

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



Projet d'extension et de fortification de Genève par Micheli du Crest, 1730 | Projekt für die Erweiterung und Befestigung von Genf von Micheli du Crest, 1730 | Project for extension and fortification of Geneva

Photo: L. Molly, Genève

Architecture et Art à Genève

Numéro spécial édité à l'occasion de la 45^e assemblée générale de la Fédération des Architectes Suisses FAS à Genève, du 27 au 29 septembre 1952

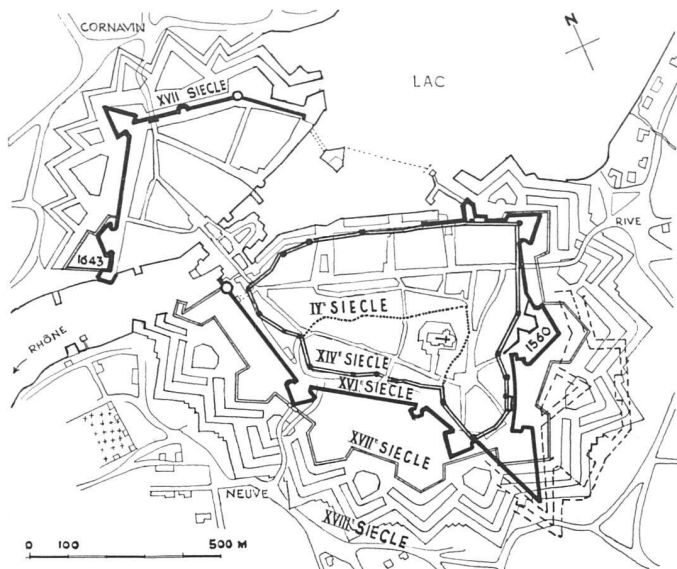
L'HABITATION À GENÈVE

par Arnold Hoechel

À l'origine des agglomérations, on trouve l'habitation familiale, patriarcale et parfois tribale. De ces formes individuelles et collectives, les civilisations urbaines ont conservé la maison familiale, mais elles ont créé un type citadin de maison collective, dans laquelle sont

réunies de nombreuses cellules familiales. Seule, la campagne a conservé des maisons patriarcales.

Nos villes suisses, et même nos bourgades ont presque toutes adopté ce mode de logement collectif, et dans les



Plan des fortifications de Genève d'après Louis Blondel. On peut constater que la ville est enterrée dans ses murs depuis le XIV^e siècle sans tentative d'extension | Befestigungsprojekt für Genf von Louis Blondel | Fortification project for Geneva by Louis Blondel

grands centres, le pourcentage des logements en maisons familiales est tombé très bas.

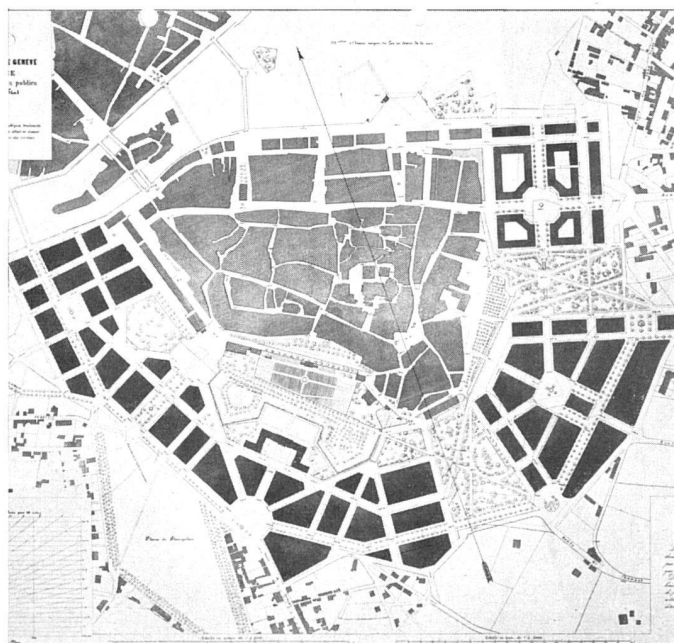
Genève	3	% (?) (estimation)
Zurich (1941)	6,7	%
Bâle (1941)	10,7	%
Berne (1950)	13,6	%
Lausanne	4	% (?) (estimation)

Genève est donc, en Suisse, la ville des grandes maisons locatives et, à ce titre, un examen sommaire du problème présente un certain intérêt. Voici quelques considérations à ce sujet :

Le passé

Si, à l'origine, Genève comme toutes les villes du premier moyen âge, avait un caractère semi-rural, par

Projet d'aménagement des terrains des fortifications de Genève, Département des Travaux publics, approuvé en 1854 | Bebauungsvorschlag für die Befestigungsgebiete, 1854 | Planning of the fortification areas



le fait que les maisons d'habitation possédaient jardins et dépendances, cette situation évolue peu à peu. On peut dire qu'à partir du XIV^e siècle pour la rive gauche et du XV^e siècle pour la rive droite, la ville est enserrée dans le corselet de ses murailles jusqu'en 1850. Durant cette période, la population augmente de 13.000 à 37.000 habitants à l'intérieur des murs.

Ceci explique que dans la vieille ville actuelle, les plus anciens bâtiments montrent les traces de surélévations successives. L'auteur de ces lignes se souvient d'une maison située à l'emplacement actuel de la terrasse de la Madeleine et qui comportait neuf étages. Et si encore les jardins étaient restés ! mais là aussi tout fut couvert de constructions. A la fin du XIX^e siècle, Genève avait le privilège douteux d'une loi sur les constructions qui présente un record : le gabarit de 21 mètres à la corniche sur rue était d'un mètre plus élevé qu'à Paris !

Occasion manquée

Les événements expliquent cette compression de la population dans un espace trop restreint. Les luttes politiques extérieures obligèrent, dès 1531, la démolition de tous les faubourgs pour raisons militaires. Puis survinrent les persécutions religieuses en France, qui firent de Genève réformée une cité-refuge.

Une fois cependant, les magistrats genevois manquèrent l'occasion unique de rétablir à Genève une situation normale dans le domaine du logement. Lorsqu'en 1720 on adopta un nouveau plan de fortification, un Genevois génial, *Micheli du Crest*, présenta un autre projet, très remarquable du point de vue militaire et urbain et qui doublait la surface du territoire de la ville. Il ne fut pas compris et, accusé de haute trahison, dut s'exiler. Il mourut dans les prisons de Berne, l'alliée de Genève !

Evolution d'un siècle

La Genève moderne commence en 1849, début des démolitions de la ceinture des fortifications. Du projet du *Général Dufour*, ingénieur cantonal, il reste, pour l'utilisation de cette zone, une suite de quartiers très aérés, aux artères spacieuses et d'une bonne ordonnance, malgré les graves mutilations que les édiles de l'époque ont fait subir, par compromissions, au plan adopté.

Puis c'est la période de grande prospérité qui suit l'exposition nationale de 1896, avec l'exploitation au maximum des terrains spéculatifs. On édifie parfois, à cette époque, des bâtiments de cinq étages à trois mètres de la limite voisine, ce qui donne des cours en forme de puits de six mètres de largeur sur 20 mètres de hauteur.

Ensuite commence, en 1919, la lutte du Service d'urbanisme, créé par *Camille Martin*, contre cette spéculation immobilière excessive. Une lente amélioration, activée par les nouvelles lois sur les constructions et l'urbanisme de 1929 (révisées en 1940) ouvre une ère

nouvelle. La concurrence pour attirer des locataires fait comprendre aux constructeurs l'intérêt des aménagements spacieux, et l'on aboutit finalement aux remarquables lotissements des grands domaines de la rive droite (voir article de M. *Marais*, chef du Service d'urbanisme).

Dès le début de cette évolution la maison collective s'impose; le nombre d'habitants par maison n'a d'ailleurs guère varié au cours de ce siècle; en 1860, il était de 21,9 et en 1950 de 20,7 (Lausanne 17, Zurich 12,4, Bâle 9,9).

Les tendances actuelles

Dans les derniers lotissements, on constate que la distance entre bâtiments varie entre 50 et 100 mètres. Cette dernière cote peut être considérée comme un chiffre absolu correspondant à l'espace nécessaire pour éviter les inconvénients du vis-à-vis.

En hauteur, la tendance est évidemment à l'augmentation du nombre des étages. Dans le quartier de Beau-lieu, on atteint sept étages; dans celui de Vermont, la gradation est de trois à neuf étages.

Des normes de cette envergure permettent la création de parcs entre les bâtiments et rejoignent, avec des formes et une échelle nouvelles, la large conception des quartiers créés sur les fortifications, un siècle auparavant. Il est vrai que de telles réalisations ne sont guère possibles dans des quartiers à transformer, mais on peut dire que par ses nouveaux ensembles de grandes maisons collectives, Genève a créé des cités-jardins à une échelle que l'on ne trouve guère dans d'autres villes.

Échelle et tradition

La vive polémique qui a été déclanchée en Suisse allemande au sujet des maisons tours est une vieille histoire pour Genève et Lausanne. Cette dernière a sa Tour de Bel Air et Genève la Tour de Rive. Les arguments de cette ancienne dispute sont toujours valables.

Notre ville a été construite à une échelle correspondant à la maison de briques ou de pierre et sans ascenseur. Cette hauteur de cinq à six étages donne à l'ensemble urbain sa silhouette et ses proportions architecturales. Vouloir modifier ces données traditionnelles, c'est toucher au patrimoine de la communauté.

C'est donc sous cet aspect des choses que nous devons examiner ce problème, qui n'existe ni dans une ville neuve, ni dans une agglomération sans intérêt architectural. Or, pour Genève il y a d'une part une silhouette à respecter et d'autre part des régions où la maison maximale de douze étages serait une heureuse innovation. Il s'agit donc en principe de cas d'espèce et ceci me paraît être vrai pour la plupart des autres villes suisses.



Maison du moyen âge, surélevée à plusieurs reprises, rue Cornavin et rue Rousseau (démolie) / Mehrmals aufgestocktes Haus aus dem Mittelalter / Subsequently surelevated mediaeval house Photo: Boissonnas, Genève



Cité Vieusseux, groupe d'immeubles à trois étages, 1930/31, M. Braillard, Gampert et Baumgartner (†), L. Vincent (†), Ch. Mezger. Au fond et en haut, les étages de 1947/50, E. Martin / Wohnquartier Vieusseux / Vieusseux settlement Photo: Albert Grivel, Genève

Immeuble Clarté, 1930/32, Le Corbusier & P. Jeanneret, Paris. Une des premières réalisations modernes de bâtiment à multiples étages / Einer der ersten modernen vielgeschossigen Wohnbauten in Genf / One of the early modern multi-storey blocks of flats





Groupe de Beaulieu, de g. à dr., immeubles «Montbrillant-Parc» (A. Rivoire, arch.), «Graphis IV» (Fr. Jenny, arch.), «United Houses» (Honegger, frères, ing. et arch.), au fond immeubles «Graphis I et II» | Ausschnitt aus dem Beaulieu-Quartier | Part of Beaulieu quarter



Groupe de Beaulieu. Immeuble «Graphis II», 1950, Fr. Jenny, arch., et Honegger, frères, ing. et arch., au fond l'immeuble de Graphis | Wohnbauten aus dem Beaulieu-Quartier | Block of flats of the Beaulieu quarter
Photo: Albert Grivel, Genève

Psychologie de maison collective

La maison collective genevoise compte souvent de quinze à quarante appartements et chaque locataire considère sa porte palière comme étant sur rue. En effet, l'immeuble reste ouvert jour et nuit et la concierge est généralement invisible. Cette conception du logement crée un sentiment d'indépendance qui n'existe dans nulle autre ville; il est fréquent de rencontrer dans l'immeuble des inconnus que l'on ne salue pas toujours et qui sont peut-être des voisins. Ajoutez à cela le caractère réservé des autochtones et la présence de nombreux étrangers et vous aurez un peu l'image de la Tour de Babel.

Par contre l'organisation collective en est à ses débuts et si les installations sanitaires et les buanderies sont du dernier confort, il n'y a encore ni restaurant, ni crèche, ni service domestique, bref, aucun des avantages que devrait comporter les possibilités d'un ensemble important de locataires.

Et la maison familiale?

Que les familles avec de nombreux enfants ne se trouvent pas à l'aise dans la grande maison collective, cela est fréquent. Pour cette catégorie de locataires il n'y a que très peu de logements dans de petits bâtiments de

trois ou quatre étages. En effet cette forme intermédiaire entre la maison à une famille et à multiples appartements est peu répandue à Genève; c'est même une des caractéristiques du zonage de la ville.

Il reste donc la maison familiale. Là, le problème devient tragique car l'ambiance générale est hostile à la maison familiale modeste. Les dispositions légales semblent rendre la construction de la maisonnette en rangée pratiquement impossible depuis la révision de la loi sur les constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la villa isolée avec une parcelle d'une surface de plus de mille mètres, aussi considère-t-on généralement à Genève la maison familiale comme le signe d'une certaine aisance. Ceci explique le désintéressement des pouvoirs publics pour cette forme de logement à l'intention des classes peu fortunées.

Esthétique

L'importance des masses dans les ensembles de maisons collectives fait du traitement architectural et de l'ordonnance de leur volume un problème de premier ordre pour l'aspect urbain. Ce problème est même assez angoissant, car les qualités du réalisateur résident plutôt dans ses capacités commerciales que dans celles de l'artiste; or, ces deux qualités se trouvent rarement réunies chez le même architecte. Il faut donc se con-

Immeubles à sept étages Deux-Parcs-Lac à Montchoisy 1950, Honegger, frères, ing. et arch., Genève | Wohnbauten im Quartier Montchoisy, 101 Wohnungen in 5 Bauten | Block of flats, south elevation



Immeuble Malagnou-Parc 1950/51, M. Saugey, architecte. Type de grand bâtiment locatif | Typus des großen Mietwohnungsblockes | Type of a large block of flats
Photo: Mandanis, Genève





Groupe de Vermont, 1951/52, A. Bordigoni, A. Gros, J. de Saussure, architectes / Wohnbau Vermont / Block of flats Vermont Photo: Schnegg, Genève

tenter d'une certaine moyenne de qualité et cela explique l'imposition de certaines mesures fort discutables, mais qui obligent les constructeurs à une discipline dont le résultat est, à défaut d'unité esthétique, tout au moins une uniformité qui échappe à l'anarchie.

C'est ainsi que la toiture couverte de tuiles impose un cube simple, alors que le toit plat permettrait un plan plus libre, mais dont la conception exige une sensibilité d'artiste.

On peut certes regretter cette diminution des possibilités du maître d'œuvre, l'architecte, au profit du maître

de l'ouvrage, en l'occurrence la communauté, mais c'est une évolution qui paraît inéluctable en l'état actuel des choses et plus particulièrement avec le régime foncier en vigueur.

Démographie et politique du logement

Il est évident que la structure démographique exerce une influence directe sur la répartition des logements. Il est plus difficile de prouver que les types de logements exercent également une action sur la cellule familiale, car, dans ce cas, il s'agit d'une modification extrêmement lente et complexe, mêlée à quantité d'autres facteurs.

Il m'a paru cependant intéressant de comparer diverses données statistiques apparemment sans lien entre elles:

	Genève	Zurich	Bâle	Berne	Lausanne
1. Nombre de personnes par ménage (1941)	2,7	3,3	3,0	3,4	3,1
2. Nombre de personnes par logement (1941)	2,7	3,3	3,0	4,5	3,1
3. Nombre d'habitants par immeuble (1950)	20,7	12,4	9,9	11,5	17
4. Pourcentage de logements en maisons familiales (1941)	3?	6,7	10,7	13,6	4?

La comparaison de ces chiffres, dont on pourrait multiplier les exemples, montre l'intime relation entre la moyenne du nombre de personnes par ménage et le nombre par logement; lorsqu'il y a un écart important, il s'agit généralement d'une pénurie de logements.

Sous 3 et 4 on constate que Genève et Lausanne sont en tête avec le nombre d'habitants par immeuble. Dans ces deux villes, où la statistique est jugée un peu superflue, j'ai dû établir une estimation sujette à caution pour le pourcentage de maisons familiales.

Groupe de Vermont, façade donnant sur le parc / Wohnbau Vermont, Parkfront / Park elevation of Vermont block of flats

Photo: Schnegg, Genève



Groupe de Vermont, immeuble «Les Artichauts», 1950, A. & K. Higi, Peyrot et Bourrit, architectes / Quartier Vermont, Wohnbau «Les Artichauts» / Block of flats «Les Artichauts» Photo: Albert Grivel, Genève



Lorsqu'on voit les nouvelles cités satellites anglaises prévoir un 60 % de maisons familiales (l'urbaniste Abercrombie propose 80 %), on reste un peu songeur et il faut bien constater que notre politique immobilière est proche parente de la spéculation immobilière.

Genève et les tendances actuelles

Le logement à Genève ne se développe donc pas strictement dans le sens des données admises actuellement pour les quartiers modernes où chaque type de logement devrait être représenté dans la proportion des besoins familiaux. Tout au plus pourrait-on dire que la tendance à construire en hauteur correspond aux vues de certains théoriciens modernistes. Il est vrai que ce phénomène ne présente pas que des inconvénients et nous trouvons dans l'article suivant un exposé de cette question. Toutefois, n'oublions pas que, contrairement à la grande métropole

confédérée, Genève a la ferme volonté de limiter son extension au profit de centres secondaires. La population a vu avec sympathie le projet de port fluvial à Peney et attend avec certitude que les édiles réservent le territoire de la cité-satellite à laquelle il donnera naissance. Si donc, dans le cadre de la ville actuelle, le logement suit un développement qui s'écarte des données les plus récentes en matière de formation de quartier, par contre l'extension générale est bien dans la ligne de l'urbanisme futur.

Avec Bâle, Genève partage en Suisse une tradition exclusivement citadine. Son histoire a accentué ce caractère dans l'expression de ses maisons où, comme autrefois, de nombreuses familles sont enserrées, mais où l'indépendance de chacun est maintenue jalousement, plus que partout ailleurs. — Ce qui fait dire de Genève: la plus petite grande ville!

Quelques aménagements urbains caractéristiques et le problème des zones de la ville de Genève

par André Marais, chef du Service d'urbanisme cantonal

Sur la rive droite du Rhône, situés entre la rue du Grand-Pré et l'O. N. U., en amont des voies des C. F. F., trois domaines ont gardé, jusqu'en 1945, leur aspect original de parcs d'agrément dans un site dégagé sur le lac, la ville et les Alpes. Ce sont les domaines de Vermont, des Artichauts (fig. 2) et de Beaulieu (fig. 3). Leur superficie totale correspond à celle de la cité genevoise du XVIII^e siècle.

Il semble curieux qu'un aussi vaste territoire classé dans la zone de constructions de 6 étages depuis plusieurs décennies n'ait pas été l'objet d'extension urbaine dans la première moitié de notre siècle. La conservation de cet état ancien est une grande chance aujourd'hui en ce qui concerne le développement de la ville.

Cette région est l'une de celles que les projets les plus divers ont effleurés: une nouvelle gare, des avenues monumentales entre Cornavin et la S. D. N. (actuellement O. N. U.) etc. Ces différentes études ont révélé les avantages remarquables d'une situation qui semblait jusqu'alors, aux yeux des citoyens genevois, trop éloignée du centre de la ville et trop coupée de la vie urbaine par le «barrage» du chemin de fer.

Si le lotissement en terrains à bâtir avait débordé, à la fin du XIX^e siècle, sur Beaulieu par exemple, la physiologie de ce dernier eût été marquée d'un caractère semblable à celui du quartier de la Prairie (fig. 5) que les moyens actuels, financiers et légaux, sont impuissants à modifier.



Fig. 1. Quartiers anciens et nouveaux de la Rive droite à Genève | Alte und neue rechtsufrige Quartiere in Genf | Old and new residential quarters of Geneva's right bank