

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2024)

Heft: 3

Artikel: L'Association Coin-de-Terre, histoire d'un accès non spéculatif à la propriété

Autor: Piddu, Luca

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1055147>

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: 27.03.2026

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

L'Association Coin-de-Terre, histoire d'un accès non spéculatif à la propriété

LUCA PIDDIU
Comité de rédaction



[ILL.1+2] Le quartier « Bois-Gentil » (Lausanne) où 41 maisons ont été bâties entre 1948–1950 par l'Association vaudoise du Coin de terre (AVCT). / Das Quartier « Bois-Gentil » (Lausanne), wo die Association vaudoise du « Coin de Terre » (AVCT) in den Jahren 1948 bis 1950 insgesamt 41 Häuser baute. / Nel quartiere « Bois-Gentil » (Losanna), tra il 1948 e il 1950 l'Associazione vaudoise Coin de terre (AVCT) ha costruito 41 case. (Source : photographies de COLLAGE. Catherine Seiler, printemps 2024)

« Coin-de-Terre ». Le nom bucolique évoque le terrain agricole voire le jardin potager, marqué par une idée de propriété (« son coin de terre »). La dénomination renvoie en fait plutôt à la propriété foncière et au rapport au jardin qu'à conception purement agricole ou paysanne, même si le nom désigne explicitement le chemin du Coin-de-Terre, où le premier groupement est né, à Vernier, dans le Canton de Genève. Coin-de-Terre est le nom d'une association présente dans toute la Suisse romande, dont l'objectif est et a été, dès sa fondation à Genève en 1932, de fournir aux familles ouvrières ou à revenu modeste des jardins en location ou en propriété, pour qu'elles puissent cultiver les légumes nécessaires à leur foyer. Très vite, elle s'est aussi consacrée à l'acquisition de terrains en vue de la construction de logements.



[ILL. 1]

Le fondement initial de l'Association Genevoise du Coin-de-Terre est porteur de principes de justice sociétale et d'accès au logement, à l'origine pour des populations modestes, dont ouvrières. De ce fait, l'idée générale est d'acquérir les biens pour les membres en les soustrayant aux mécanismes de spéculation immobilière et foncière. L'association équipe les terrains achetés puis les vend à ses membres au prix de revient, moyennant des paiements échelonnés. Le fonctionnement particulier de l'association tient à un mécanisme de droit privé : le droit de réméré. Celui-ci est institué sur la base d'un accord, une promesse d'achat, entre les membres individuels et l'association – ou parfois entre propriétaire et futur acquéreur – dans lequel il est convenu un droit de réméré de durée indéterminée sur le bien vendu. Ce droit assure une clause de retour à l'association en cas de vente du bien par le membre. Entre les deux opérations, les prix de vente et de rachat sont définis de façon statutaire et contractuelle, ce qui permet une



[ILL. 2]

transaction en deçà des prix du marché immobilier au moment de la revente. Ce mécanisme empêche donc la spéculation immobilière à outrance en régulant les prix d'achat et de revente, qui d'ordinaire suivent la pente spéculative du marché.

Concernant la construction, une fois les terrains remboursés, l'association propose aux propriétaires la construction de maisons, tandis qu'elle reste maître d'œuvre. Le financement est dès lors obtenu auprès d'assurances (dès les premières constructions historiques par Helvetia-Vie, La Suisse, la Caisse Hypothécaire du Canton de Genève), et ce en raison du refus des banques du financement hypothécaire privé [1].

Une histoire genevoise, puis romande

Bref retour en arrière : le 12 mai 1932 précisément, l'Association Genevoise du Coin-de-Terre voit le jour sous la supervision de la Fédération Cantonale des Jardins Ouvriers de Genève. C'est un certain André Jaquet, ouvrier et l'un des trois fondateurs avec Isaac Anken et Victor de Senarclens, qui est désigné président du comité d'action. L'Association est alors formée par ce comité et un « comité d'honneur » dans lequel on retrouve notamment des représentant-e-s des pouvoirs publics (niveau cantonal et communal). Un an plus tard, l'Association Coin-de-terre acquiert un terrain à Genève, suite la loi de reconnaissance du caractère d'utilité publique, qui autorise

[1] Historique de l'Association Genevoise du Coin-de-Terre : <https://coindeterre.ch/association>

exemption d'impôt et une garantie de l'Etat pour les achats de biens immobiliers. Le premier groupement de maisons appartenant au Coin-de-Terre est celui du quartier du Bouchet, dans la commune de Vernier, à Genève, avec 16 maisons familiales.

Plus tard, dans un contexte de l'après-guerre de croissance démographique et, déjà, de pénurie de logements, l'acquisition de terrains prendra une nouvelle importance, et le Coin-de-Terre genevois va se développer dans de nouveaux quartiers (Châtelaine, Aïre-France, La Forêt, Le Mervelet). Dès 1946, l'Association va faire des émules chez ses voisins, avec la création de l'Association Vaudoise du Coin-de-Terre dont l'objectif sera aussi de faciliter l'acquisition de terrains pour la construction de maisons familiales modestes, et de soutenir l'accès à la propriété pour ces familles. Au-delà de Lausanne, le fonctionnement de l'Association et de ses groupements est repris par la suite à Vevey, à Yverdon, à Cossonay ou à La Tour-de-Peilz. A noter que dans les cas des communes d'Yverdon et à La Tour-de-Peilz, ce sont des terrains propriété de la commune qui sont vendus de façon entièrement aménagée à des prix préférentiels, en fixant des taux hypothécaires de 1.5% à 3% pour ce qui est de l'année 1953.

Le temps passe et les groupements se multiplient. Entre 1993 et 1999, une crise immobilière et bancaire impacte le marché immobilier suisse. Pendant cette période, alors que l'endettement hypothécaire atteignait déjà des niveaux records, les taux d'intérêt sont passés de 3.5% en 1988 à 7% en 1990, doublant ainsi les charges des propriétaires ayant contracté des prêts hypothécaires à taux variable. Les investisseurs privés dans l'immobilier locatif subirent également d'importantes pertes. Les ventes de logements se sont multipliées, les prix ont chuté, demandant des mesures urgentes de la part du gouvernement (AFU).

Le dernier grand changement dans la vie des associations locales du Coin-de-Terre concerne la dernière réforme de la Loi sur l'Aménagement du Territoire de 2013, marquée par la lutte contre l'étalement urbain. Cette décision, appliquée au

courant de l'année suivante par les cantons, aura des conséquences: les comités locaux se tournent alors davantage vers des projets de constructions groupées, les projets de maisons individuelles n'étant plus possibles ni forcément souhaitables. Dans certains contextes comme le canton de Genève, la forte crise du logement et les opérations de densification étaient déjà annonciateurs de ces conditions.

Le Coin-de-Terre face à l'urbanisation

Si l'objectif initial de l'Association était bien de fournir de la maison individuelle avec jardins, les positions de celle-ci concernant le type d'habitat et l'urbanisation étaient plus pragmatiques que dogmatiques. L'Association genevoise du Coin-de-Terre précise qu'elle «s'engage en faveur d'une densification raisonnée, préservant le patrimoine bâti de ses quartiers ouvriers mais ouverte à la réalisation de nouveaux logements lorsque cela est possible.» En effet, de nouveaux chantiers ont vu le jour à Genève, notamment le projet Actaris, 55 appartements de logement collectif situés à Châtelaine, dans un secteur en cours de densification à l'ouest de Genève. Si, dans ce cas, l'Association accompagne les projets de logement collectif, il arrive que certains groupements du Coin-de-Terre se positionnent également pour la préservation du patrimoine bâti et naturel, en faveur des habitations existantes et contre les opérations de densification. C'est notamment le cas dans le quartier du Mervelet à Genève, où un plan localisé de quartier (PLQ) est à l'arrêt sur le lotissement du Coin-de-Terre depuis plusieurs années, et tandis que le reste du quartier a connu d'importantes transformations. Alors que l'association d'origine genevoise a joué un rôle historique dans l'établissement de populations et de familles à revenus modestes dans un suburbain encore largement entouré de paysages et d'activités agricoles, le cas genevois pose toute la question de la pérennisation, du financement et de la forme d'habitat proposés par ce modèle, mais également de sa valeur d'exemple contre la spéculation immobilière.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Verein Coin de Terre: spekulationsfreier Zugang zu Eigentum

Der Verein Coin de Terre ist in zwei Westschweizer Kantonen präsent. Seit er 1932 in Genf gegründet wurde, ist es sein Ziel, einkommensschwachen Familien den Zugang zu Schrebergärten, aber auch zu Grundeigentum (und Wohnraum) zu ermöglichen. Die verschiedenen aus dem Verein hervorgegangenen Gruppen haben seither mehrere Parzellen in Genf und in der Waadt erworben, die heute in urbanem Gebiet liegen. Eine wichtige Besonderheit von Coin de Terre ist die Wiederkaufrisichtsklausel für einen Rückverkauf an den Verein, der in vielen Fällen als Bauherr fungierte. Kauf- und Verkaufspreis sind vertraglich festgelegt und wirken so der Immobilienspekulation entgegen. Das Raumplanungsgesetz von 2013 führte zu neuen Überlegungen in Bezug auf die Modelle für Wohnbau und Wohnen, allerdings ergeben sich aus lokalen Gegebenheiten bisweilen Positionen, die nicht dem Ziel der Verdichtung nach innen entsprechen.

RIASSUNTO

L'associazione Coin de Terre: storia di un accesso non speculativo alla proprietà

L'associazione Coin de Terre è presente in due cantoni romandi. Nata nel 1932 a Ginevra, sin dalle origini i suoi obiettivi sono stati la promozione dell'accesso non solo a orti urbani familiari, ma anche alla proprietà fondiaria (e all'alloggio) per famiglie a basso reddito. L'associazione ha dato vita a vari gruppi che nel corso del tempo, nei cantoni di Ginevra e Vaud, hanno acquistato una serie di terreni in un tessuto diventato oggi urbano. Una particolarità importante di Coin de Terre è il meccanismo del diritto di ricupera, che comporta una clausola di rivendita all'associazione – la quale è spesso committente delle opere – con la fissazione contrattuale del prezzo d'acquisto e rivendita, un espediente che riduce la speculazione immobiliare. La Legge sulla pianificazione del territorio del 2013 ha portato a nuove riflessioni riguardo ai modelli abitativi promossi dall'associazione, ma l'idea della densificazione centripeta è stata accolta in vario modo a seconda dei contesti locali.