

Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 140 (2014)
Heft: 18: La renaissance des coopératives

Vorwort: La 3e voie : résister et innover
Autor: Poel, Cedric van der

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: 11.01.2026

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

ÉDITORIAL

LA 3^E VOIE : RÉSISTER ET INNOVER



l'accumulation du capital et la marchandisation du sol ont sorti un bien aussi élémentaire que le logement de la sphère du social pour le cantonner à celui de l'échange économique. Des auteurs comme Karl Polanyi et David Harvey notamment l'ont thématiqué¹.

Couplé au phénomène de métropolisation qui concentre les activités économiques dans des centralités urbaines, il n'est pas difficile de comprendre le mécanisme qui a entraîné l'arc lémanique dans une situation de pénurie et de cherté du logement. Même si la propriété permet de sortir provisoirement l'individu de la dépendance au marché, elle n'est tout simplement pas une option pour une grande partie de la population.

Entre la location et la propriété, il existe une troisième voie qui connaît un regain de dynamisme salutaire : les coopératives d'habitation et d'habitants. C'est à la fin du 19^e siècle que, confrontés à l'augmentation des loyers et à l'insalubrité des logements, des travailleurs ont décidé de se réunir en coopérative afin de créer par leurs propres moyens du logement sain et abordable. La formule est simple et elle n'a pas beaucoup évolué depuis plus d'un siècle. Il s'agit avant tout de fournir aux membres de la coopérative un loyer basé sur les coûts et non sur les prix du marché. Les immeubles sont donc soustraits à la spéculation à long terme ; la valeur d'échange, dominante sur le marché, est remplacée par une valeur d'usage.

En Suisse, le logement d'utilité publique, dont font partie les coopératives, permet de proposer des logements dont le loyer est en moyenne 30 % inférieur au prix du marché. Il compte plus de 260 000 logements, soit 8,8 % du marché. Plus particulièrement, les coopératives d'habitation comptent 160 000 logements, soit plus d'un logement sur 20. Dans des villes comme Zurich, la proportion passe même à un sur cinq².

C'est précisément sur la capitale économique helvétique que ce numéro se concentre. Nous avons voulu montrer que, si l'objectif de cette troisième voie est avant tout de « réencastrer » l'immobilier dans la sphère sociale³ – un mouvement de résistance pour le droit à la ville – elle est aussi un formidable laboratoire pour repenser la manière de vivre en ville et, par extension, celle de vivre ensemble. Le projet Kalkbreite présenté dans ce numéro en est le parfait exemple : diminution des surfaces par habitant, mutualisation des services et de pratiques quotidiennes, modularité des espaces, concertation et pratique journalière de la démocratie. S'il est nécessaire de laisser le temps à ce modèle de faire ses preuves, ce dernier a déjà à son actif toute une série de succès qu'il est important de relever : coût final et temps de construction inférieurs au devis et aux prévisions initiales, ou un programme mixte valorisant tant économiquement que culturellement le quartier.

Souhaitons que les autorités en charge de grands projets comme le PAV à Genève ou Métamorphose à Lausanne aient l'audace de permettre le développement de structures aussi ouvertes, hybrides et urbaines.

Cedric van der Poel

1 Karl Polanyi, *La grande transformation : aux origines politiques et économiques de notre temps*, 1983, Gallimard, Paris
Harvey David, « L'urbanisation du capital », in : *Actuel Marx* 1/2004 (n° 35), p. 41-70, www.cairn.info

2 Pascal Magnin (2013), « La coopérative d'habitation comme réponse à la crise du logement ? », ARTIAS, Yverdon-les-Bains

3 Cette idée est parfaitement défendue par Melaine Laesslé dans son mémoire de master défendu à l'IDHEAP : *Les coopératives d'habitation comme alternative au marché immobilier ? Valeur d'usage et valeur d'échange du logement*, 2012, IDHEAP, Lausanne.