Manifeste

DES CITÉS-JARDINS du 21e siècle



Cités Jardins Bassin minier Nord-Pas de Calais

Cités Jardins Association régionale d'Île-de-France

Avant-propos

Cette question d'une actualisation des enjeux autour de ce patrimoine singulier est portée par l'Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France dès 2022, à l'occasion du colloque international et de la publication *Les cités-jardins pour le 21e siècle : valorisation, préservation, perspectives*, paru aux éditions Parenthèses, puis dans le cadre de son projet stratégique 2024-2030 : *Faire des cités-jardins un exemple pour le 21e siècle.*

Après avoir célébré, en 2025, les dix ans de l'association francilienne et la première année de l'association du Bassin minier, le travail se poursuit aujourd'hui, avec le concours du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France, via le projet de création d'un « prix » ou « label » des cités-jardins du 21e siècle destiné à valoriser et récompenser les réhabilitations vertueuses, tout en encourageant les futurs projets qui s'inscriraient dans leur héritage.

Cette initiative a cependant ouvert un questionnement plus fondamental, nécessitant une réponse précise : qu'est-ce qu'une cité-jardins au 21e siècle ? Quels sont les principes et les modalités qui la définissent, et qui peuvent guider et encadrer de nouveaux projets qui revendiqueraient ce titre ? La question est d'autant plus pressante que certains acteurs du secteur immobilier, davantage soucieux de communication marketing que d'une véritable réflexion prospective, s'approprient le terme au risque de le vider de son sens.

Afin de co-construire ce travail à partir d'un référentiel commun, il semblait essentiel de travailler à une vision partagée qui intègre la notion d'utopie dans les projets architecturaux et/ou urbanistiques, énoncée sous forme d'un manifeste précisant sur quoi se concentrer et se fonder **pour que les cités-jardins soient une réponse aux enjeux de ville durable du 21e siècle**. Cela fait écho à d'autres démarches, tel le manifeste *21st Century Garden Cities of To-morrow. A manifesto* (Lulu Press, 2013) coordonné par Philip Ross et Yves Cabannes. Le 29 janvier 2026, au MUS - Musée d'histoire Urbaine et Sociale de Suresnes s'est tenue une journée de travail regroupant une trentaine de professionnels issus du monde du paysage, du patrimoine, de l'urbanisme, de l'architecture, du social et du tourisme venus **d'Île-de-France et du Bassin minier**[1]. Ce manifeste est issu de cette réflexion collective portée par les deux associations dédiées à la sauvegarde et au développement des cités-jardins.

1 Représentant, parmi les membres des deux associations : le département de la Seine-Saint-Denis, les communautés d'agglomération de Plaine Commune et Roissy Pays-de-France, la mission du Bassin minier, les villes de Raismes et de Suresnes, l'Ordre des architectes Ile-de-France, l'école d'Urbanisme de Paris, l'école nationale supérieure de paysage, Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Seine-Saint-Denis Habitat, Université Paris 13, les CAUE des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne, l'association des amis de l'histoire de Paris-Jardin, le cabinet d'architectes et Floret-Scheide ; ainsi que comme invités le cabinet d'architectes Tandem +, l'Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement, le mouvement des régies de quartier.

Sommaire

Introduction **4**

Une prise en compte du local et de l'existant **6**

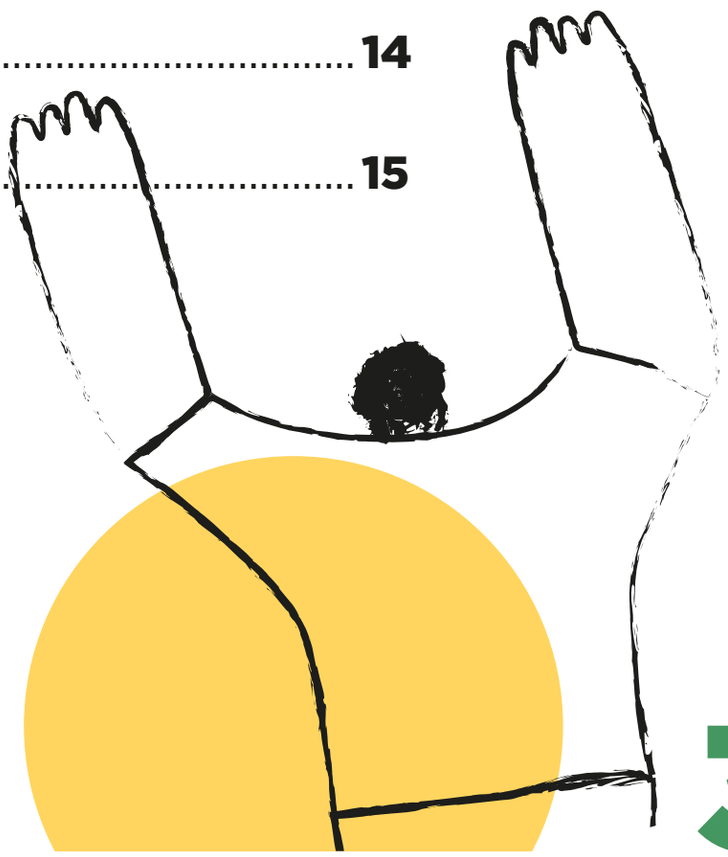
Une question de bien-être territorial **8**

Une réponse aux enjeux écologiques et de développement durable contemporains **10**

Une organisation de la vie commune ouverte à la pluralité de ses habitantes et habitants **12**

Conclusion **14**

Signataires **15**



Manifeste

« SI NOUS NOUS SENTONS MEILLEURS À LA VUE DE BEAUX PARCS, DE BEAUX JARDINS, D'ESPACES LIBRES AMÉNAGÉS, POURQUOI NE DONNERIONS-NOUS PAS À TOUT HOMME LES MOYENS DE VIVRE AINSI ? »
« J'AI CONFIANCE EN L'AVENIR DES CITÉS-JARDINS. »

Président Théodore Roosevelt, 1904[2].



« AUJOURD'HUI, LES CLIVAGES POLITIQUES ET LES REVENDICATIONS SOCIALES OU IDENTITAIRES SONT TELS QU'ON TROUVERAIT DIFFICILEMENT UNE SEULE QUESTION QUI METTRAIT TOUT LE MONDE D'ACCORD. IL EXISTE POURTANT UN FAIT SUR LEQUEL L'HUMANITÉ ENTIÈRE PEUT S'ACCORDER : QUEL GÂCHIS QUE CERTAINS TERRITOIRES PERDENT EN ATTRACTIVITÉ ET SE DÉPEUPLENT, POUR ALLER SURPEUPLER DES VILLES DÉJÀ BONDÉES ! »

Ebenezer Howard, introduction de *Garden-Cities of To-Morrow*.

CE MANIFESTE se veut la première pierre d'une démarche à mettre en œuvre et à perpétuer pour les quartiers de demain. Utopies réalisées, les Cités-Jardins sont le fruit d'expérimentations pratiques à partir d'un concept théorique, proposant des **solutions concrètes** adaptées aux problèmes de chaque époque qui les a vu naître, en proposant un projet **alliant les avantages de la ville et de la campagne**. Chaque nouvelle cité-jardin a ainsi donné naissance à une littérature abondante, louant les efforts réalisés tout en soulignant les axes d'amélioration possibles et en **invitant de nouveaux talents à rejoindre le mouvement**.

Financées de manière communautaire, par des industriels ou par des bailleurs sociaux, les cités-jardins ont pu tour à tour faire appel à des urbanistes, paysagistes, architectes, designers d'intérieur ou jardiniers. Ces différentes compétences ont produit non pas une œuvre finie, mais un cadre dans lequel l'identité de chaque habitant peut exprimer sa singularité, et contribuer à une expérience de vie fondée sur l'intérêt commun, le collectif et le lien au vivant.

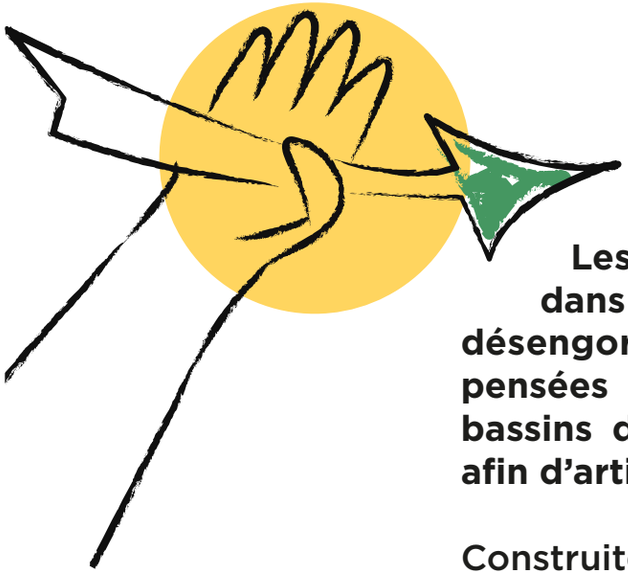
Héritières des réflexions sur le logement populaire, les relations entre habitat, espaces ouverts et végétal, **Les Cités-Jardins inspirent aujourd'hui de nouvelles formes d'aménagement et conservent toute leur pertinence pour répondre aux enjeux de requalification d'espaces urbains et de résilience climatique.**

2 Le secrétaire de l'Association des Cités-Jardins de France a été reçu à la Maison Blanche en 1904, vraisemblablement durant son voyage à l'Exposition Universelle de Saint-Louis, où il faisait partie de la délégation. Il n'existe pas de transcription intégrale de la rencontre entre les deux hommes, mais des extraits ont été publiés dans diverses revues :

- Georges Benoit-Levy, « Les cités-jardins », In : *Revue internationale de sociologie*, juillet 1908, p. 848

- Georges Benoit-Levy, *Les cités-jardins d'Amérique*, Paris : ed. Henri Jouve, 1905, p. II-III

Une prise en compte du local et de l'existant



Les cités-jardins trouvent leur origine dans une planification urbaine visant à désengorger les très grandes villes. Elles sont pensées en lien étroit avec le territoire, les bassins d'activités et les réseaux de transport, afin d'articuler habitat, travail et mobilités.

Construites ou à inventer, elles s'inscrivent dans l'existant et les dynamiques locales à différentes échelles et accueillent divers activités et usages, différents écosystèmes. Elles sont nées de l'ambition de donner à tous l'accès à l'habitation, à l'air et à la nature. Elles sont structurées par une répartition entre le végétal et des espaces ouverts, s'appuient sur des sols vivants, et favorisent les usages, les circulations et les continuités écologiques.

Cette attention au « déjà-là » permet de concevoir des formes urbaines durables, en prises avec leur milieu et adaptées aux spécificités de chaque contexte.

1 LES CITÉS-JARDINS SONT FAITES D'HÉRITAGES ET DE FILIATIONS

- Elles s'inscrivent dans l'histoire du logement ouvrier et populaire et dans l'histoire des jardins et du paysage, et, à leur tour, elles ont inspiré et inspirent d'autres réalisations qui alimentent cette réflexion : Castors, écoquartiers, etc.

- Elles prennent en compte l'existant, notamment le territoire et les écosystèmes sur lequel elles sont implantées : du vivant déjà présent (arbres, sol, espèces animales, flore…) aux infrastructures (connexions, mobilités, pôle d'emplois), favorisant les liens avec le voisinage qui les accueille.

2 ON PEUT INSUFFLER LE CONCEPT DE CITÉ-JARDINS À DES ESPACES URBAINS QUI NE LE SONT PAS, ET AINSI LES TRANSFORMER.

DANS LE CADRE DE CE MANIFESTE, LES CITÉS-JARDINS DÉSIGNENT À LA FOIS :

- Les cités-jardins existantes
- Les futures cités-jardins
- Les espaces existants transformés en cité-jardins

3 LES CITÉS-JARDINS SONT INSCRITES DANS DES TERRITOIRES À DE MULTIPLES ÉCHELLES : LOCALE, MÉTROPOLITAINE, RÉGIONALE

- À l'échelle locale, de multiples formes de mobilités organisent les déplacements, permis par une trame urbaine encourageant l'usage des mobilités douces et des transports en commun.

- Elles ne sont pas des villes ou des « quartiers dortoirs ». Elles ont été conçues en lien avec les activités et possibilités de travail en leur sein et alentour. Une condition de leur bon fonctionnement est qu'elles puissent demeurer inscrites dans des territoires de travail.

- Elles s'inscrivent dans des perspectives plus larges, métropolitaine et régionale, devenant des points d'appui pour des projets de territoire.

4 LES CITÉS-JARDINS SONT STRUCTURÉES PAR LE VÉGÉTAL ET LES ESPACES OUVERTS

- En cohérence avec le concept fondateur, elles s'appuient sur une composition végétale conçue et dessinée, à la fois à sa création, puis au fil des évolutions et aménagements.

- Au sein de ces espaces, les cités-jardins promeuvent un art de la transition, sans multiplier les clôtures, en favorisant les circulations.

- Les espaces verts et plantés en cité-jardins sont l'objet d'usages variés, ornementaux, alimentaires, de soin, d'accueil, tout en favorisant la biodiversité… émanant aussi de ses habitantes et habitants.

- Cette importance du végétal est indissociable d'une attention portée aux sols vivants et à leur gestion dans le temps.

5 LES CITÉS-JARDINS REPOSENT SUR UNE FORME URBAINE STRUCTURÉE PAR DES ESPACES FAVORISANT LA VIE SOCIALE, MARQUÉE PAR L'IMPORTANCE ACCORDÉE À L'INTÉRÊT COMMUN ET LE SOUCI DU COLLECTIF.

Une question de bien-être territorial

Dès l'origine, « prendre soin » des habitantes et habitants était au cœur du concept des cités-jardins, envisagé comme une réponse hygiéniste à la crise du logement dans les grandes villes, engendrant des problèmes sanitaires divers (sous et malnutrition, tuberculose, mortalité infantile).

Ce modèle visait également à répondre au besoin des populations issues de l'exode rural de retrouver un lien avec la nature et un cadre de vie plus sain. Des services et espaces communautaires étaient mis à disposition des habitants pour promouvoir la santé et favoriser le lien social.

La qualité paysagère, urbaine et architecturale ainsi que le confort des habitations créaient un environnement favorable au bien-être physique et mental. L'ensemble de ces éléments permettent alors de développer la qualité de vie des habitants et de les rendre fiers de leur territoire.



6 LES CITÉS-JARDINS PRÔNENT LE BEAU ET L'UTILE

- Un aménagement paysager qui pense les espaces verts et les places publiques et ménage des points de vue pour favoriser les rencontres sociales.
- Des architectures singulières refusant l'homogénéité et alliées à une qualité constructive (certaines sont centenaires), dessinées avec précision (décors de façades, retraits, rythme…)
- Une attention dans l'aménagement des logements, à adapter à la vie quotidienne.

7 LES CITÉS-JARDINS PRÉSERVENT ET PROMEUVENT LA QUALITÉ DE VIE

- Une limitation de la densité de population.
- Des espaces de tranquillité.
- Un quartier écologique accueillant la biodiversité de faune et de flore.
- Des aménagements pour les mobilités douces, afin de limiter la pollution.
- Une consommation de produits locaux, biologiques produits à proximité.

8 LES CITÉS-JARDINS FAVORISENT LES PRATIQUES ARTISTIQUES ET SPORTIVES

- Une éducation à la beauté par la nature via l'art du jardinage, mais aussi la fréquentation quotidienne d'un quartier alliant l'architecture, l'urbanisme et le paysage.
- Des rencontres et le partage de cultures différentes.
- Des espaces publics propices à des pratiques sportives et de loisirs de plein air.
- Une offre d'activités socioculturelles.

9 LES SERVICES PUBLICS ET LES COLLECTIFS CITOYENS DES CITÉS-JARDINS INNOVENT DANS LES FONDAMENTAUX DES BESOINS DES HABITANTES ET HABITANTS

- Des lieux d'éducation avec des modes d'enseignements alternatifs.
- Des équipements de santé et de soin de proximité.
- Des équipes de prévention et de travailleurs psycho-sociaux.
- Des espaces permettant l'encapacitation des habitants (auto-construction, réhabilitation, emploi…).

10 LES CITÉS-JARDINS REVENDIQUENT UNE FAÇON DE VIVRE ENSEMBLE, EN COLLECTIVITÉ ET AVEC DE L'ENTRAIDE

- Prendre soin de soi, des autres, du vivant.
- Créer des espaces communs, pédagogiques et de partages.

Une réponse aux enjeux écologiques et de développement durable contemporains

Les cités-jardins constituent un terrain privilégié pour repenser les relations entre la ville et la nature vivante.

Dans une perspective écologique, elles invitent à dépasser la simple présence d'espaces verts pour envisager une cohabitation plus fine avec les milieux. Il s'agit de renouer avec des dynamiques naturelles souvent effacées ou invisibilisées par l'urbanisation. Cela passe par la préservation des sols vivants, la continuité des habitats pour la faune, ou encore l'acceptation d'une part de spontanéité végétale. Les cités-jardins peuvent ainsi devenir des espaces d'expérimentation où l'entretien laisse place à des formes plus libres, favorisant la résilience écologique.

Cette approche implique également de repenser les pratiques humaines, en limitant l'artificialisation et en valorisant des cycles locaux, comme ceux de l'eau ou du compostage.



11 LES CITÉS-JARDINS SE DOIVENT D'ÊTRE DES QUARTIERS PERMETTANT UNE ATTÉNUATION DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, AINSI QU'UNE ADAPTATION À SES EFFETS

- L'orientation des bâtiments a été pensée pour maximiser la lumière et minimiser l'exposition aux intempéries.
- L'implantation d'arbres en amont des vents dominants pour atténuer leur force.
- La limitation des pollutions sonore, aérienne et lumineuse.
- Le maintien et le développement d'îlots de fraîcheur.

12 LES CITÉS-JARDINS METTENT EN AVANT OU EXPÉRIMENTENT DES MODALITÉS CONSTRUCTIVES ALTERNATIVES ET BIOSOURCÉES

- Ces modalités constructives sont appliquées dans le cadre de réhabilitation ou de créations futures.
- La durabilité et le confort thermique des logements (en hiver comme en été) doivent être assurés.

13 LES CITÉS-JARDINS TENDENT À L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE ET ÉNERGÉTIQUE

- Promouvoir le maraîchage biologique sur de petites surfaces.
- Limiter les consommations énergétiques en multipliant les dispositifs d'économie d'énergie.
- Diversifier les ressources énergétiques (solaire, géothermique, ...).

14 LES CITÉS-JARDINS SONT ATTENTIVES À UNE GESTION RESPONSABLE DES RESSOURCES

- Une utilisation raisonnée des ressources en eau courante et en eau de pluie, notamment pour l'arrosage des jardins.
- La gestion des sols et le traitement des biodéchets.
- La protection des espèces en danger (faune et flore).
- La promotion de la biodiversité, afin de préserver l'équilibre entre les vies humaines, les vies non-humaines et tous les processus terrestres.

15 LES CITÉS-JARDINS S'INSCRIVENT DANS LE MOUVEMENT DE L'ÉCOLOGIE POPULAIRE :

- Elles proposent une éducation citoyenne (enfants comme adultes)
- Elles développent les liens avec le vivant et le jardinage.

Une organisation de la vie commune ouverte à la pluralité de ses habitantes et habitants



Les premières cités-jardins ont été pensées comme des espaces capables d'accueillir une diversité de populations et différents usages quotidiens. Elles proposaient plusieurs types de logements où la mixité sociale et générationnelle était recherchée : les familles nombreuses voisinaient avec de jeunes couples ou des personnes âgées et les ouvriers ne représentaient qu'environ 50 % des habitants, aux côtés d'employés, d'artisans, de petits commerçants et, plus rarement, d'artistes.

Au-delà du logement, elles contribuaient à développer une véritable dynamique collective grâce aux équipements publics, aux espaces partagés et à des initiatives communes, comme la revue *Le Foyer*, diffusée dans les cités-jardins de l'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la Seine afin de créer un sentiment d'appartenance et une identité commune. **Les cités-jardins du 21e siècle réaffirment aujourd'hui la nécessité d'un habitat accessible, mixte et solidaire, fondé sur la diversité sociale, les espaces partagés, la démocratie locale et la maîtrise foncière, afin de préserver un cadre inclusif et populaire.**

16

LES CITÉS-JARDINS SONT OUVERTES À LA PLURALITÉ DES HABITANTS ET HABITANTES, QUELLES QUE SOIENT LEURS PROVENANCES OU LEURS CENTRES D'INTÉRÊT, ET FAVORISENT BONNE COHABITATION SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE.

17

LES CITÉS-JARDINS OFFRENT UNE MIXITÉ DE LOGEMENTS PERMETTANT D'ACCUEILLIR LA PLURALITÉ DE LEURS HABITANTES ET HABITANTS.

- Des logements individuels, collectifs, intermédiaires organisés de façon verticale et horizontale.
- Des logements sociaux de différentes catégories et des logements privés.
- Des logements adaptés aux différentes catégories de population (très grande précarité, personnes âgées, classes moyennes, artisans, artistes..), auxquels s'ajoutent les foyers jeunes travailleurs ou étudiants, nés dans les années 1960.

18

LES CITÉS-JARDINS TRANSFORMENT LE RAPPORT PRIVÉ - PUBLIC – COLLECTIF - INDIVIDUEL. ELLES SONT CONSTITUÉES DE LIEUX PLURIELS DANS LESQUELS ON PEUT VIVRE, TRAVAILLER, SE CULTIVER, ÉCHANGER, JARDINER, SE REPOSER ET PRENDRE SOIN DE SOI :

- Les espaces de vie dans les cités-jardins sont composés autant des logements que des espaces extérieurs publics (jardins publics et privés), où l'on peut accéder à des équipements publics et privés (éducation, santé, commerces, ...).
- Sur le principe des tiers-lieux, des lieux publics ont vocation à proposer plusieurs fonctions pour répondre aux besoins des habitantes et habitants

19

LES CITÉS-JARDINS VALORISENT LES SAVOIR-FAIRE ET LES SAVOIRS DES HABITANTS ET HABITANTES QUI, EUX-MÊMES, PEUVENT LES TRANSMETTRE ET LES PARTAGER ET, AINSI, PERPÉTUER L'IDENTITÉ POPULAIRE DES CITÉS-JARDINS.

20

LES CITÉS-JARDINS PROMEUVENT DES MODÈLES ALTERNATIFS DE GESTION DU FONCIER AFIN D'ÉVITER UN CHANGEMENT SOCIAL SUBI, TOUT EN REPRENANT POSSESSION DE SON FONCIER.

- La copropriété de sol comme outil non spéculatif évitant la gentrification mais aussi la paupérisation. Cette forme ancienne mais peu usitée favorise la mobilisation habitante desdits copropriétaires.
- L'accession sociale à la propriété et sa nouvelle forme, le Bail Réel solidaire (BRS) permettant aux locataires d'acheter leur logement. Une vigilance est alors à prévoir pour conserver une unité patrimoniale malgré la discontinuité juridique que crée la vente d'un logement issu de la cité-jardin.

21

LES RÈGLES DE VIE COMMUNE QUI RÉGIRONT LES CITÉS-JARDINS DU 21e SIÈCLE SERONT VOTÉES PAR LES HABITANTES ET HABITANTS DANS LE CADRE D'UNE DÉMOCRATIE LOCALE, SOUS UNE FORME D'AUTOGESTION FAVORISANT LA MOBILISATION HABITANTE.

- L'organisation de temps de sensibilisation et de médiation.
- L'ouverture d'espaces de mutualisation.

En Conclusion...

...La démarche du Manifeste vise à accroître la reconnaissance européenne et mondiale des cités-jardins, déjà reconnues par l'UNESCO, pour leur valeur universelle et exceptionnelle sur la Liste du patrimoine mondial, ou comme concept au sein des « Villes créatives » pour leur excellence et exemplarité. Cette initiative permettra d'être un levier pour les protéger, au titre des codes de l'urbanisme et du patrimoine de chacun des pays associés à cet ambitieux projet de reconnaissance de la portée mondiale de ce mouvement du 20e siècle, riche d'enseignements multiples pour le 21e siècle, comme l'a montré le colloque international de 2022.

Manifeste des cités-jardins du 21e siècle, Version 2.0 - Conception et réalisation : Ar Com - Graphisme : Ar Com & Magnific - Date d'édition : Octobre 2026

Signataires

L'Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France et ses adhérents :

l'Ordre des architectes Ile-de-France, l'union régionale des CAUE d'Ile-de-France, l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France mais aussi le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, Roissy Pays de France, Plaine Commune, Argenteuil, Champigny-sur-Marne, Dugny, Epinay-sur-Seine, Gennevilliers, Le Pré Saint-Gervais, Livry-Gargan, Montgeron, Stains, Suresnes, Hauts-de-Seine Habitat, Seine-Saint-Denis habitat, Valophis Habitat, l'Office de tourisme Plaine Commune Grand Paris, Seine-Saint-Denis Tourisme, CAUE 94, CAUE 93, CAUE 92, Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de Seine-Saint-Denis (CDRP93), IREST – Paris 1 Panthéon Sorbonne, Université Sorbonne Paris Nord, Ecole nationale supérieur de paysage Versailles-Marseille, Ecole d'urbanisme de Paris, ENSA Paris-Belleville, ENSA Versailles, les amicales CNL des locataires des cités-jardins de Champigny-sur-Marne et de Stains, les Amis de l'histoire et du patrimoine de Paris-Jardins, Vive la TASE ! et des adhérents individuels.

L'association des cités-jardins du bassin minier Nord-Pas de Calais et ses adhérents :

la Mission Bassin Minier, Raismes, Noyelles-Godault, Dourges, Sains-en-gohelle, Béthune.





Cités Jardins Bassin minier Nord-Pas de Calais

Cités Jardins Association régionale d'Île-de-France

Avec le soutien de l'Ordre des architectes Ile-de-France