

**Les alternatives
urbaines pour la
ville à l'échelle
intermédiaire**



Les alternatives urbaines pour la ville à l'échelle intermédiaire

**Les coopératives de logements, modèle
soutenable à l'épreuve de la ville à
l'échelle intermédiaire ?**

«L'enfer des vivants n'est pas chose à venir, s'il y en a un, c'est celui qui est déjà là, l'enfer que nous habitons tous les jours, que nous formons d'être ensemble. Il y a deux façons de ne pas en souffrir. La première réussit aisément à la plupart : accepter l'enfer, en devenir une part au point de ne plus le voir. La seconde est risquée et elle demande une attention, un apprentissage continuel : chercher et savoir reconnaître qui et quoi, au milieu de l'enfer, n'est pas l'enfer, et le faire durer, et lui faire de la place.»⁰¹

01
CALVINO, Italo, «Les villes invisibles»,
Paris : Gallimard, 2013.

Table des matières

Introduction	09
La Suisse paysage urbain	13
Le libéralisme économique et l'urbanisation du capital	
Un urbanisme décentralisé	
Structure morphologique du territoire	
La ville à l'échelle intermédiaire	27
Le mal-être urbain helvétique	
Hybridation urbaine	
Issues	
Une idéologie au service de l'urbain	41
Généralités du logement en coopérative	
Une réoccupation de l'espace urbain	
Société en mutation et typologie	
Monthey, ville enjeu	65
Histoire d'un territoire	
Portrait urbain	
Portrait sociodémographique	
L'idéal à l'épreuve du réel	93
Triptyque	97
Bibliographie	105
Annexes	107
Remerciements	109

Introduction

Les coopératives de logements, modèle soutenable à l'épreuve de la ville à l'échelle intermédiaire ?

Une conscience critique de la ville est indispensable en tant que futur acteur du développement urbain. Aujourd'hui, comme le stipule André Corboz dans *la Suisse comme hyperville*, nos centres-villes historiques se muséifient. Ces ensembles se retrouvent dénaturés, car ils sont réduits à leur simple apparence, à leur coquille. Dans la périphérie de ces noyaux figés dans le temps, un urbanisme effréné et individualiste s'est répandu comme une tache d'huile sur les terres encore non-exploitées. L'autonomie des autorités communales ainsi que le zoning ont participé à l'imprévisibilité de cette expansion territoriale. Dans ce contexte laxiste, le marché de la spéculation immobilière a su profiter de cette situation favorable. Cette crise est perceptible dans le malaise qui transparaît dans le discours des théoriciens de la ville avec l'élaboration d'un champ lexical complexe qui tente de comprendre cette urbanité devenue hors de contrôle. Il en résulte une terminologie fournie qui tente de qualifier ce phénomène de ville en reptation⁰¹ : Françoise Choay a proposé le *post-urbain*, Bernardo Secchi la *città diffusa*, Alain Léveillé la *ville extensive*, François Ascher *métapolis*, Sébastien Marot *surburbanisme*, Pier Giorgio Gerosa *corapole*, Thomas Sieverts *Zwischenstadt*, François Walter la *décentralisation concentrée*, André Corboz *l'hyperville*. Face à cette «ville nouvelle», la préparation au travail de master aura pour but d'analyser et de comprendre le développement urbain helvétique dans un cadre spatio-temporel et sociétal.

Dans un second temps, l'émergence de la ville à l'échelle intermédiaire, particularité prédominante de notre tissu urbain, va être le support de mes interrogations. Ces villes ambivalentes, reflétant des aspirations urbaines et rurales, doivent se renouveler face aux limites imposées par les textes constitutionnels. Dans cette optique, les projets architecturaux doivent interroger l'essence de la ville actuelle.

⁰¹
WALTER, François, «La Suisse urbaine 1750-1950», Genève : éditions Zoé, 1994.

Ce n'est qu'en intégrant des objectifs spatiaux, socioculturels, économiques et environnementaux que les modifications sur l'environnement bâti vont pouvoir s'opérer en profondeur. En ce sens, le développement d'alternatives urbaines peut permettre de réorganiser la complexité de l'environnement et fédérer les acteurs multiples du développement territorial autour d'un projet commun.

Pour finir, c'est dans cet espace urbain en constante mutation, gangréné de projets architecturaux opportunistes, bien trop souvent pragmatique que l'on tentera de comprendre les qualités intrinsèques de la ville de Monthey. ☒ Cet environnement urbain sera le support du projet. Celui-ci tentera d'apporter une réponse au lieu en l'acceptant tel qu'il est tout en lui reconnaissant sa propre capacité à générer de nouvelles typologies, de nouvelles qualités d'espaces urbains. L'intervention proposera un modèle urbain soutenable capable de surpasser la conjoncture économique ambiante. La non lucrativité du logement en coopérative et ses aspirations sociales semblent être un remède possible pour contrecarrer les effets d'une urbanisation débridée ☒ et dénuée de sens.

☒
11.1-2

☒
12.1

11.1 ↖ photographie de la place Tübingen en direction de l'Avenue de la gare à Monthey.



11.2 ↘ photographie de l'Avenue de la gare à Monthey.





La Suisse, paysage urbain

Portrait non exhaustif de la Suisse et de
la fabrique de son urbanité au travers de
diverses thématiques

Le libéralisme économique et l'urbanisation du capital

Conjoncture économique de 1850 à nos jours

La Suisse, ce petit pays au cœur des Alpes, a progressivement cédé aux sirènes du libéralisme économique dans le courant du XIX^e siècle. La révolution industrielle a bouleversé le fonctionnement de la civilisation helvétique⁰¹. En 1800, la Suisse se caractérise par sa ruralité. L'économie est principalement basée sur du petit artisanat et de la production domestique. Les produits qui en résultent sont écoulés sur les différents marchés des villages. De ce fait, la plupart des échanges commerciaux sont restreints à un niveau local, tout au plus régional. On vit en autarcie grâce à la présence des corps de métiers nécessaire au fonctionnement de la communauté. Cette richesse, reposant sur des conceptions agraires et commerçantes, se voit confrontée progressivement à l'avancée technologique de l'industrie dans les années 1820. Avec cette nouvelle ère industrielle, la production de la ville et la société qui l'habite vont subir un grand bouleversement. La logique de l'enrichissement individuel va remplacer la prétention primale de l'État, à savoir mobiliser toutes les ressources se trouvant sur son territoire dans un objectif de souveraineté. L'émergence du libéralisme économique a encouragé les principes fondateurs suivant : liberté, responsabilité, propriété. Cette doctrine a progressivement structuré l'espace et conditionné la croissance urbaine. Avec ce développement décomplexé, les pouvoirs publics se sont retrouvés démunis face au phénomène de la spéculation foncière et immobilière encouragée par l'individualisation.

En 1876, les mouvements spéculatifs boursiers et immobiliers vont être à l'origine de la Grande Dépression en Europe. La Suisse n'a pas échappé à cette crise majeure. Ce n'est qu'à la fin des années 1890, avec l'immigration des peuples allemands et italiens que l'économie a vu sa courbe inversée.

⁰¹
THOMAS, David, «Croissance économique et mondialisation : le cas de la Suisse (1870-1914)», Société suisse d'histoire économique et sociale, 19 (2004), 145–169.

À la fin de la Première Guerre mondiale une violente dépression a affaibli les secteurs de l'industrie légère, la construction et le tourisme. L'essor de l'industrie chimique⁰² et métallurgique va, quant à elle, s'accélérer après 1922. C'est à ce moment que les banques et les assurances ont décidé d'ouvrir des marchés à l'étranger. Au même moment, le secteur du bâtiment progresse pour atteindre la première place dans l'économie intérieure du pays. En 1929, le krach boursier a sensiblement touché la Suisse et limité son activité économique jusqu'en 1938. Ce sont principalement les industries d'exportation comme celle du textile et de l'horlogerie⁰³ qui ont souffert à cette période. En parallèle, le secteur du bâtiment, quant à lui, s'est effondré d'une manière spectaculaire.

02
15.1

03
15.2

Après la Deuxième Guerre mondiale, une croissance inouïe et durable a touché l'ensemble de la Suisse. Le phénomène de mondialisation a eu des effets positifs pour l'exportation des denrées produites par les entreprises suisses. Ce n'est qu'à la fin des années 1960, que la croissance des Trente Glorieuses montre des signaux de ralentissement. L'effondrement du système monétaire international et le choc pétrolier ont été les détonateurs de cette chute conjoncturelle. Le secteur du bâtiment voit d'un coup sa croissance colossale freinée. L'inversion de la tendance démographique avec la chute du taux de natalité et l'exode massif des immigrés a fortement impacté la demande en logements⁰².

02
Source [en ligne] : <https://hls-dhs-dss.ch/fr/articles/013916/2015-01-11/>

Aujourd'hui, l'économie est fortement caractérisée par la tertiarisation du pays. L'émergence des PME⁰³ dans les secteurs à fortes valeurs ajoutées compose principalement le tissu économique du pays. Ce bref retour historique sur les différentes conjonctures économiques nous démontre que l'espace urbain s'est constamment adapté aux enjeux économiques qui en découlent. *«L'économie et son histoire réunissent ainsi un ensemble impressionnant de facteurs susceptibles d'expliquer le fait urbain. La logique des villes est aussi en grande partie celle des économies.»*⁰⁴

03
Une PME est une entreprise marchande qui emploie entre 1 et 249 employés. Sa forme juridique et son secteur d'activité sont variables.

04
WALTER, François, «La Suisse urbaine 1750-1950», Genève : Éditions Zoé, 1994, 57.

15.1 ✎ La première fabrique de teintures industrielles Kern & Sandoz à Bâle, vers 1886.
source : <https://hls-dhs-dss.ch>

15.2 ⚡ Publicité horlogère vers 1939.
source : <https://www.letemps.ch>



SOCIÉTÉ HORLOGÈRE RECONVILIER
(JURA BERNOIS)

RECONVILIER WATCH CO.
Montres Ancre et Roskopf soignées

CRÉATION
DESIGN
LUX

The advertisement features a large wristwatch with a dark dial and a leather strap, prominently displayed. Below it are several pocket watches of various designs, including one with a metal link bracelet. The text is arranged in a clean, classic layout, with the company name and logo at the top and bottom.



16.1 ↗ vue aérienne de Gland par Alphonse Kammacher en 1949-1951.
source : <https://labs.letemps.ch>

16.2 ↘ vue aérienne de Gland par Jean-Michel Zellweger en 2015-2016.
source : <https://labs.letemps.ch>



Marché foncier et spéculation

Si les conjonctures économiques ont contribué au façonnement des villes, c'est en grande partie la cause de la spéculation foncière et immobilière qui est indissociable du processus d'urbanisation.⁵ Tous les mouvements conjoncturels ont eu une incidence directe sur le prix des terrains. Par exemple, en 1869, lors du tracé régulateur de la Bahnhofstrasse⁶ à Zurich, le prix du m² carré de terrain se monnaie à 6,70 fr le m². En 1904, ce même terrain s'achète au prix de 1'417 fr⁰⁵ le m². Par conséquent, le libéralisme économique a ouvert une voie encore méconnue, celle de la rentabilité immédiate pour les investisseurs. Progressivement, les dispositions juridiques protectrices ont laissé la place à un mode d'urbanisation facile et lucratif. Ce type de spéculation est novateur pour l'époque, car les acquéreurs ne recherchent plus la sécurité de la pierre, la rente foncière ou le prestige de posséder une propriété, mais le profit de l'extension du tissu urbain dans l'espace. Ce changement de mentalité va fortement modifier le rapport à la ville et son territoire. On distingue quatre principales formes de spéculation.

La première forme de spéculation est foncière. Un promoteur achète un terrain en projetant un bénéfice sur sa revente. Ce phénomène spéculatif s'est particulièrement répandu en Suisse au XIX^e siècle avec le processus d'urbanisation extra-muros⁰⁶. Aujourd'hui, ce phénomène spéculatif possède un impact limité en Suisse. Le déclasserement des terrains agricoles en surface constructible a été freiné avec la révision de la loi sur l'aménagement du territoire en 2013. Les conséquences directes de cette spéculation sont la rareté des terrains disponibles immédiatement. Cette démarche spéculative freine le processus de construction de logements et, par conséquent, la pénurie tend à s'accroître ouvrant la voie à une possible crise du logement.

La seconde forme de spéculation consiste à construire un bien sans être assuré de posséder des utilisateurs. La spéculation, dans ce cas, se porte sur les biens immobiliers et non sur le foncier. Cette forme de spéculation inonde le marché d'une offre qui ne trouve pas preneur. Elle génère un excès de surfaces qui restent vacantes. En Suisse, ce phénomène spéculatif est quasiment absent. Avec le taux de vacances des logements extrêmement bas,⁰⁷ le risque est faible. Par contre, la Suisse souffre d'un retard d'approvisionnement en terme de logements qu'elle tend à combler.

☒
16.1-2

☒
25.1

05
Chiffres donnés par : WALTER, François, «La Suisse urbaine 1750-1950», Genève : Éditions Zoé, 1994, 65.

06
«Les villes ont abattu leurs remparts, mais elles ont laissé s'élever, à leur place, une autre barrière qu'il sera plus difficile à franchir : c'est celle qui résulte du prix excessif du terrain à bâtir, dans une large zone qui les enserme de toute part.»
WALTER, François, «La Suisse urbaine 1750-1950», Genève : Editions Zoé, 1994, 69.

07
Le taux de vacances des logements sur l'ensemble du territoire helvétique s'est élevé en 2019 à 1.66% selon l'Office fédéral de la statistique (OFS)

Le troisième type de spéculation s'est surtout propagé et a impacté le secteur du logement dans les années 1980. Il s'agit de la spéculation à la découpe. Le spéculateur achète un immeuble locatif avec pour objectif de passer tous les appartements en location en propriété par étages. Chaque appartement est ainsi revendu au détail. La conséquence est désastreuse pour le marché d'appartement en location. Ce processus encourage les locataires à racheter leur bien s'ils souhaitent maintenir leur résidence. Lors d'une pénurie, cette spéculation est extrêmement rentable, car les prix prennent l'ascenseur. Pour parer à ce phénomène, certains cantons ont adopté une législation particulière⁰⁸ pour contrecarrer ces effets spéculatifs indésirables.

La dernière forme de spéculation est la plus inquiétante en Suisse pour les autorités et les institutions. Le but est d'acheter un bien existant avec la volonté de le revendre avec bénéfice. Il existe deux marchés distincts : le marché de logements en propriété et un marché d'immeubles locatifs. Le logement devient un bien d'investissement et non plus un bien de première nécessité.

Aujourd'hui, les différentes tensions sur le marché de l'immobilier ont servi de leçon pour les autorités et les banques. Pour freiner et limiter la spéculation, les établissements bancaires se sont vues imposer des règles strictes : exiger une part suffisante de fonds propres, évaluer la valeur de gage à un autre prix que le prix payé, exiger la vente sur plan (parfois jusqu'à 100% des appartements). Enfin, si les prix sur le marché de l'immobilier ne cessent d'augmenter actuellement⁰⁹, c'est surtout la conséquence d'un accès au crédit facilité qui est lié à la baisse des taux d'intérêt. Ce phénomène s'explique par la difficulté de trouver des investissements rentables¹⁰.

08

Le canton de Genève, Vaud et Neuchâtel ont adopté une loi (LDTR) afin d'empêcher ce type de spéculation. Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, 4 mars 1985».

09

«Depuis l'an 2000, en Suisse, les prix des appartements ont augmenté de près de 60% et ceux des maisons individuelles de près de 40%» (M. Girardin, Bilan, 06.06.2013).

10

THALMANN, Philippe, «Spéculation et investissement immobilier», Tracés, 4 (2016), 6–10.

Le logement sous pression

Avec la marchandisation du logement, le parc immobilier entre 1870 et 1920 a subi une modification drastique. L'ère industrielle a fortement modifié le rapport à l'habitat. En 1840, 80% des ménages sont propriétaires de leur logement. Cette proportion chute à 60% en 1910. En parallèle, dans les villes, uniquement un quart de la population est propriétaire de son bien¹¹. La généralisation de la location provoque l'émergence d'un statut nouveau pour l'habitant des villes : celui de locataire face au propriétaire immobilier. Ce bouleversement sociétal va engendrer de vives tensions sur le marché du logement. Cet emballement est facilement compréhensible, car le mode de production de l'habitat en Suisse s'est principalement développé grâce aux initiatives privées. Les pouvoirs publics n'ont pas su mettre en place une politique globale et cohérente du logement. Face à eux, le lobby des propriétaires a continuellement lutté contre les politiques de protection des locataires et le contrôle des loyers.

Dans cette lutte, plusieurs municipalités vont se constituer des réserves foncières. Ces acquisitions vont avoir pour but de limiter la spéculation immobilière. Pour une partie, les communes vont offrir leurs terrains en droit de superficie pour des coopératives de logement. La volonté qui se cache derrière ce processus est de promouvoir un modèle soutenable à but non lucratif résistant aux conjonctures économiques difficiles. D'autres communes, avec les réserves foncières à disposition, vont entamer la construction de logements à loyers modérés. Avec l'expansion de l'industrie à la fin du XIX^e siècle, la précarité et l'insalubrité des logements n'ont fait que croître. Cette congestion de population et le manque d'hygiène dans les centres urbains ont favorisé la prolifération des maladies¹². C'est à cette période que les premières coopératives ouvrières ont vu le jour. En Suisse, la ville de Zurich exprime à elle seule l'histoire du succès du logement en coopérative. Au fil de son expansion urbaine, la ville a su s'adapter face à la spéculation et la pénurie de logements¹³.

Cette politique du logement volontariste a très souvent été portée par les partis de gauche. ☒ La droite s'est souvent offusquée de ces agissements. Ils ont accusé les constructions municipales de tuer l'initiative privée et d'offrir des loyers défiant toute concurrence sur le marché. Outre un bien de consommation, le logement est devenu progressivement un instrument politique important. Les partis de gauche favorisant très souvent l'accès au logement pour tous alors que les partis de droite se sont orientés dans la promotion du libéralisme et la défense du droit des propriétaires.

11
FRITZSCHE, Bruno, «Vorhänge sind an die Stelle des alten Lumpen getreten. Die Sorgen der Wohnungsfürsorger im 19. Jahrhundert», Basel und Frankfurt a. M. : Schweiz im Wandel, 1990, 384.

12
«En 1884, à Zurich, les conditions de logements et d'hygiène sont fragiles. Une épidémie de typhus va se propager dans la population.»
BOUDET, Dominique, «Nouveaux logements à Zürich : la renaissance des coopératives d'habitat», Zürich : Park books, 2017, 18–19.

13
En 1893 et 1934 La ville a entamé une expansion importante en rachetant les terres agricoles des communes périphériques. Ce processus a permis le développement d'une politique foncière avantageuse pour les coopératives. En 1907, une loi va obliger la ville à construire des logements sociaux. Dans les années 1990, la ville de Zurich va obliger l'organisation d'un concours d'architecture pour la construction de logements en coopérative sur ses terrains.

☒
25.2

Un urbanisme décentralisé

Une industrialisation invasive

En Suisse, dans le courant du XVIII^e siècle, une forme de paysage industriel est déjà existante. La soierie touche la région bâloise et zurichoise. La manufacture du lin se développe en Thurgovie et en Emmental. Le coton quant à lui inonde la vallée s'étendant d'Argovie en Appenzell. Le secteur horloger concerne principalement la région genevoise ainsi que les montagnes neuchâteloises. À cette période, la plupart des activités économiques se développent dans les régions rurales. Le travail s'effectue à domicile et sert à combler le manque à gagner de l'activité agricole. À partir du XIX^e siècle, l'industrialisation va s'opérer en dehors du contexte urbain. La Suisse possède un handicap d'ordre énergétique. Le manque de matière première présente sur son territoire va fortement influencer l'implantation des industries. Ces dernières vont pour la plupart coloniser les différents cours d'eau présents sur le territoire. L'énergie hydraulique va être la ressource essentielle de nombreux secteurs industriels. Avec l'avancée technologique, les roues à eau vont être remplacées par des turbines plus performantes.¹⁴ Ce progrès technologique a engendré une sélection plus pointue des sites de production. En effet, pour maintenir une production continue, il faut éviter les caprices de la nature et la fluctuation du débit des cours d'eau. Ce facteur technique est à l'origine de la dispersion de l'industrie sur l'ensemble du territoire. À cette époque, les industries sont encore très détachées de la ville. Ce n'est qu'avec l'indépendance vis-à-vis de l'énergie hydraulique et sa force motrice que certaines entreprises ont pu se reloger plus favorablement. Ce changement va intervenir avec la machine à vapeur et l'industrie des machines.

«Le développement urbain est un phénomène de portée historique qui, dans sa forme moderne, prend naissance et se développe avec le processus d'industrialisation et les réformes politiques introduites, au siècle dernier, par le libéralisme économique.»¹⁴

Ce n'est qu'en 1885 que l'économie suisse va subir un profond changement. La mondialisation va offrir de nouvelles possibilités d'exportation de matières pour les industriels. Avec cette ouverture économique, le marché intérieur va fortement s'affaiblir. Cette révolution a engendré une restructuration du secteur agricole. La concurrence internationale va avoir raison d'un grand nombre d'agriculteurs. Ceux-ci vont quitter leur région dans l'espoir de trouver du travail dans les zones industrialisées¹⁵.

☒
25.3

14
ROSSI, Angelo, «La décentralisation urbaine en Suisse», Lausanne : Presses polytechniques romandes, 1983, 13–32.

15
L'accroissement des migrations intérieures résulte de plusieurs facteurs : l'expansion économique et l'industrialisation avec ses nouvelles structures de production et d'organisation vont encourager ces mouvements migratoires. L'accroissement urbain va aussi engendrer la création de nombreux emplois qui vont encourager les habitants des zones rurales à s'expatrier.

Le processus d'urbanisation des communes industrialisées va engendrer la création de locaux commerciaux, d'école et d'église. Progressivement, aux alentours des entreprises vont naître des logements ouvriers. Ce développement urbain va se poursuivre avec la création d'immeuble de 3-4 étages afin d'absorber la croissance démographique de ces pôles industriels. Durant la phase de développement taylorien¹⁶, entre 1890 et 1930, la forme d'urbanisation décentralisée s'est renforcée. L'industrie textile, avec ce grand bouleversement, a laissé la place à l'industrie des machines, l'industrie horlogère et l'industrie chimique. De Saint-Gall à Bienne, une frange industrialisée va se former et se renforcer ne faisant qu'accentuer la décentralisation urbaine. Après la Seconde Guerre mondiale, l'industrie helvétique s'est spécialisée dans le développement des technologies avancées ainsi que sur les produits à forte valeur ajoutée. La croissance industrielle s'est accentuée tout en consolidant l'expansion des sites industriels déjà présents. C'est aussi à cette période que la tertiarisation du territoire va être favorable aux centres urbains (Zurich, Bâle, Genève, Berne et Lausanne).

Le chemin de fer et la hiérarchisation urbaine

L'ère industrielle a amené son lot d'innovation lors du XIX^e siècle. La propagation du rail sur le territoire helvétique a accentué la hiérarchisation urbaine. Le chemin de fer est surtout profitable pour les localités se situant le long des ses axes. Le rail offre aussi de nouvelles perspectives économiques. Cependant, la Suisse possède un retard non négligeable par rapport à ses voisins, lors de son intronisation sur le territoire. En 1850, la Suisse possède seulement 25 km de rail reliant Baden à Zurich¹⁷. Le rail ne connaît pas le même enthousiasme en Suisse qu'à l'étranger lors de ses débuts. La Suisse, à cette époque, possède un réseau routier remarquable. De plus, la structure industrielle du pays s'oriente surtout sur un marché local et intérieur. L'autre problème majeur de la Suisse reste sa géographie particulière articulée entre le Jura, le Plateau et les Alpes. Les ouvrages d'art pour permettre le franchissement de ce territoire accidenté restent marginaux. Personne ne veut prendre le risque d'investir des sommes colossales sans s'assurer de la rentabilité de l'opération. L'introversivité des cantons n'a fait que renforcer cette frilosité. Il en résulte un manque évident de vision globale pour l'ensemble du territoire.

16

Le taylorisme désigne la forme d'organisation scientifique du travail. Dans l'optique d'obtenir un rendement maximum l'ingénieur américain Frederick Winslow Taylor a mis en place une analyse détaillée et rigoureuse des modes et techniques de production. La rémunération va aussi être une condition de motivation pour l'augmentation du rendement.

17

25.4

17

À la même période l'Angleterre compte 10'500 km de voies ferrées, l'Allemagne 5'850 km, la France 3'000, l'Italie 620. WALTER, François, «La Suisse urbaine 1750-1950», Genève : Editions Zoé, 1994, 92.

En 1849, la Confédération va prendre la question du réseau ferroviaire à bras-le-corps. Une première proposition de 650 km de lignes va être faite. L'objectif est de relier les grandes villes à moindres frais. Dans cette optique, le rail doit coloniser les fonds de vallées afin d'éviter la contrainte insurmontable du relief. Cependant, ce tracé ambitieux va être abandonné, car la Confédération n'a pas les moyens politiques et financiers d'imposer une cohérence au réseau national de transport. Le principe de «qui veut le chemin de fer doit le payer» va renforcer les disparités sur le territoire. Les villes les plus riches et les plus influentes vont s'offrir le rail alors que les bourgades plus pauvres n'ont pu que contempler ce doux rêve.

Dans ce climat de concurrence féroce, les compagnies privées vont fonder les voies primaires et l'épine dorsale du réseau de circulation. Ce n'est que plus tard, lors de l'élaboration du réseau secondaire, que le manque de cohérence et la rivalité vont mettre à mal la plupart des entreprises ferroviaires¹⁸. Le réseau secondaire va vouloir gommer les différentes inégalités régionales engendrées par la construction du réseau primaire. Malgré cet effort, les différents tracés vont révéler une hiérarchisation urbaine souvent induite par les puissances économiques et politiques des municipalités. Ce processus de développement a eu pour conséquence le déclin voire la stagnation des villes délaissées par le tracé ferroviaire. C'est dans ce climat incertain que l'opinion publique va vouloir progressivement la nationalisation du réseau ferré au début du XX^e siècle.

À une échelle plus locale, l'arrivée du rail a perturbé et crée une nouvelle polarisation dans l'espace urbain. Pour limiter les nuisances, les gares ont été édifiées en marge des localités. Cette discontinuité urbaine a engendré l'aménagement de «l'avenue de la Gare». Ce «vide urbain» s'est progressivement résorbé avec la création, dans les villes, d'immeubles fastueux faisant la jonction entre le centre historique et la gare. Dans les localités moins urbaines, les riches industriels vont coloniser cette nouvelle artère en y édifiant leurs maisons avec pignon sur rue. Ces nouveaux axes sont riches en symboles. Ils représentent l'essor économique des villes. La satellisation des gares a engendré une concentration des activités mettant en péril l'attractivité des centres historiques¹⁹.

18

THIESSING, René, «Les chemins de fer suisses après un siècle : 1847-1947», Neuchâtel : Delachaux & Niestlé, 1949-1965.

19

«Mais s'il n'y a plus de centre à proprement parler, il ne peut plus y avoir de périphérie non plus, ce dernier terme supposant le premier, auquel il se réfère. En même temps, les centres-villes historiques se muséifient à des fins touristiques. On visite donc des ensembles dénaturés, réduits à leurs apparences, à leur coquille.»
CORBOZ, André, «La Suisse come hyperville», Le visiteur, 6 (2000), 112-129.

Structure morphologique du territoire

Actualité d'un portrait helvétique [☒]

☒
26.1

Aujourd'hui, le modèle classique d'urbanisation avec les zones industrielles qui sont décentralisées par rapport au centre qui, lui, se développe de manière concentrique tend à disparaître. Le paysage urbain s'est grandement complexifié. Cette crise est perceptible dans le malaise qui transparaît dans le discours des théoriciens de la ville. Ils peinent à trouver une continuité dans l'évolution urbaine et ne savent plus la décrire dans sa forme²⁰. Néanmoins, il est intéressant de remarquer que dans cette nébuleuse urbaine, l'ETH Studio Basel²¹ a su mettre en valeur les spécificités territoriales propres à la Suisse. Cette typologie particulière est regroupée en cinq types d'urbanisation : les régions métropolitaines, les réseaux de villes, les régions calmes, les «alpine resorts» et les friches alpines. Cette théorie établie va servir de repère et de guide pour la rédaction de ce sous-chapitre.

Les régions métropolitaines

Les régions métropolitaines rayonnent bien au-delà des frontières. Le réseau de ces régions s'étend mondialement. Ces régions comportent un engrenage complexe mêlant le commerce et la production, les courants financiers, les réseaux culturels et sociaux ainsi que les flux migratoires. Ces territoires renferment un foisonnement de personnes et d'activités important. Le tissu urbain qu'ils engendrent est souvent composé de plusieurs centres urbains qui possèdent une zone d'influence élargie sur l'ensemble des villes périphériques et du territoire périurbain. Suivant cette définition, on peut identifier une grande variété de régions métropolitaines. Néanmoins, trois régions²² de Suisse correspondent partiellement aux exigences de la métropolisation : la région zurichoise, la région lémanique et le trio Bâle-Mulhouse-Freiburg. Ces territoires sont le moteur de la croissance économique en Suisse.

Ces trente dernières années, Zurich a opéré une profonde mutation. Délaissant progressivement l'industrie au profit du monde de la finance, Zurich est devenu une ville globale²³ grâce à la transformation de ses activités. Les révoltes urbaines dans les années quatre-vingt ont façonné le Zurich que l'on connaît aujourd'hui. Les revendications ont amené une ouverture de la ville au monde et surtout un climat culturel productif. Sa position stratégique, au centre du Plateau suisse, permet à cette région d'attirer toujours plus d'agglomérations et de villes sous son influence.

20
Plusieurs chercheurs et observateur ont élaboré un champ lexical particulier face à ce phénomène de villes en reptation : Françoise Choay a proposé le *post-urbain*, Bernardo Secchi la *città diffusa*, Alain Lèveillè la *ville extensive*, François Ascher *métapolis*, Sébastien Marot *suburbanisme*, Piere Giorgio Gerosa *corapole*, Thomas Sieverts *Zwischenstadt*, François Walter la *décentralisation concentrée*, André Corboz *l'hyperville*.

21
L'ETH Studio Basel était composé d'architectes de renom comme Roger Diener, Jacques Herzog, Marcel Meili, Pierre de Meuron ainsi que d'une géographe en la personne de Christian Schmidt. Avec le soutien de scientifiques venant de différents horizons et de leurs étudiants, ils ont pu élaborer l'ouvrage : «La Suisse - portrait urbain»

22
L'office fédéral de la statistique discerne cinq régions métropolitaines : Zurich, Bâle, Genève-Lausanne, Berne et le Tessin. Cette distinction repose essentiellement sur la conception décentralisée fédéraliste. Chaque région doit disposer de sa zone métropolitaine.

23
«Le noyau économique des villes globales se compose d'un maillage complexe d'entreprises de production hautement spécialisées qui se confrontent à des activités qui ne sont en général pas considérées comme faisant partie de l'économie globale. Les villes globales sont en général des terrains de lutte entre les différents groupes sociaux.»
SASSEN, Saskia, «The global city», Princeton : Princeton University Press, 1991.

Genève possède aussi une place financière forte. Néanmoins, elle se différencie de la région zurichoise par son influence internationale²⁴. Le passé historique de la ville de Genève en tant que Cité-État est toujours présent. Le paysage genevois est composé principalement d'organisations internationales, d'une production d'article de luxe omniprésent ainsi que d'établissements financiers importants. Au bord de l'arc lémanique, deux zones d'influence distinctes participent au rayonnement international de la région. Il s'agit du centre international de Genève et le centre régional de Lausanne.

Dans la dernière région métropolitaine, une attitude totalement différente de développement et d'orientation caractérise la région bâloise. La ville de Bâle a entamé une mutation importante depuis les années quatre-vingt. Face au secteur industriel en perte de vitesse, la région s'est orientée dans une économie globalisée visant la gestion des entreprises internationales ainsi que la recherche et le développement dans le domaine de la chimie, de la pharmacie et de la biotechnologie. Bâle, aujourd'hui, rayonne bien au-delà de la frontière helvétique.

Le réseau des villes

Le réseau des villes tel qu'il est proposé par l'ETH Studio Basel représente, à mon sens, tout l'enjeu du développement urbain futur de la Suisse. La structure fédéraliste²⁵ et l'industrialisation décentralisée ont participé à la prolifération de ce tissu urbain composé de petits et moyens centres urbains qui caractérisent la Suisse. Les villes composant le réseau sont distantes géographiquement des centres métropolitains. C'est pourquoi les principales villes composant ce réseau se retrouvent sur le plateau central, en Suisse orientale, au Tessin et dans les grandes vallées alpines. Cette dispersion du réseau sur le territoire a favorisé l'émergence d'une culture urbaine fondamentalement différente de celle des grandes agglomérations métropolitaines. La plupart de ces villes restent attachées à une forte tradition industrielle qui participe à la promotion de l'identité locale.

Les enjeux pour ces villes de tailles moyennes sont considérables. Économiquement dépendant de l'influence des centres métropolitains, le réseau des villes est particulièrement vulnérable face aux futures crises à venir. Sa principale force réside dans sa forme urbaine particulière qui se confronte à l'omniprésence d'une structure paysagère de qualité. Ces espaces ne sont ni ruraux ni métropolitains. Ces villes à l'échelle intermédiaire possèdent des qualités intrinsèques qui engendrent un comportement urbain particulier qu'il convient d'appréhender et de renforcer.

24

«Le noyau économique des villes mondiales est un secteur étroit, composé des sièges de multinationales, d'un système financier global, de systèmes de transport et de communication, de prestations de service pour les entreprises ainsi que des médias et de la culture. Les structures internes de ces villes sont caractérisées par la polarisation sociale et spatiale.» Anglais (E.U.) FRIEDMANN, John, WOLFF, Goetz, «World city formation : an agenda for research and action», International Journal of Urban and Regional research, 1982.

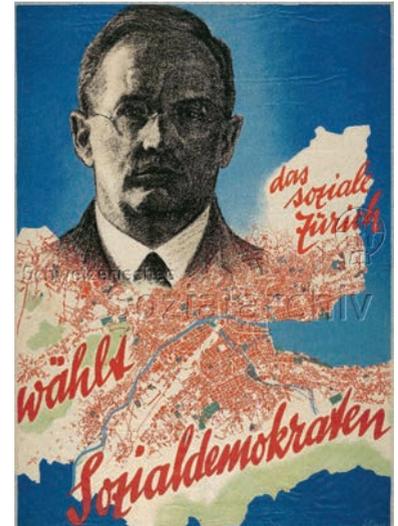
25

«La commune est la molécule d'urbanité spécifique, ou plutôt l'antimolécule d'urbanité de la Suisse. Son autonomie est la destinée du pays.» DE MEURON, Pierre, DIENER, Roger, HERZOG, Jacques, MEILL, Marcel, SCHMID, Christian, «La Suisse - portrait urbain», Bâle : Birkhäuser, 2006, 145.

25.1 ↖ La Bahnhofstrasse à Zurich vers 1900.
source : <https://www.kajja.ch>

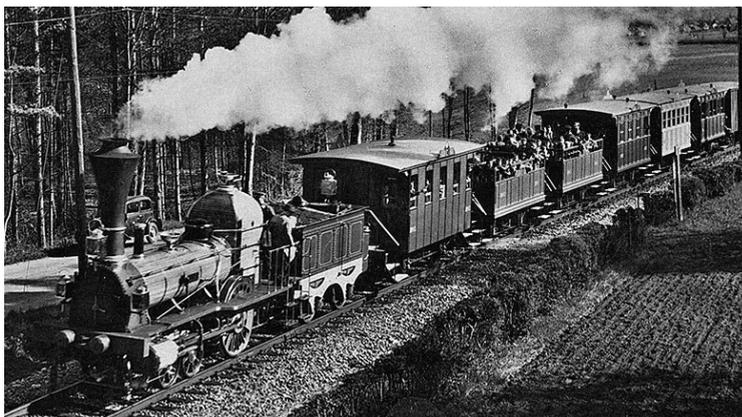
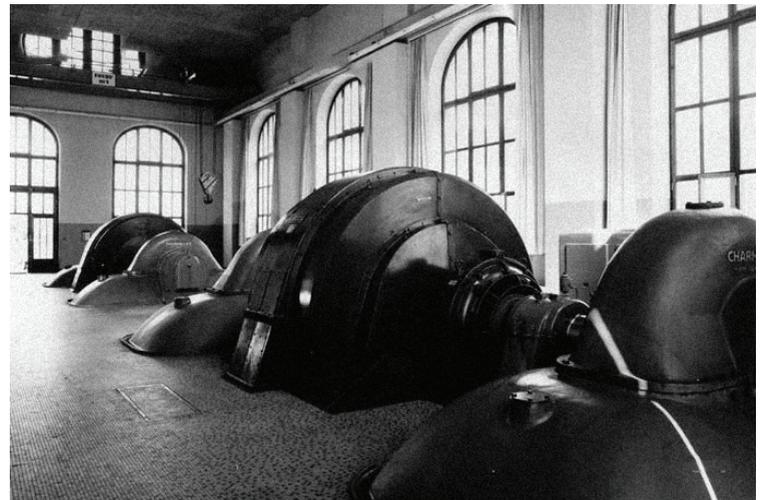


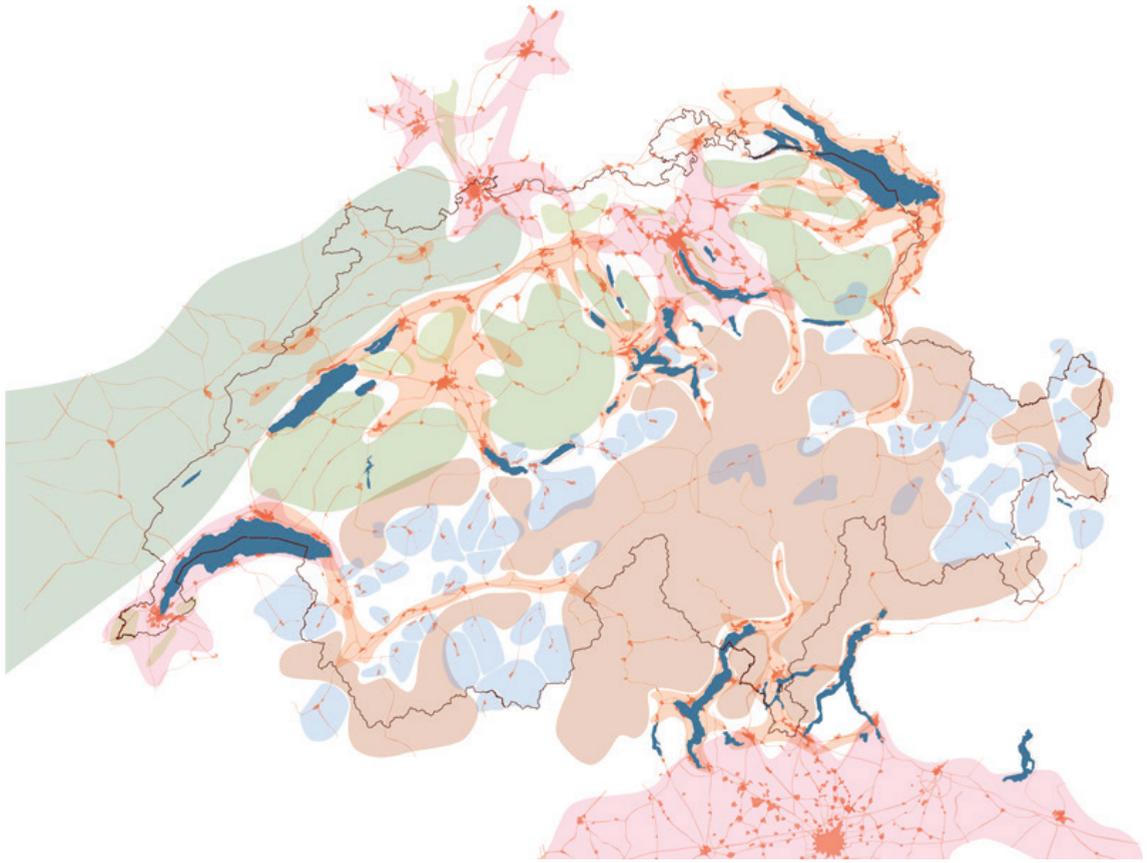
25.2 ↗ Affiche électorale des années 1930.
source : <https://www.bild-video-ton.ch>



25.3 ↘ Usine hydroélectrique de la Vièze à Monthey en 1964. © Marco Barman
source : <http://xml.memovs.ch>

25.4 ↙ Le Spanisch-Brötli-Bahn reliant Zurich à Baden. © Photoglob AG
source : <https://vaw.ethz.ch>





- Alpine resort
- Friche alpine
- Zone calme
- Réseau des villes
- Région métropolitaine

La ville à l'échelle intermédiaire

Compréhension et évolution d'une particularité prédominante du tissu urbain helvétique

Le mal-être urbain helvétique

Le fédéralisme contre l'urbain

Si les villes en Suisse sont restées de petite taille. C'est aussi en partie la conséquence du fédéralisme helvétique. Le processus d'urbanisation a fortement été influencé par l'indépendance et l'autonomie des communes. Cette prolifération de structures cellulaires dans tout le pays a engendré une grande disparité démographique entre les municipalités. On passe d'une dizaine d'habitants dans certains hameaux à plusieurs centaines de milliers de personnes dans les villes⁰¹. Malgré ces différences considérables, les communes grandes ou petites jouissent des mêmes droits et disposent des mêmes compétences décisionnelles dans le développement de leur territoire⁰².

Cette déconcentration des différences prend racine dans le développement d'un territoire exclusivement rural qui a caractérisé la Suisse durant de nombreux siècles. Les éléments interdépendants du territoire helvétique se sont regroupés, formant des communes autonomes qui ont participé à la fragmentation du tissu bâti et à son identité.

Cette urbanité spécifique à la Suisse est caractérisée par une forme de culture du refus, une esquivance de la densité et de la hauteur. Cette attitude antiurbaine domine sur une grande partie du pays. La perception de la ville a évolué au travers du dernier siècle. ☒ Au début, elle a été qualifiée de valeur négative, menaçante et «non suisse».

01

La plus petite commune de Suisse est Corippo (TI) avec 13 habitants, alors que la plus grande est Zurich avec 415'367 habitants.

02

«Beaucoup d'élus ont constaté que l'autonomie communale était un obstacle majeur au traitement des problèmes urbains. L'idée d'un secrétariat d'État à la ville avait été lancée il y a cinq ans, du moment que deux Suisses sur trois habitent ou travaillent dans une «ville», et que la Suisse des «villes» est désormais largement majoritaire, alors que notre système politique ne reconnaît aux villes aucun statut particulier.» CORBOZ, André, «La Suisse comme hyperville», Le visiteur, 6 (2000), 112–129.

☒

29.1-2

Plus tard, ces considérations se sont estompées laissant place à des problèmes sociaux et économiques importants. Le refus de l'urbain a accentué le fossé entre les différentes couches de la population. C'est à la fin des années quatre-vingt que le modèle scientifique de la A-Stadt⁰³ : a été mis sur pied : Alte (personnes âgées), Arme (pauvres), Alleinstehende (seuls), Alleinerziehende (famille monoparentale), Abhängige (dépendants), Auszubildende (jeunes en formation), Arbeitslose (chômeurs), Ausländer (étrangers), Asylbewerber (requérant d'asile), Aussteiger (marginiaux). Ce travail a pointé du doigt la ségrégation spatiale qui s'est développée dans les grandes agglomérations mettant l'accent sur une scission entre les territoires «urbains» et les territoires «ruraux». Ce décalage va se retrouver jusque dans les votations populaires⁰⁴ avec une polarisation politique et culturelle caractéristique. Les zones périurbaines penchent plutôt vers la droite et défendent des positions politiques conservatrices. Alors que les grandes agglomérations s'orientent plutôt vers un libéralisme de gauche.

Actuellement, le modèle fédéraliste de la commune est remis en question avec la prolifération de l'urbanisme incontrôlé. La structure cellulaire du territoire se délite progressivement face à l'émergence de cette «ville nouvelle» qui se détache du corps urbain traditionnel. L'étalement urbain a aboli les limites, crée de nouvelles centralités et décomplexé le processus d'urbanisation. Ce développement tend aussi à expliquer les nombreuses fusions communales opérées durant ces dernières décennies⁰⁵. Cette urbanisation effrénée n'a pas aboli l'autonomie des cellules et l'équilibre traditionnel. Elle s'est développée au-delà, façonnant un portrait urbain de la Suisse en constante mutation qui se confronte à un système traditionnel ne répondant plus au fait urbain actuel⁰⁶. Par conséquent, le processus de fusion communal semble être une manœuvre pour reprendre en main l'urbanisme passif et insouciant de ces dernières années dans l'optique de mutualiser les différents services et d'offrir une vision commune à long terme pour l'urbanité de demain.

03

FREY, René, «Stadt : Lebens und Wirtschaftsraum. Eine ökonomische Analyse», Zurich : ETH, 1996.

04

HERMANN, Michael, LEUTHOLD, Heiri, «Atlas des politischen Landschaften. Ein weltanschauliches Porträt der Schweiz», Zurich : ETH, 2003.

05

Le nombre de communes en Suisse est en baisse constante. Les nombreuses fusions sont responsables de ces chiffres à la baisse. En 1960, la Suisse a compté jusqu'à 3'095 communes alors qu'en 2019 elles ne sont plus que 2'212.

06

«D'autre part, les villes actuelles ne font pas que concentrer la population en croissance, elles ne se contentent pas de déborder les vieilles limites communales, mais elles se répandent largement sur leurs environs, plus, elles tendent à devenir réciproquement limitrophes, donc se soudent les unes aux autres dans de vastes ensembles qui couvrent peu à peu la totalité du territoire, et souvent le débordent.»
CORBOZ, André, «La Suisse comme hyperville», Le visiteur, 6 (2000), 112-129.



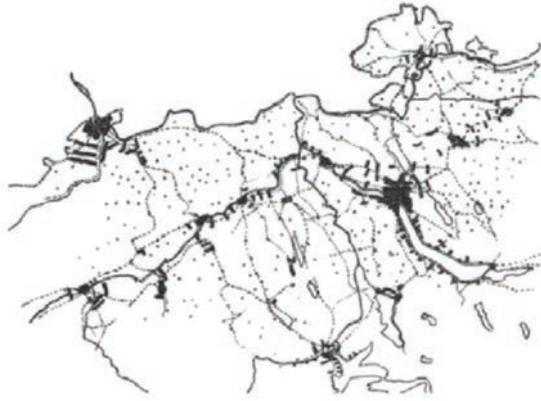
30.1 ↖ Représentation schématique d'un aménagement national pour les zones urbaines et semi-urbaines.

MEILI, Armin, «Landesplanung in der Schweiz», Zurich : Neue Zürcher Zeitung, 1941, 10.

30.2 ● Conception urbanistique CK-73, anciens et nouveaux centres principaux, moyens et petits.

ROTH, Ueli, «Chronik der Schweizerischen Landesplanung», Zurich : Suppl. DISP 56, 1980, 18.

30.3 ↙ Réseau des villes suisses, grandes, moyennes et petites agglomérations urbaines. Conseil fédéral, «Rapport sur les Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse», Berne : Conseil fédéral, 1996, 43.



La décentralisation concentrée

L'attitude antiurbaine déjà fortement présente a été accentuée dans les années septante avec la volonté d'un aménagement global du territoire national. Les hauts fonctionnaires cantonaux de l'époque ont prôné la «décentralisation concentrée» du développement urbain⁰⁷. Le modèle propose de renforcer et conforter les pôles urbains (Bienne-Neuchâtel, Aarau-Olten, Lucerne, Saint-Gall, Fribourg, Sion-Sierre, Bellinzzone-Lugano, Coire) dans l'optique de freiner le développement des régions métropolitaines (Zurich, Genève-Lausanne, Bâle). Ce «compromis» si caractéristique des volontés politiques de notre pays a visé un équilibre général du développement territorial tout en essayant de niveler les disparités régionales. Cette conception directrice va être le fer de lance de l'aménagement du territoire de la Confédération malgré l'échec politique de 1976⁰⁸.

Cependant, une rupture idéologique importante va apparaître dans les années 1990 avec la concurrence toujours plus importante des villes européennes. La Suisse va être pensée comme une grande métropole et non plus comme une décentralisation concentrée à la vision antimétropolitaine. ☒ Les villes ne vont plus être considérées comme des éléments négatifs, mais comme les centres et les pôles de développement de la vie sociale, économique et culturelle du pays⁰⁹. Le réseau des villes a permis d'éclaircir la politique urbaine menée par la Confédération. La mise sur pied d'un développement coordonné de l'urbanisation du milieu bâti a visé un soulagement de l'espace rural face à la pression urbaine. Pour autant, ce n'est pas encore une politique urbaine volontariste, mais une continuité de l'aménagement par la négative. La priorité donnée à l'économie du sol et à la protection de la nature illustre toutes les peines que rencontrent les autorités face au problème de l'étalement urbain et de son contrôle.

07

ORL, «Conceptions directrice d'aménagement du territoire national», Zurich : Institut pour l'Aménagement National, Régional et Local (ORL), EPF Zurich, 1973.

08

Les conceptions directrices d'aménagements ont été abandonnées à l'occasion du rejet de la première loi sur l'aménagement du territoire en votation populaire en 1976.

☒

30.1-2-3

09

selon Francis Matthey de l'Office Fédéral de l'Aménagement du Territoire

Hybridation urbaine

Entre ville et campagne

L'opposition si forte dans l'Ancien Régime entre la ville et la campagne a laissé de nombreuses traces dans le discours antiurbain helvétique. Aujourd'hui, le paysage urbain suisse est marqué par ce réseau de villes de tailles moyennes qui s'étend sur le territoire. Ces agglomérations jouent le rôle d'intermédiaire entre les régions métropolitaines et les parties rurales du pays. Elles regroupent différentes aspirations de la population. D'un côté, ces villes se périurbanisent pour satisfaire le désir villageois de ses citoyens. D'autre part, une fronde plus urbaine veut expérimenter la vie collective et la culture de la densité. Ce paradoxe mêlant désir de campagne et vie citadine caractérise ces villes et prend racine dans les années 1960 avec le développement de la mobilité individuelle rendue possible grâce à la construction des grands axes autoroutiers. ☒

☒
39.1

Cette complexification de l'environnement urbain n'a pas épargné la ville de taille moyenne. Les centres historiques figés et protégés¹⁰ par les institutions ont vu l'émergence d'une «ville nouvelle» décomplexée. L'absence d'une réglementation stricte dans la périphérie a engendré une plus grande liberté d'action des acteurs du fait urbain. *«La nébuleuse urbaine résulte d'une multitude de choix, qui sont tous rationnels ou qui tendent à l'être, mais qui obéissent à des rationalités différentes, en concurrence les unes avec les autres. Dans le système du libéralisme économique, où malgré une législation abondante domine la tendance à la dérégulation, chaque intervenant privé ne poursuit évidemment que sa propre logique. Mais la multiplicité des interventions fait que le résultat pour le territoire tout entier n'est pas prévisible.»*¹¹ Le manque d'ancrage historique ainsi que la monofonctionnalité des ouvrages construits en périphérie du noyau historique ont très souvent été critiqués. Aldo Rossi le relève dans son texte sur la ville et la périphérie de 1961. *«Souvent de la ville il ne reste qu'une image lointaine liée à la tête d'une ligne d'autobus; et c'est comme vivre dans un lieu à la frontière, entre la ville et la campagne, sans racines et sans perspectives.»* ☒¹²

10
La Charte de Venise en 1964, la Déclaration d'Amsterdam et la Charte de Noto de 1987 ont été mises sur pieds par l'UNESCO et le Conseil européen pour favoriser la conservation des centres historiques.

11
CORBOZ, André, «La Suisse fragment de la galaxie européenne», *werk, bauen+wohnen*, 3 (1997), 49–56.

☒
39.2

12
ROSSI, Aldo, «La città et la periferia», *casabella*, 252 (1961), 26. Traduit de l'italien par Frédéric Frank et Maria Chiara Barone.

Le phénomène de périurbanisation a occupé les spécialistes des questions urbaines durant toute la seconde moitié du XX^e siècle. Un champ lexical nouveau a été élaboré par les théoriciens pour qualifier l'extension incontrôlée du territoire. Cette urbanisation généralisée, sur tout le pays, a été jugée très sévèrement par les protagonistes de la culture architecturale. Le débat théorique sur la ville et son développement a été abordé par la négative comme le stipule André Corboz. *«Or ce jugement négatif, telle, ma première thèse, nous empêche de saisir ce qui se passe. Qualifier la mégalopole suisse, la Ruhr, la région parisienne ou la périphérie milanaise de chaotique, leur reprocher (contradictoirement) leur intrinsèque monotonie, c'est se placer dans une position idéale pour ne rien comprendre.»*¹³

Pour Corboz, la considération de la périurbanisation commence d'abord par un changement de regard envers l'urbanisation contemporaine. L'appréhension de l'urbain par la négative a accentué une représentation faussée de la ville qu'il qualifie comme suit : *«Du moment que l'urbanisme - tout comme l'architecture d'ailleurs - ne fait ordinairement pas partie de la culture générale, nous nous référons - sans même nous en rendre compte - à une conception de la ville pathétiquement restrictive. Nous entendons par ville un milieu bâti de façon compacte, qui se distingue à la fois par l'ordre contigu des bâtiments et par l'unité des gabarits; ce milieu présente donc une grande homogénéité [...] Malheureusement, et pour plusieurs raisons, cette représentation n'est pas soutenable : elle réduit «la ville» au centre-ville et même, très souvent, au noyau historique (ce qui n'est pas toujours la même chose); statistiquement, elle élimine les trois-quarts au moins de la surface urbaine (et souvent bien davantage), donc les neuf dixièmes des habitants. En outre, une telle représentation est incapable de prendre la mobilité en charge, qui caractérise - et depuis longtemps - le mode de vie urbain»*¹⁴

Corboz oppose l'homogénéité et l'harmonie du tissu historique à la fragmentation et l'hétérogénéité du tissu périurbain. Pour lui, il convient de s'affranchir de cette idée d'harmonisation de l'ensemble du territoire au travers de son urbanisation. La ville a opéré une mutation qu'il convient d'appréhender et de comprendre pour agir.

13
CORBOZ, André, «La Suisse fragment de la galaxie européenne», *werk, bauen+wohnen*, 3 (1997), 49-56.

14
idem

Le zoning et ses dérivés

La révolution industrielle a généralisé la division du travail et sa partition en secteur. En matière d'aménagement de l'espace urbain, cette sectorialisation s'est traduite par une assignation fonctionnelle de chaque portion du territoire. La séparation progressive du lieu de résidence des ouvriers du lieu de travail a amené la notion de zoning¹⁵. Avec le développement de la mobilité, les villes se sont retrouvées empruntées face à la progression urbaine du tissu. Si bien que, à l'époque, beaucoup de villes suisses ne disposent que de règlements locaux d'urbanisme. Ces règles sont indépendantes de toute législation cantonale. Au début du XX^e siècle, l'urbanisme helvétique se résume à de rares plans partiels développés selon les besoins. Ce développement sans vision générale a accentué le manque de cohérence de nos villes.

Face à ce constat, de nombreuses questions vont être soulevées quant aux problèmes de l'allocation des sols. Une première considération va apparaître avec la différenciation de la zone du centre avec celle de son extension. Plusieurs règles vont être définies comme la hauteur des gabarits ainsi que la promotion ou non de l'ordre contigu¹⁶. Cette volonté progressive des autorités envers le contrôle de l'urbanisme va être une lutte constante entre les intérêts privés et publics. Le droit d'expropriation va intervenir dans ce contexte. Grâce à cette législation, les municipalités vont obtenir une plus grande marge de manœuvre dans la production urbaine. Entre 1914 et 1950, le zoning va apparaître comme la révolution majeure de la fabrique de la ville. En 1946¹⁷, la municipalité zurichoise a élaboré son *zonenplan*. On y retrouve une division aujourd'hui classique avec la zone industrielle et d'artisanat, la zone de la vieille ville, les zones résidentielles, les zones agricoles et forestières ainsi que les zones vertes. Un autre élément important est l'invention de la notion de coefficient d'utilisation du sol. Ce rapport entre la surface construite et la surface du terrain va amener une classification nouvelle pour la zone résidentielle. Le principe du zonage va remettre de l'ordre dans les libertés individuelles. Un propriétaire n'est plus libre d'utiliser son sol comme il l'entend. Durant la période de l'entre-guerres, on constate une prise de conscience des cantons envers l'aménagement territorial. Progressivement, il ne devient plus possible de construire sans autorisation. L'autonomie des communes va être freinée par le droit cantonal et la supervision de tous les règlements de construction.

15

Le principe du zoning est une division fonctionnelle de l'espace territoriale en différentes zones distinctes (industrielle, commerciale, résidentielle, agricole, etc.) Le zoning vise une fraction du territoire qui est soumis à des conditions spécifiques de construction.

16

Dans l'extension urbaine de la ville, l'ordre non contigu va devenir la règle dès 1901 pour des raisons de salubrité et d'hygiène.

17

WALTER, François, «La Suisse urbaine 1750-1950», Genève : Editions Zoé, 1994, 372-373.

À première vue, le zonage peut être interprété comme une atteinte à l'aspect sacré de la propriété. En finalité, il s'agit surtout de protéger les propriétaires fonciers contre l'arrivée de résidents indésirables ou le développement d'activités bruyantes et polluantes. Le zoning est une pensée de l'ordre qui balise l'espace par le plan et le temps par son caractère prévisionnel¹⁸. Les dérives du zoning en Suisse se sont ressenties dans l'urbanisme fonctionnel institutionnalisé des années 60 qui a mis à mal la mixité de la ville et sa diversité. Durant cette période, le développement de la mobilité individuelle a favorisé la création de satellites autonomes émancipant le rôle de centralité de la ville historique. La planification urbaine découlant de cette époque n'a pas suffisamment pris en compte les pratiques humaines et les enjeux sociaux de l'urbain. Cette réglementation a engendré une ségrégation spatiale inévitable entre les différentes couches de la société. *«Un nouveau plan des zones dans lequel et pour une large part, se substituerait à l'actuel plan, qui ne dit que "où l'on peut bâtir" une série d'indications spatiales pour dire enfin "comment on doit bâtir". Une sorte de plan des lieux architecturés en complément et en superposition pourrait-on-dire au zoning traditionnel, zoning dont les lamentables effets ne sont plus à démontrer !»*¹⁹

18
GAUDIN, Jean-Pierre, «Le zoning ou la nuit transfigurée. Les implications politiques et sociales d'une pensée de l'ordre», Culture technique, juin 1986.

19
Conclusion de l'étude pour un plan de reconstruction pour le secteur de l'Avenue de la Gare, ainsi que pour divers îlots bordant la petite ceinture de Monthey rédigée par Vincent Mangeat, août 1989.

Issues

Un développement communautaire urbain

On l'a vu précédemment, la ville est un organisme complexe qui mute constamment selon les enjeux économiques²⁰ qu'elle incarne. L'urbanisme qui en découle fonctionne comme un laboratoire de nos relations sociales. C'est dans cette complexité socialement riche que les réponses urbaines doivent être trouvées. Les enjeux économiques et politiques de l'urbanisme fonctionnel d'après-guerre ont supplanté ces enjeux sociaux. Aujourd'hui, il convient de reconsidérer l'habitant et son rôle dans notre société. L'être humain n'est pas un objet universel aux manières de fonctionner établies. C'est un organisme vivant regroupant une diversité de besoins qu'il convient de combler. Dès lors, il devient nécessaire de démocratiser l'urbanisme ainsi que tout le processus nécessaire à sa création²¹. Le développement communautaire urbain²² intervient dans ce registre. Cette méthode permet de coordonner, de mettre en relation et de faire émerger des propositions issues de la diversité des participants dans le but d'obtenir une coproduction de la ville. Il s'agit de questionner les processus de développement de notre espace urbain, de remettre en cause la planification urbaine et d'apporter une sensibilité à la production future du territoire. Cette intégration plurielle des acteurs dans le développement de leur urbanisme permet une nouvelle démarche de pensées. Le projet n'est plus le résultat de quelques acteurs privilégiés, mais il devient un outil de dialogue et d'équilibre.

Ce questionnement autour de la fabrique de la ville permet d'élargir le champ des possibles. Cette démarche participative exige un regard critique sur la production urbaine des années précédentes, ainsi que la compréhension des actes sur le fait urbain. Dans un deuxième temps, ce procédé permet d'observer minutieusement le contexte actuel pour saisir les éléments constitutifs de notre société. Enfin, ce bagage engrangé issu des constatations précédentes légitime le développement d'une pensée prospective s'inscrivant sur le long terme.

Finalement, cette méthode de développement urbain, facile à décrire, difficile à mettre en œuvre, se heurte aux problèmes de notre société actuelle. Celle-ci favorise l'individualisation au détriment de la collectivité. Cet outil de concertation peut offrir un décroisement des individus et engager la reprise d'un dialogue depuis longtemps rompu entre les volontés citoyennes et les décisions pragmatiques de nos institutions. Il faut recréer un sentiment d'appartenance à ces agglomérations qui nous sont si chères comme le souligne Michel Ragon.

20

«L'économie et son histoire réunissent ainsi un ensemble impressionnant de facteurs susceptibles d'expliquer le fait urbain. La logique des villes est aussi en grande partie celle des économies.»
WALTER, François, «La Suisse urbaine 1750-1950», Genève : Editions Zoé, 1994, 57.

21

«Jusqu'alors l'architecture avait toujours paru trop compliquée pour être abandonnée aux amateurs. Rudofsky disait au contraire : "l'architecture est une chose trop sérieuse pour qu'on l'abandonne aux seuls techniciens."»
RAGON, Michel, «L'architecte, le Prince et la Démocratie, Vers une démocratisation de l'architecture ?», Paris : Albin Michel, 1977, 89.

22

Le développement communautaire urbain se caractérise par la multitude et la diversité de ses parties prenantes (autorités politiques, promoteurs, architectes, habitants, etc.) dans une volonté de coproduction de la ville.

«Comment la démocratie pourrait-elle fonctionner si le sentiment d'appartenance à une collectivité est faible ? Comment le sentiment d'appartenir à une collectivité pourrait-il être fort si la ville dans laquelle on vit n'est pas considérée comme sa ville, si l'on y pense n'y séjourner que provisoirement ? Abandonnant le pouvoir aux élus, les citoyens cessent d'être citoyens pour devenir habitants ou, pire, "usagers". L'emploi de ce terme techniciste d'usager est bien significatif. On a l'usage d'un appartement comme on a l'usage d'un réfrigérateur. On est usager de la ville comme on est usager de l'autoroute ou du chemin de fer.»²³ Ce changement de paradigme dans la fabrication de l'urbain exige de la part de tous les acteurs une autocritique du statut et du pouvoir qui leur sont accordés dans une vision équitable et égalitaire de la conception de la ville. Par ce biais, les politiques en place doivent inclure la voix citoyenne dans leurs procédures. Les acteurs privés de l'urbain doivent œuvrer en vue du bien commun et ne peuvent plus se limiter à leurs intérêts personnels. Les habitants doivent redevenir des «citoyens» de leurs villes et participer à leurs créations. Enfin, les architectes et urbanistes doivent consentir à œuvrer pour une création commune qui doit bénéficier au plus grand nombre remettant au goût du jour ce statut de profession libérale²⁴ qui est la nôtre.

Construire la ville sur la ville

Si en Suisse le réveil concernant l'aménagement du territoire a été tardif²⁵, un dynamisme nouveau a réinterrogé la production urbaine depuis le début du XXI^e siècle. La votation populaire concernant la modification de la loi sur l'aménagement du territoire en 2013, largement acceptée, a permis de réorienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur. Cette modification constitutionnelle vise à favoriser l'exploitation des brèches, en densifiant les constructions ainsi qu'en reconvertissant les friches industrielles. Parallèlement à ces actions, les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites et celles qui sont mal situées, déplacées vers les lieux où elles sont nécessaires. L'objectif résultant de ces décisions est de limiter la disparition des terres cultivables dans une volonté de limiter les frais engendrés par les différentes dessertes (route, transports publics) ainsi que les équipements (conduite d'eau, etc.). La prise de conscience de l'étalement urbain et ses conséquences ont contribué au développement de nouvelles stratégies territoriales. Une meilleure coordination entre les questions d'urbanisation et de mobilité permet d'endiguer la fâcheuse tendance d'accroissement du tissu bâti.

23

RAGON, Michel, «L'architecte, le Prince et la Démocratie, Vers une démocratisation de l'architecture ?», Paris : Albin Michel, 1977, 189.

24

Une profession libérale désigne toute profession exercée sur la base de qualifications appropriées, à titre personnel, sous sa propre responsabilité, de façon professionnellement indépendante et qui répond à un intérêt général.

25

Après la Seconde Guerre mondiale, la Suisse a connu un phénomène de suburbanisation important. En 1979, un cadre légal a été voté pour préserver les terrains agricoles menacés par l'avancée de l'étalement urbain. Loi sur l'aménagement du territoire (1979).

Cette approche se traduit dans les faits par une densification plus importante à proximité des nœuds de transports publics et dans la valorisation de potentiels inexploités au sein du milieu bâti (friches) ainsi que dans le renforcement des pôles urbains denses et mixtes. Dans cet organisme complexe de l'environnement bâti, le processus de densification ne peut pas agir comme remède à tous les maux de nos agglomérations. C'est un outil intéressant pour réparer, intensifier, réorganiser de manière qualitative le développement de la ville de demain. C'est une condition nécessaire, mais non suffisante dans la quête d'une ville meilleure²⁶. Dans cette optique, les projets architecturaux doivent interroger l'essence de la ville actuelle. Ce n'est qu'en intégrant des objectifs spatiaux, socioculturels, économiques et environnementaux que les modifications sur l'environnement bâti vont pouvoir s'opérer en profondeur. Il s'agit d'opposer la logique de la *tabula rasa* aux processus complexes de transformation de la ville. C'est une optimisation de la diversité et de l'identité du tissu existant.

Il n'existe pas de recette univoque favorisant l'obtention d'une densité qualitative. Le projet doit émerger et être développé de manière itérative selon les contextes proposés. Les processus pour y parvenir doivent favoriser l'émergence de solutions à la fois créatives et fédératrices. La participation d'un grand nombre d'acteurs du fait urbain peut intervenir dans ce cadre-là pour obtenir une vision précise des enjeux et satisfaire au plus grand nombre. Ces réflexions sont importantes, car elles s'inscrivent dans une perspective temporelle étendue, celle de la ville. Par conséquent, ces considérations ne peuvent pas faire l'impasse sur la composition même de la ville, à savoir les citoyens qui la composent. Dans cette volonté d'amélioration du tissu urbain, il convient de prendre en compte les phénomènes d'évolutions démographiques de notre pays. La structure familiale est en constante mutation. Les projections statistiques révèlent qu'en 2030, la part des ménages de plus de deux personnes ne sera plus que de 24% en Suisse. Les ménages restants vont être composés majoritairement de personnes seules (41%), soit de deux personnes (35%)²⁷. Ces changements impliquent une diversité d'enjeux importante pour les futures typologies de logements. L'adaptabilité du logement est une solution intéressante pour parer convenablement à l'évolution de la structure familiale. De plus, les architectes vont devoir faire preuve d'intelligence et gérer l'antagonisme entre la densité et celui de la qualité de vie. Ces contraintes doivent être vues comme des opportunités favorables pour la création d'une ville durable.

²⁶
REY, Emmanuel, «(Re)construire la ville autrement», *Tracés*, 137 (2011), 7–10.

²⁷
OFS, Forum Ecoparc 2009. Quelques données de l'Office fédéral de la statistique, Neuchâtel, Janvier 2009, 4.

39.1 ❏ vue aérienne d'Etoy par Alphonse Kammacher en 1958-1961. Construction de la première autoroute de Suisse Lausanne-Genève avec son ouverture prévue pour l'Exposition nationale de 1964.
source : <https://labs.letemps.ch>

39.2 ❏ Illustration de l'article d'Aldo Rossi concernant «La città e la periferia»
ROSSI, Aldo, «La città e la periferia», casabella, 252 (1961), 26.



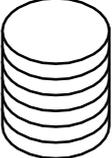
La coopérative «sociale»

Contribution financière	Participation	Taille
		

La coopérative d'habitation

Contribution financière	Participation	Taille
		

La coopérative d'habitants

Contribution financière	Participation	Taille
		

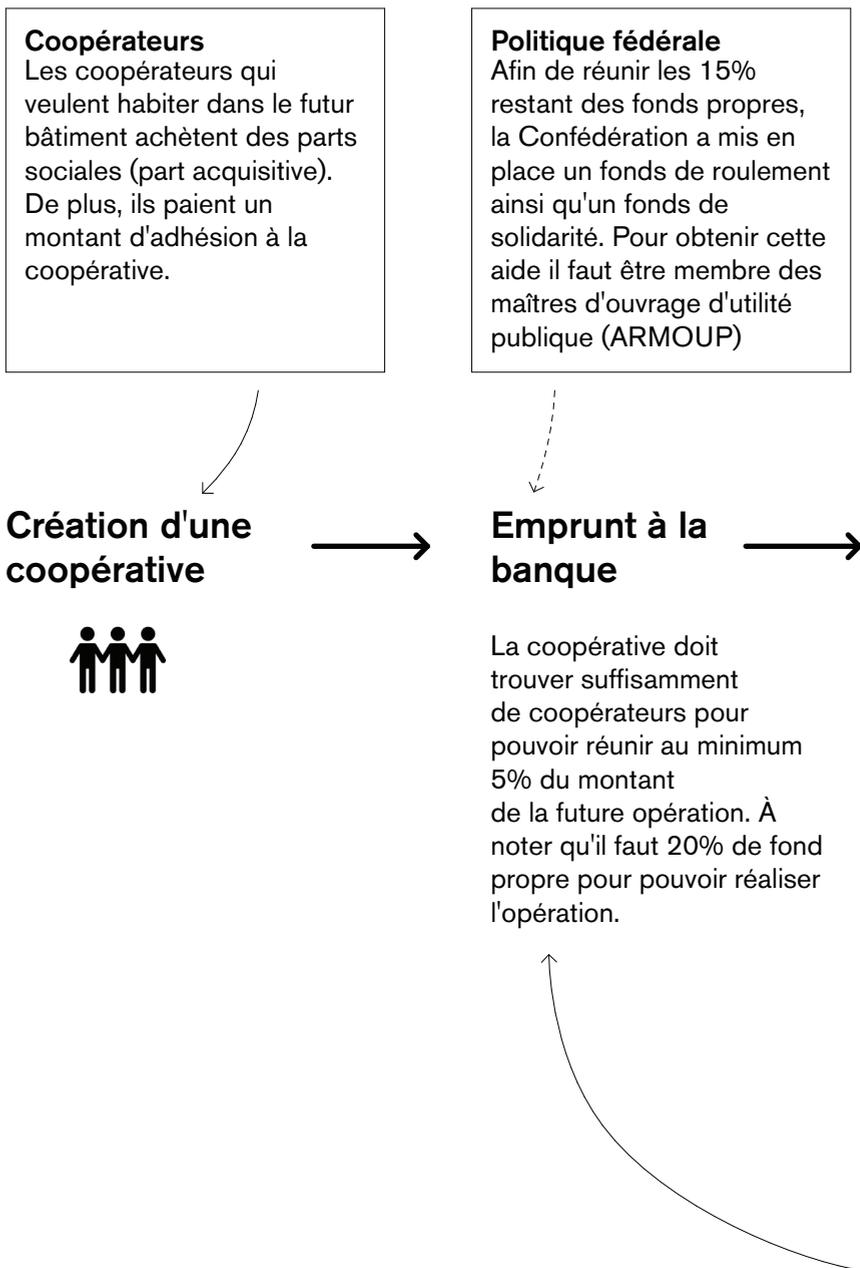
Une idéologie au service de l'urbain

Un modèle soutenable pour redynamiser le développement urbain des villes actuelles et futures

Généralités du logement en coopérative

Un système à but non lucratif

Dans l'optique du développement d'une ville durable, les alternatives urbaines et plus particulièrement les coopératives de logements doivent tirer leur épingle du jeu. En renonçant à viser quelconques profits, les coopératives de logements mettent à disposition pour le long terme un stock de logements à loyer modéré. Par ce biais, c'est un statut nouveau qui sort du code habituel connu de locataire ou propriétaire. La volonté de ces organismes est de produire du logement au prix coûtant. Les loyers sont basés uniquement sur les dépenses effectives (remboursement du taux hypothécaire, frais administratif et entretien). Avec cette non lucrativité du logement, on obtient des loyers 20-30% moins chers sur le marché de l'immobilier. De ce fait, la spéculation immobilière et les crises du logement ont un impact limité sur les coopératives. Pour le financement de ces opérations, plusieurs organismes d'aide aux coopératives permettent d'atteindre le taux de 20% de fond propre nécessaire à la réalisation du projet (fonds de roulement, fonds de solidarité). Certaines municipalités soutiennent les coopératives en leur proposant un cautionnement. Concernant l'acquisition d'un terrain, les villes, lorsqu'elles possèdent un patrimoine foncier important, peuvent attribuer leurs parcelles en droit de superficie (DDP) pour les futures coopératives d'habitations. Ce principe permet à la commune de prêter un terrain sur une longue durée (50-90 ans) à la coopérative. En retour, la coopérative s'engage à payer un loyer pour le prêt du terrain. Grâce à cette manœuvre, les villes gardent une certaine maîtrise de leur urbanisation. La qualité générale des logements proposés est garantie et les municipalités rentabilisent leurs terrains.



Politique communale
Certaines communes aident les coopératives, en leur prêtant gratuitement un terrain, en leur cédant un terrain à bas prix, ou en leur proposant un terrain en droit de superficie (DDP).

Politique cantonale
Certains cantons mettent en place des subventions ou des cautionnements pour certains logements (loyers modérés, logements protégés et logements pour étudiants)

Construction du bâtiment



Emménagement des habitants

Les habitants payent une redevance tous les mois à la coopérative. Elle se compose de :

Un loyer
Le loyer fondé sur les coûts de l'opération (achat du terrain, construction, administration...). La coopérative ne fait aucun bénéfice dessus. Le loyer des habitants permet à la coopérative de rembourser l'emprunt contracté auprès des banques et les intérêts mais il permet également de payer les charges.

Une part d'acquisition
Certaines coopératives ne demandent pas nécessairement à ce que le capital initial des habitants soit versé dès le début de l'opération. Ils peuvent alors continuer d'apporter leur capital au fur et à mesure des années qui suivent la construction. Ce capital social, les habitants le récupéreront lorsqu'ils quitteront la coopérative.

Remboursement de l'emprunt bancaire

Charges de l'immeuble
Entretien des parties communes, frais administratifs, etc.

Portrait des coopératives⁰¹

La définition classique de la coopérative a été donnée par Walter Ruf en 1930. Il s'agit de fournir du logement moderne, hygiénique à des prix abordables pour des gens issus de toutes conditions, sans qu'il y ait recherche de profit ou spéculation⁰¹. Ce modèle représente les coopératives «sociales» d'habitation. Leur but premier est de produire du logement bon marché pour un plus grand nombre. Ce principe a vu le jour au début du XX^e siècle en Suisse avec l'émergence de la classe ouvrière et la révolution industrielle. La congestion de la population dans les centres urbains a mis à mal la politique du logement. Avec cette augmentation démographique importante liée, entre autres, à l'exode rural, les logements de qualité et salubre sont devenus extrêmement rares. Face au manque de productivité de leurs ouvriers confrontés à ce cadre de vie défavorable, les industriels ont mis sur place des logements de qualité pour les travailleurs dans une optique de rentabilité.⁰²

Plus tard, en Suisse, dans les années 80, différents mouvements de contestation ont explosé. Des manifestations de jeunes et des heurts avec la police ont éclaté en mai 1980⁰² à Zurich. Ces émeutes ont fait suite à la décision de la ville de réhabiliter l'opéra, ignorant les demandes répétées d'un centre pour la jeunesse. Ces événements ont joué un rôle important dans la prise de conscience politique de la nouvelle génération. Ailleurs, Genève et Lausanne ont aussi connu l'émergence de la culture squat avec plusieurs manifestations durant cette même période. Ces révoltes populaires ont permis le renouveau de la coopérative d'habitation. Aujourd'hui, un changement idéologique s'est opéré suite à ces revendications populaires. L'apparition de coopératives participatives dite d'habitants résulte de la «culture squat»⁰³ et des considérations envers des thématiques engagées d'une partie de la population.

Ces coopératives participatives lient plusieurs échelles. Dans un premier temps, la participation au niveau de la coopérative se résume à la consultation publique ainsi qu'à l'autogestion. À l'échelle de la ville, ces alternatives urbaines offrent un rôle actif «*en fournissant plus que du logement*»⁰³. Dans un deuxième temps, elles promeuvent les normes écologiques les plus strictes dans la construction et leur fonctionnement. Elles influencent également le partage des ressources ainsi que la gestion efficace de l'espace jusque dans la promotion des aliments produits localement. De manière plus générale, ces coopératives traitent des thématiques de densification, de réutilisation ainsi que de la qualité globale de l'espace urbain.

☒
40.1

01
RUF, Walter, «Das Gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz» Zurich : Neuland Verlag, 1930, 21.

☒
49.1

☒
49.2

02
«Archtziger Bewegung» c'est le nom communément donné au mouvement alternatif Zurichois qui revendiquait la mise à disposition d'espaces culturels alternatifs. Ce mouvement dénonçait également la pénurie de logements et luttait contre la tendance urbanistique tournée vers la création de grandes agglomérations. Le mouvement contestait également la politique pour la mobilité motorisée individuelle ainsi que la transformation du centre-ville en quartier d'affaire.

☒
49.3

03
«Mehr als Wohnen»

En dernier point, les coopératives d'habitants s'accordent une plus grande expérimentation dans l'élaboration des typologies de logements. Elles s'engagent à fournir une gamme d'appartements de type et de taille différents, permettant de satisfaire toutes les envies de notre société en mutation. Ce développement permet la création de multiples scénarios de vie passant de familles recomposées ou à plusieurs générations, aux célibataires et séniors.

Une réoccupation de l'espace urbain

Mixité fonctionnelle et sociale

*«La standardisation est le plus grand risque. C'est la diversité, la complexité qui est adaptée dans un monde en mutation.»*⁰⁴

La construction de logement durant les Trente Glorieuses a été le témoin d'une rationalisation de la société tout entière. Cette production de masse, portée par un besoin colossal en logement a dû mêler efficacité et rapidité afin de répondre aux besoins d'un plus grand nombre. Cette standardisation a mis à mal la diversité de la population et ses manières de vivre. *«L'architecture moderne a fait porter ses recherches sur les matériaux (acier, verre, béton armé, matière plastique), alors que le matériau principal de l'architecture était oublié : l'être humain obligé de se modeler, de se mouler, de s'insérer en long, en large, de biais, de guingois, dans les matériaux techniques de l'architecture.»*⁰⁵ Dans notre société actuelle, régie par des juridictions et des normes, il convient de créer un cadre permettant d'empêcher un étouffement de la diversité et de la complexité résultant des réalités urbaines et humaines. Dans ce sens, les coopératives d'habitation permettent de questionner notre société, de redéfinir la notion même de «social». Elles offrent un panel typologique innovant permettant de satisfaire toutes les aspirations des habitants, entre appartements ou maisons, entre espaces individuels et collectifs. Les coopératives profitent aussi de services partagés : buanderies, cantines, salles communales, jardins d'enfants, commerces, restaurants, hôtels, installations culturelles, etc. qui bénéficient tant aux habitants qu'à la communauté toute entière. Ces alternatives urbaines ont l'ambition de devenir des «morceaux de ville» revitalisant une dynamique urbaine en perdition. La complexité programmatique, la perméabilité ainsi que l'esprit d'ouverture sont autant d'arguments pour une ville plus durable. Toutes ces spécificités favorisent une meilleure qualité de vie pour les résidents et, par conséquent, influencent positivement la ville entière.

04

BOUDET, Dominique, «Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat», Zurich : Park books, 2017, 200.

05

RAGON, Michel, «L'architecte, le Prince et la Démocratie, Vers une démocratisation de l'architecture ?», Paris : Albin Michel, 1977, 14.

L'ensemble de Kalkbreite est la résultante de cette volonté de se réappropriier la ville. Le terrain, où se situe actuellement la coopérative, a été désert durant de nombreuses années. C'est dans ce quartier populaire zurichois que des jeunes activistes d'une coopérative voisine ont décidé, avec les habitants du quartier, de faire bouger les choses afin de donner une vraie qualité urbaine au vide qui a occupé le centre du quartier durant des décennies. Cette lutte a été intense. La nuit, ce terrain vague a servi de parking aux différents tramways. ☒ Ce manque de considération de cet espace par la ville a eu le don d'irriter les habitants. C'est en 1978, à la suite d'une votation populaire que la ville de Zurich s'est vue obligée de réaliser des logements sur le site dès lors la compagnie de tramway partie. Durant vingt-cinq longues années les éléments sont restés les mêmes. Ce n'est qu'en 2003, lorsque la Société des tramways a déposé une enquête visant à reconstruire le dépôt pour faire face à sa vétusté que les habitants sont montés au front. Les élus locaux ont fait recours et ont activé le levier de 1978. Une intense période de discussion a été menée entre les différents services de la ville et les habitants du quartier pour l'avenir de la parcelle. Face à cet imbroglio, les différents services de la municipalité ont réclamé une partie du terrain. La Société des tramways a voulu s'étendre. La voirie a décidé d'élargir certaines rues. Les espaces verts ont voulu planter des arbres. Les chemins de fer ont voulu y ajouter une voie. Les services de l'hygiène se sont demandés comment construire dans cet endroit exposé aux nuisances. La direction financière s'est inquiétée du coût de construction d'un bâtiment sur un dépôt. Du côté du quartier, les membres de la coopérative Dreieck ont organisé la résistance face aux désirs fonctionnalistes de la municipalité. Le quartier a mis sur pied une association dans le but de donner de la visibilité et une structure à l'organisation. L'autre action a été l'occupation physique du terrain avec la mise sur pied d'un jardin sur une bande non utilisée par les trams. Cette bande, si petite soit-elle, a permis de cristalliser la solidarité des habitants du quartier. De nombreuses tractations ont permis de trouver un compromis pour que le bâtiment soit construit non pas par les services de la ville, mais par une coopérative et que les surcoûts engendrés par la construction de la dalle sur le dépôt de tramways soient supportés par la municipalité. N'ayant plus à supporter ce coût, l'ensemble du projet est devenu économiquement viable. L'association active créée pour occuper le terrain s'est transformée en coopérative suite à la décision de la ville de donner la réalisation du projet à une coopérative.

☒
50.1

La municipalité a été séduite par l'ambition et la diversité des programmes proposés par la coopérative Kalkbreite. Une fois le projet attribué à cette dernière, différentes concertations entre habitants et plusieurs ateliers thématiques mêlés à l'intervention d'experts ont permis la création d'un projet extrêmement complet à la forme urbaine particulière. ☒ L'ensemble de la proposition a répondu aux exigences aigües de la ville à savoir : le maintien du dépôt de tramways, la création d'une place publique et la mise en valeur d'une mixité programmatique qui a fait reculer plus d'une coopérative lors de la lecture du cahier des charges.

☒
50.2

La coopérative a proposé une part importante de programme public : des bureaux, restaurants, cinémas, commerces occupant plus de 40% de la surface construite. ☒ À cette grande mixité est venue s'ajouter une ambition sociale importante - créer de la mixité sociale en pleine ville de Zurich. Pour y parvenir, la coopérative a décidé de développer un large éventail typologique et a reconsidéré les espaces collectifs et partagés. Au niveau architectural, le programme des locaux a été habilement mis en place par les architectes Müller Sigrist de telle sorte que l'on ne remarque par la présence du grand vide pour les trams au centre de l'îlot. ☒ Le rez-de-chaussée participe activement à la vie de quartier en proposant des affectations commerciales. Au-dessus, deux niveaux dédiés au secteur tertiaire viennent participer à la grande diversité de fonction. La partie supérieure du bloc est occupée par les logements qui sont orientés sur le jardin intérieur. Là encore, la coopérative Kalkbreite avec les architectes ont mis en oeuvre plus de dix types de logements ☒ allant d'une à deux pièces jusqu'à des appartements de sept ou huit pièces. La mise en place de ces typologies a été contrainte par la forte épaisseur du bâtiment (15.70 m) et a permis le développement d'une stratégie efficace. Les grands appartements sont traversants et permettent d'accueillir des familles. Les plus petits logements sont mono orientés ☒ et profitent aux couples sans enfants et aux personnes seules. La distribution est organisée par un ruban qui se déploie dans la forme complexe résultant du contexte environnant.

☒
51.1

☒
51.2

☒
52.1

☒
52.2

49.1 ☞ Maisons ouvrières de la Ciba pour les employés du site chimique. ©Siebenmann Charles source : <http://xml.memovs.ch>



49.2 ☞ Émeutes à Zurich concernant la Rote Fabrik ©Klaus Rózsa source : <https://tsri.ch>



49.3 ☞ Squat Rhino à Genève ©Florian Bachmann source : <http://www.todofoto.ch>

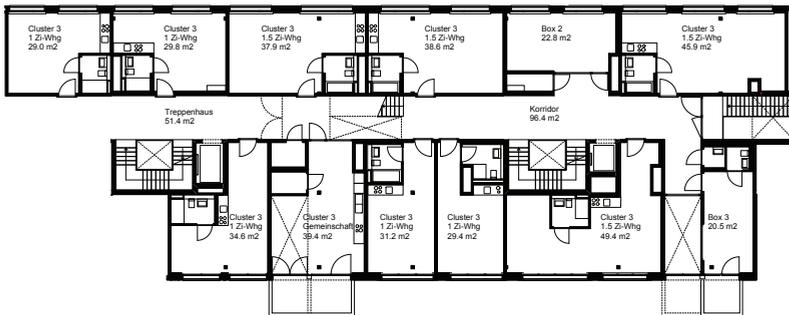
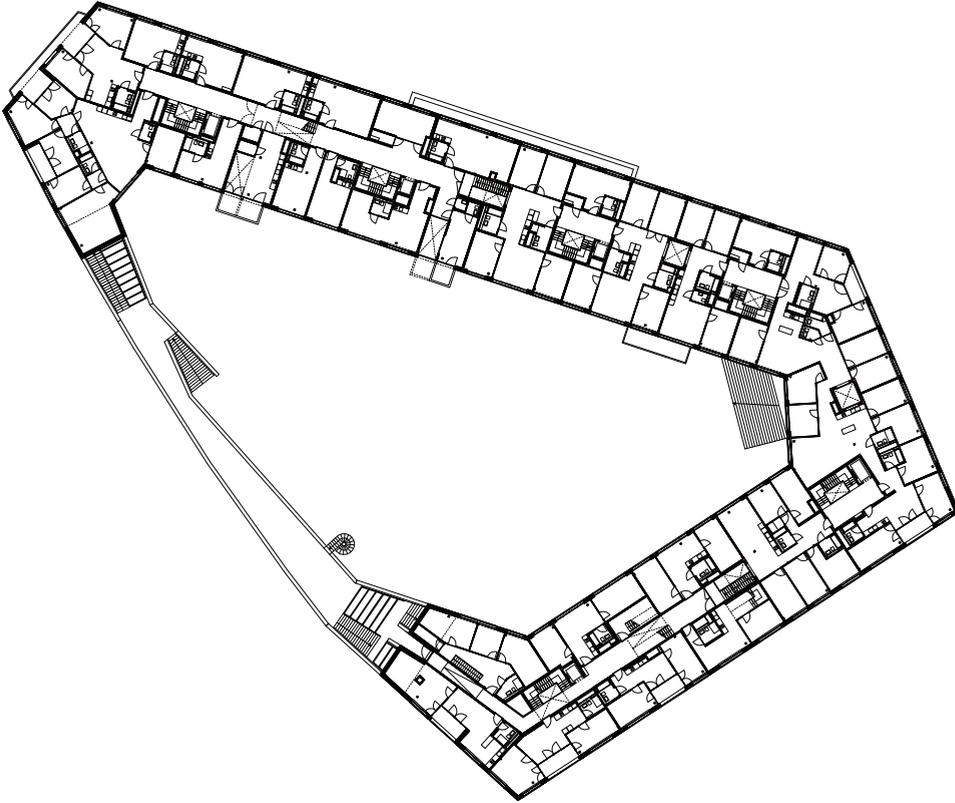




51.1 ↗ Commerces au rez-de-chaussée et escalier menant au centre de l'îlot. ©Martin Stollenwerk source : <https://www.archdaily.com>

51.2 ↘ La cour intérieure de l'îlot, au-dessus du dépôt de tram de la ville de Zurich ©Martin Stollenwerk source : <https://www.archdaily.com>





Société en mutation et typologie

Du squat au cluster⁰⁷

Les différentes émeutes de mai 1980 ont permis aux jeunes de Suisse de revendiquer des espaces indépendants des structures étatiques pour y développer une culture alternative. À Zurich, le groupe d'action de la Rote Fabrik a manifesté contre le crédit alloué à la transformation de l'opéra. À Lausanne, le groupe «Lôzane bouge» a aussi été actif dans la promotion des centres autonomes pour la jeunesse. Mêlée à ces revendications, la crise du logement n'a fait qu'accentuer ce phénomène de contestation. Dans ce contexte, le squat va proliférer en tant que mode marginal de vie collective. On y retrouve une jeunesse qui peine à se faire une place dans le carcan de la société des années 80 et 90 avec des artistes qui veulent développer un mode de vie alternatif. L'occupation d'immeubles vides va offrir de nouvelles possibilités quant à l'occupation de l'espace, mêlant habitat et travail. Cette occupation ne va pas sans conséquence. Les propriétaires et promoteurs vont faire front face à ces squatteurs révolutionnaires qui réclament un droit à la ville. La base théorique utopiste élaborée par Hans Widmer dans son ouvrage *Bolo'bolo* a servi à de nombreux collectifs dont celui de Karthago⁰⁸ à Zurich. Ce collectif a demandé la reconversion d'une grappe de bâtiments dont il n'était pas propriétaire en une enclave politiquement autonome au cœur de la ville. Ce style de vie radical et métropolitain se retrouve dans leur manifeste avec la revendication suivante : *«Nous voulons vivre à Zurich. Nous voulons rester dans la ville.»*⁰⁹ Ce combat contre la gentrification des centres urbains a été le fer de lance de la plupart des collectifs occupant des bâtiments abandonnés dans les centres urbains. Le renouveau des coopératives est, en grande partie, issu de ces mouvements contestataires. Elle a permis de rendre légitime et financièrement soutenable un modèle autrefois illégal.

07

Un cluster est un vaste appartement communautaire regroupant des unités d'habitations privatives (composé de une, deux pièces ou plus, d'une salle de bain et d'une kitchenette) reliées par un espace commun qui comprend généralement un grand salon et une cuisine.

08

«Karthago am Stauffacher», nom qui fait référence à l'antique Carthage, symbole de la lutte contre le pouvoir impérialiste.

09

STAHHEL, Thomas, «Wo-Wo-Wonige !», Zurich : Paranoia city Verlag, 2005, 137.

Cette mixité programmatique et les configurations spatiales que l'on retrouve aujourd'hui dans les coopératives sont la translation, dans les projets architecturaux construits, de données issues de l'idéologie de la culture des squats. La coopérative devient le moyen de synthèse de schémas de vie communautaire. Elle permet le développement de nouvelles typologies d'habitation adaptée à notre société évolutive. Dans cette richesse typologique, les clusters développés pour la CODHA¹⁰ à la Jonction par le bureau d'architecture Dreier Frenzel se démarquent par leur réversibilité. Face à la démarche participative, le besoin de flexibilité du projet est primordial. Cette nécessité se retrouve dans le choix d'une construction structurelle simple en poteaux-dalles. ☒ Le développement de ces appartements communautaires de grandes tailles a permis l'optimisation de la grande profondeur des logements. ☒ Les unités de clusters du projet permettent l'accueil d'une communauté très diversifiée avec des familles recomposées, des personnes âgées souhaitant vivre en communauté, des colocations intergénérationnelles. La flexibilité structurelle du bâtiment a permis la réalisation de clusters allant de 8 à 26 pièces conjuguant en un seul projet les attentes de tous les habitants. La réversibilité offerte par le système structurel est figée une fois le projet réalisé. Cependant, la grande diversité des typologies permet de répondre à l'évolutivité de la cellule familiale. Les personnes qui résident dans la coopérative peuvent occuper successivement différents types de logements selon leurs aspirations sociales et l'évolution de leur cadre de vie.

10

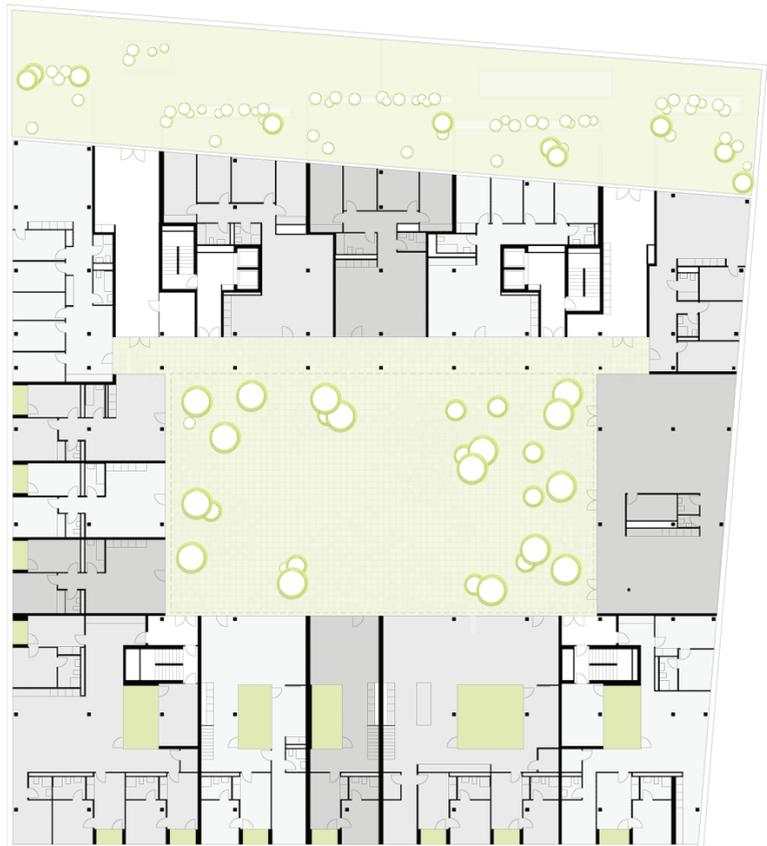
La CODHA, Coopérative de l'Habitat associatif, est une société coopérative active depuis 1994 en Suisse romande. Elle accompagne des groupes d'habitants dans le développement de leurs projets.

☒

55.1

☒

55.2

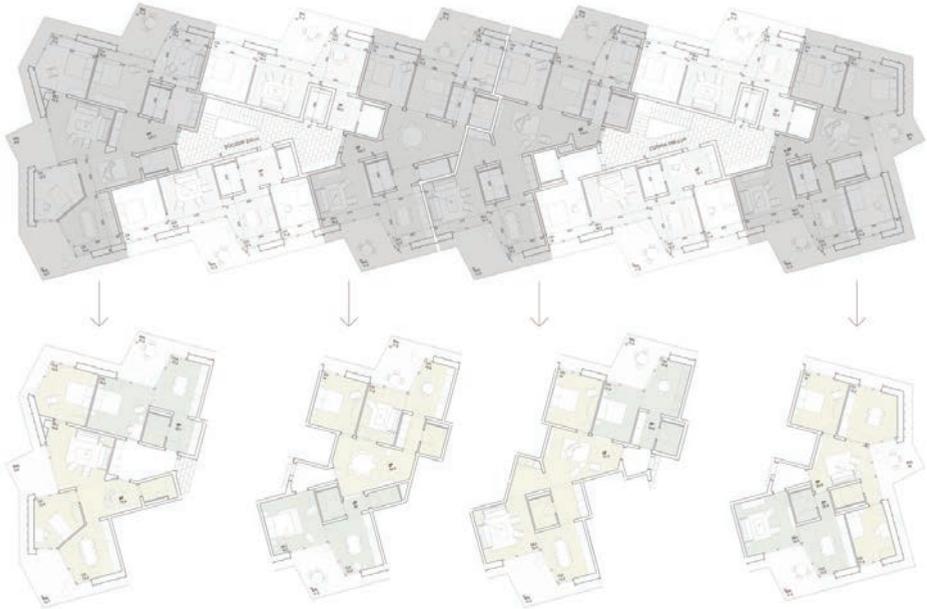


L'interdépendance des logements intervient dans ce registre de société en mutation qui prône l'adaptabilité du logement. Le projet proposé par le bureau genevois LRS pour les coopératives CODHA et SoCoop à la route de Ferney à Genève ☒ démontre habilement cette capacité de mutation de l'habitat. Les grands appartements de 5 et 6 pièces peuvent être divisés en plusieurs cellules allant de 2,3 et 4 pièces. ☒ Le palier commun permet une souplesse d'appropriation des cellules selon l'évolution de la structure familiale ou de l'indépendance des occupants. Le logement interdépendant permet une réversibilité intéressante du plan moyennant peu de travaux. *«Si je suis une ressource aujourd'hui, j'aurai besoin de ressources demain. Cette relation de dépendance doit pouvoir être exprimée en typologie avec des logements interdépendants.»*¹¹

☒
57.1

☒
57.2

11
Interview de Laurent Guidetti réalisée
dans le cadre du Profile Search 1 le
11.12.2018



L'habitat intermédiaire¹²

Avec les questions sur le développement territorial, le développement de nouvelles typologies d'habitat doit pouvoir allier les qualités du logement individuel tout en faisant la promotion de la collectivité.

L'appropriation de l'espace dans les maisons individuelles a conduit à l'individualisation de l'espace social¹³. L'étude de l'urbanisme au travers de la sociologie offre aux architectes une nouvelle clé de lecture dans la prise en compte des différentes ambitions de vie des différentes catégories d'habitants. Sans ce questionnement, le projet du bureau zurichois Galli Rudolf pour des immeubles de logements à Schlieren n'aurait jamais vu le jour. La commune de Schlieren se trouve dans la périphérie zurichoise et s'apparente, avant le développement de l'ancien site de Färbi, comme une cité-dortoir. Les investisseurs, conscients des difficultés de reconversion d'un tel site, ont offert une grande souplesse aux architectes dans l'élaboration des logements. Ce mécanisme a permis d'une part, une exploration typologique intéressante pour les architectes. ☒ D'autre part, les investisseurs, grâce à cette diversité typologique, ont pu avoir un public cible étendu et ainsi rentabiliser leur opération financière en diminuant les logements vacants. Dans ces grands blocs urbains, faisant écho à l'implantation des grands volumes industriels d'époque, se côtoient des maisons à patio, des maisonnettes en rangée ☒, des lofts et des appartements plus classiques. La mise en place d'affectation publique dans les rez-de-chaussée (bureaux, ateliers, fitness, restaurants, etc.) participe activement à la nouvelle dynamique de ce quartier de la périphérie zurichoise.

12

Par habitat intermédiaire, je considère toutes les formes bâties permettant à l'occupant de retrouver des qualités du logement individuel dans le logement collectif.

13

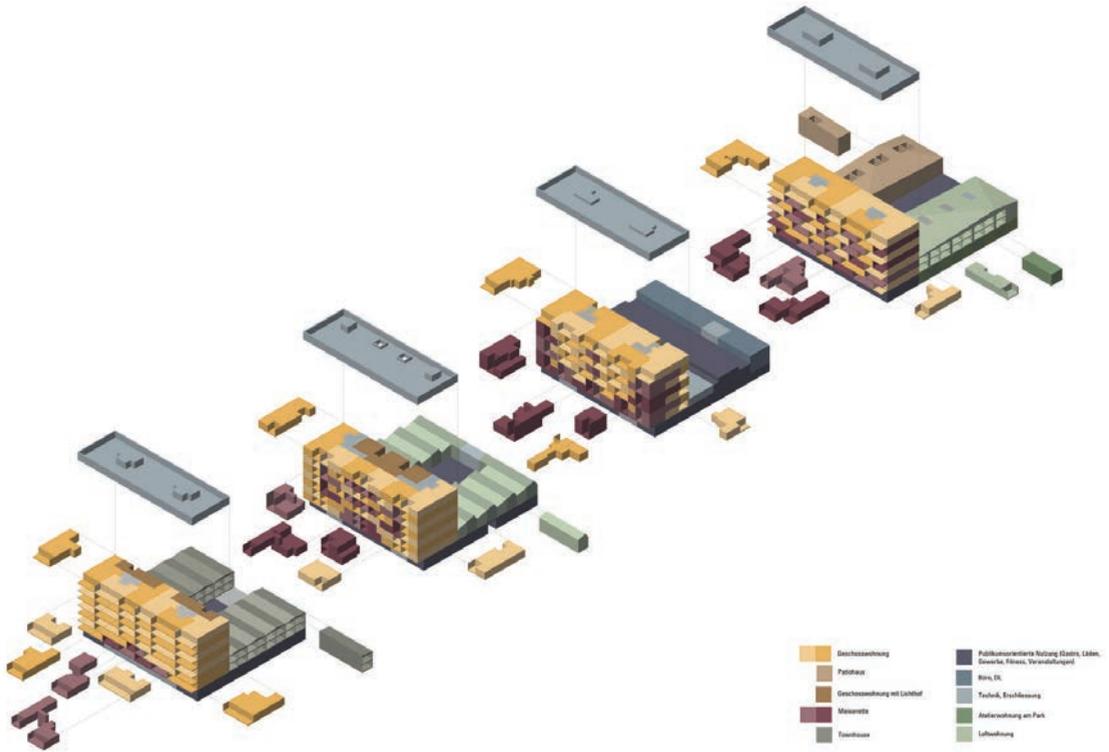
THOMAS, Marie-Paul, «Urbanisme et mode de vie : enquête sur le choix résidentiel des familles en Suisse», Neuchâtel : éditions Alphil, 2013.

☒

59.1

☒

59.2



En matière de qualité spatiale, le projet Buchegg 2 réalisé par le bureau Duplex Architekten, offre des volumes caractéristiques de l'habitat individuel dans un projet de grande ampleur (110 appartements). C'est la réglementation de protection contre le bruit qui a influencé la conception des logements. La cuisine avec la salle à manger en double hauteur est une sorte de compensation spatiale à la rue bruyante. La salle à manger liée à la cuisine est orientée face aux nuisances alors que le séjour et les chambres profitent de la cour intérieure plus calme. La double hauteur permet une amenée de lumière intéressante dans l'appartement qui se développe en manivelle avec le séjour. La façade sur cour est étagée afin que chaque logement puisse bénéficier d'une luminosité optimale.

☒
61.1

☒
61.2



En dernier lieu, une attitude urbaine convaincante a été développée par les bureaux d'architecture zurichoises BS+EMI afin de lier au mieux l'habitat collectif au tissu pavillonnaire. Dans un processus de densification, les questions liées à l'intégration des nouvelles masses bâties deviennent un enjeu prépondérant. L'opération de démolition-construction¹⁴ de Brüggliäcker proposée par les architectes est un modèle d'insertion offrant un dialogue intéressant entre tissu pavillonnaire et logement collectif. ☒ Les redents exercés sur chaque bloc permettent une lecture d'ensemble fragmentée atténuant visuellement l'impact de l'ensemble composé de 63 appartements (et 4 maisons en bande). L'expression du bâtiment a contribué fortement à alléger sa massivité avec l'utilisation d'une façade ventilée en bois. L'évasement des poteaux en béton soutenant les balcons ainsi que le rail de rideaux détachés du plafond participe à rendre le bâtiment aérien. ☒ Enfin, une décision contestable a été de limiter la densité de l'ensemble en refusant un étage supplémentaire, légalement possible. De ce point de vue, ce projet illustre toutes les difficultés de la densification¹⁵. La réalisation avec le processus de densification a perdu 4 logements. Avant démolition, la coopérative a compté jusqu'à 71 logements. Ce phénomène s'explique, par l'accroissement continu de nos besoins en surface. Les anciens logements, plus petits, laissent progressivement place à des logements plus spacieux ☒, mais qui offrent la même densité d'habitants qu'auparavant. Pour finir, les enjeux à venir sont importants pour les acteurs de l'urbain. Il reste à espérer que les innovations apportées par le logement donnent naissance à une nouvelle façon d'appréhender et d'habiter la ville pour le plus grand nombre.

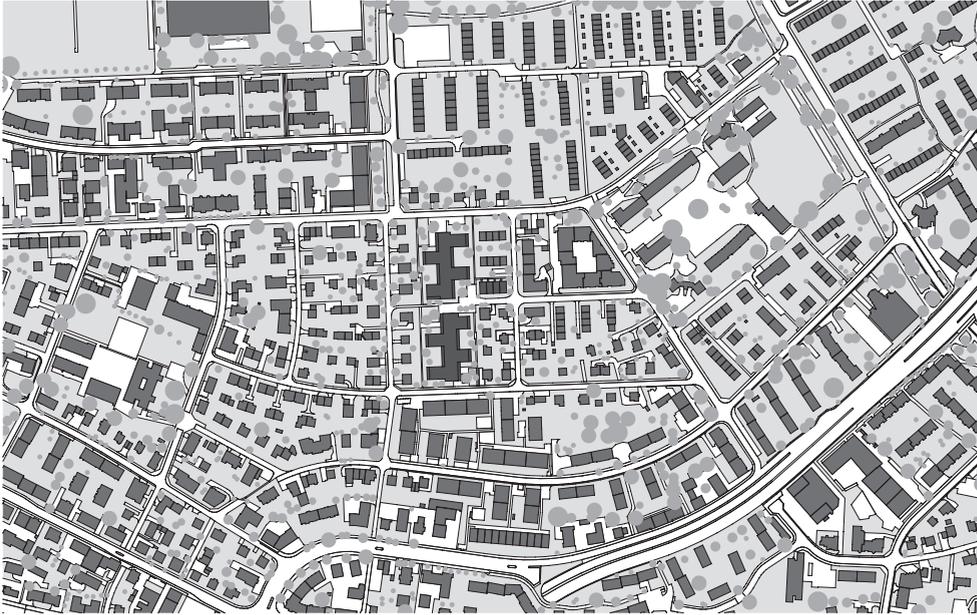
14
Ersatzneubau

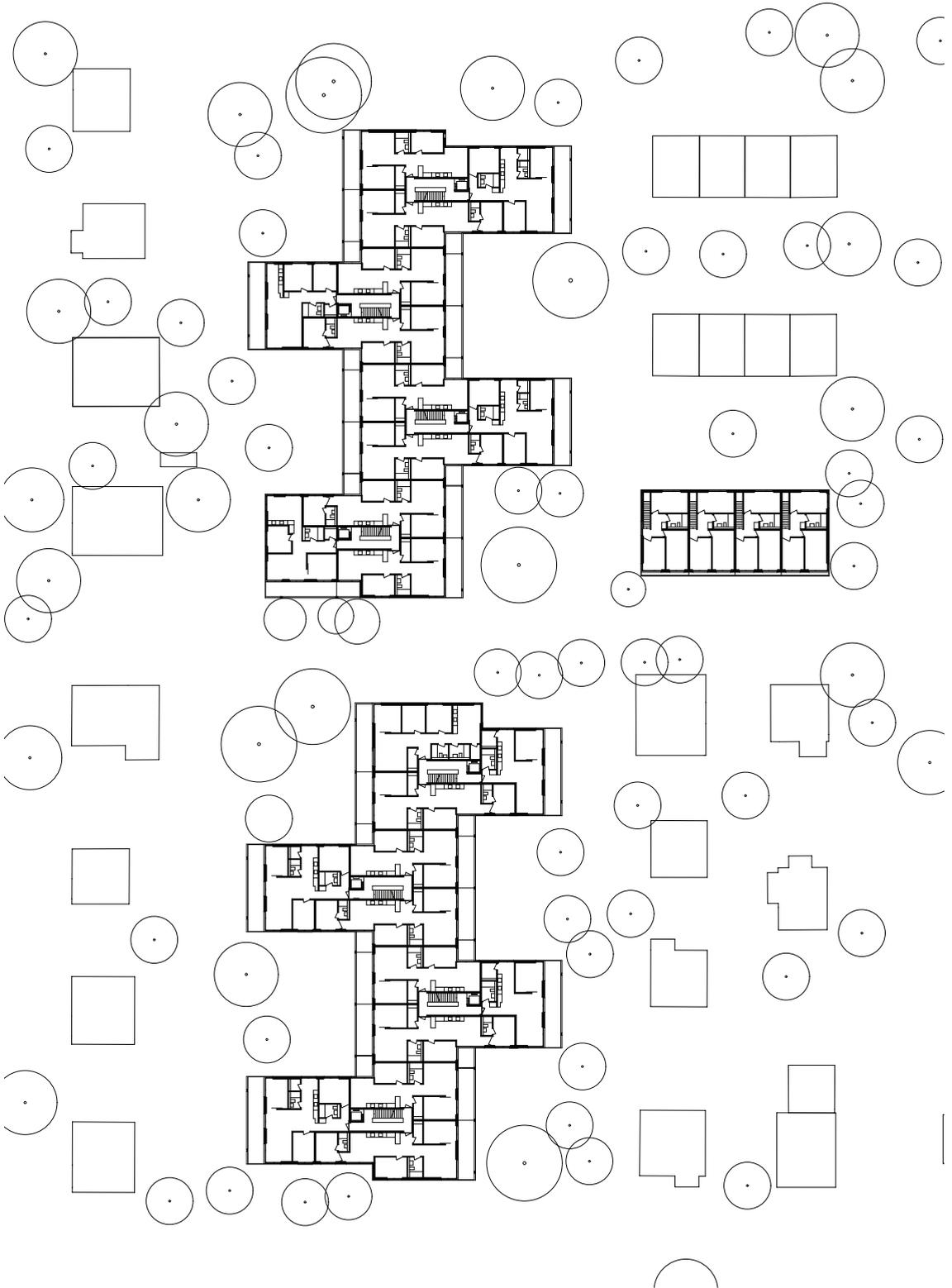
☒
63.1

☒
63.2

☒
64.1

15
«Malgré la grande qualité générale de ces "constructions de remplacement", une certaine déception émerge, voire du rejet, car avec chacun de ces projets disparaît un grand nombre de logements anciens, moins chers, dont les immigrés, les familles monoparentales et d'autres personnes à faibles revenus ont toujours besoin. [...] Deuxièmement, cette forme de densification n'induit finalement qu'une faible croissance démographique : les surfaces des logements, bien plus grandes qu'auparavant, absorbent l'accroissement de la population par l'augmentation du volume - seule la venue de familles avec beaucoup d'enfants augmenterait la densité.»
BOUDET, Dominique, «Nouveaux logements à Zürich : la renaissance des coopératives d'habitat», Zurich : Park books, 2017, 37.





Monthey, ville enjeu

Une ville à l'échelle intermédiaire

Histoire d'un territoire

Monthey, ville industrielle

Monthey, c'est la ville qui regroupe les caractéristiques et les maux précédemment cités : une ville à l'échelle intermédiaire. C'est aussi une ville, qui, avec le temps, a effacé de son urbanité sa foisonnante richesse historique. Le développement urbain décomplexé de la ville est profondément lié aux conjonctures économiques qui ont marqué l'histoire de la ville de Monthey. L'expansion de cette municipalité doit beaucoup aux acteurs de l'industrialisation. Au début du XIX^e siècle, le Valais est un canton profondément rural vivant en autarcie complète. C'est un canton déconnecté. Une seule voie terrestre permet de relier le Chablais vaudois au Valais. Il s'agit du pont faisant face au château de Saint-Maurice.[☒] Le positionnement géographique défavorable de ce canton à dominante rurale va jouer en faveur de la région chablaisanne. C'est en 1822 que Jean Trottet, à la recherche d'un site pour implanter une verrerie, va tomber sous le charme de la région. *«Vous savez que notre première idée était de nous placer le plus près possible du lac. Et bien, au lieu de nous placer à Bramois, nous nous placerons à Monthey. C'est l'endroit le plus sain que l'on puisse trouver ; tout le monde ressemble, non pas aux gens du Haut-Valais, mais aux gens de la Borne.»*⁰¹ Tous les facteurs sont présents pour l'établissement de cette première industrie. La ville dispose d'une voie fluviale, le Rhône, pour le transport des marchandises jusque sur l'arc lémanique. Une forêt abondante permet l'approvisionnement nécessaire pour l'alimentation des hauts-fourneaux. La Vièze, cours d'eau provenant de la vallée attenante, permet de fournir l'énergie nécessaire à l'industrialisation. Au départ, la verrerie,[☒] c'est une affaire de famille et de quelques amis réunis par la profession. La plupart sont savoyards et verriers confirmés. Ce n'est que plus tard que la main d'œuvre, un surprenant mélange de Montheyensans, de gens de la région et d'étrangers (français, italien, prussien, hongrois, hollandais) va participer à la réputation de la Verrerie de Monthey au-delà des frontières⁰².

☒
67.1

01
BOISSARD, Charles, « Histoire de Monthey », Monthey : Imprimerie Montfort, 1998, 300.

☒
67.2

02
La verrerie de Monthey a égalé les célèbres verriers vénitiens de Murano en savoir-faire et en finesse d'exécution durant près d'un siècle.

Durant un siècle, la verrerie a profité à l'essor économique de la région. Ce n'est qu'en 1933, que l'entreprise a dû se résoudre à fermer ses portes. La concurrence avec la verrerie de Saint-Prex et le manque de ressources financières pour la modernisation de l'infrastructure en sont la cause. La fermeture a eu des répercussions limitées sur l'économie régionale. C'est en grande partie dû à l'émergence d'une autre branche économique qui a marqué et qui continue d'écrire l'histoire de la ville de Monthey : la chimie. Entre temps, en 1878, une manufacture de cigares et tabac a été fondée par Charles de Lavallaz. Les «Monthey forts et légers» ont inondé le marché de la région jusqu'à Genève. L'offensive des cigarettes et la production cigarière de l'Argovie ont eu raison de cette entreprise familiale au début du XX^e siècle.

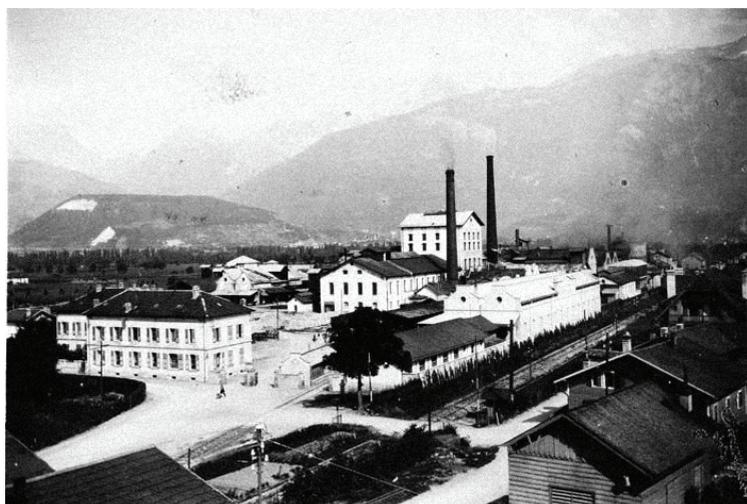
La fabrique de produits chimiques[☒] s'est établie à Monthey en 1904, dans les anciens bâtiments de la fabrique de sucre Helvetia, suite au rachat de l'ensemble par la «Basler Chemische Fabrik». Là encore, Monthey a bénéficié d'un contexte particulier pour l'établissement de cette industrie particulière. La proximité avec les mines de sel de Bex a été bénéfique. Une canalisation traversant la plaine du Rhône a servi à l'approvisionnement d'une solution salée pour la fabrication de chlorure de sodium et de chlore. Les carrières de chaux situées sur la commune ont permis la production de chlorure de chaux. À l'époque, ce composant a été employé comme décolorant et désinfectant. L'usine s'est démarquée dans deux spécialités particulières : celle de l'indigo synthétique qui est un colorant nécessaire à la teinture des textiles comme le «blue jeans» et la fabrication de colle «Araldite». Aujourd'hui, le site est occupé par différentes multinationales, dont BASF (production de pigments et azurants optiques), Huntsman (productions de plastiques), Syngenta (production d'herbicides, de fongicides et d'insecticides). Au commencement, entreprise helvétique, le site chimique se retrouve, aujourd'hui, sous la gouvernance de fonds chinois, allemands et américains. En chiffre, cela se traduit par plus de 2000 emplois créés au sein de la région regroupant 22 nationalités qui contribuent à la bonne santé économique du Chablais.

☒
67.3

67.1 ↖ Pont de Saint-Maurice reliant le canton de Vaud et du Valais à la fin du XIX^e siècle ©Albin Salamin
source : <http://xml.memovs.ch>



67.2 ↘ Verrerie de Monthey en 1908.
©Vincent Franzen
source : <http://xml.memovs.ch>



L'Avenue de la Gare ☒

Monthey a connu le rail dès les années 1859 avec la création de la ligne du Tonkin permettant de relier le Bouveret à Martigny. Le positionnement de la gare, à un kilomètre du centre historique, a engendré la création de l'Avenue de la Gare. Simple chemin permettant de relier le centre depuis la gare, l'avenue a progressivement changé de statut. Les industriels ont montré l'étalage de leur richesse en y construisant des maisons de maîtres, véritable identité urbaine de Monthey. En 1911, l'Ancien Collège a pris place dans ce contexte particulier. Avec la croissance démographique⁰³ considérable, la ville a dû faire face à une demande de plus en plus importante en logement. Le développement urbain s'est répandu de manière concentrique autour du centre historique participant à créer plusieurs strates architecturalement identifiables. Face au manque de structure du développement urbain, l'ancien architecte de ville François Kuonen a mis sur pied l'organisation d'un concours architectural en 1989 visant à requalifier l'Avenue de la Gare. Cinq participants dont Aurelio Galfetti ☒ ont proposé une série de concepts visant à constituer les contours du nouveau plan de zone de la ville. Il en est ressorti plusieurs niveaux de lecture : un renforcement par le bâti du réseau de voirie pour que l'Avenue de la Gare soit renforcée. Superposée à la première initiative, une accentuation de la végétation doit être envisagée. Force est de constater qu'il a fallu plus de quinze ans pour voir l'esquisse de ces réflexions avec l'aménagement de la petite ceinture. Avec le processus de démolition-construction engendré par la gentrification des terrains à proximité du centre, l'Avenue de la Gare fait office de bon terrain de jeu pour la réalisation du projet de master. La parcelle choisie ☒ dispose d'un accès direct aux divers services environnants. La proximité immédiate des transports publics avec les deux gares à moins de 500m offre un avantage indéniable dans la promotion de la mobilité douce.

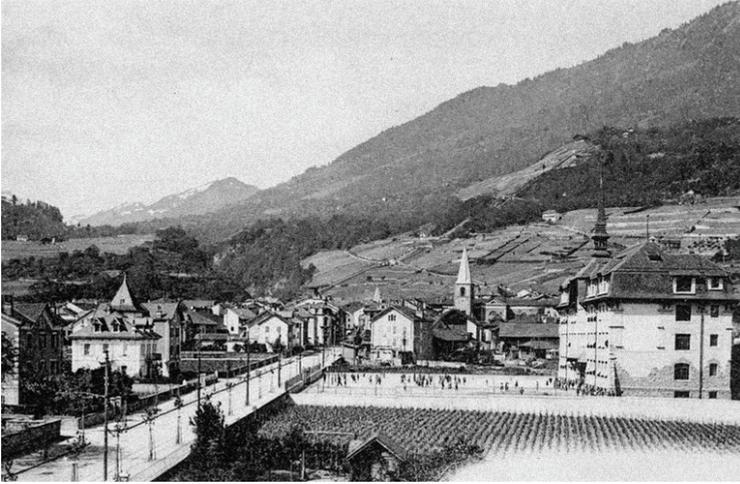
☒
69.1

03
4'091 habitants en 1930 à plus de
10'000 en 1970

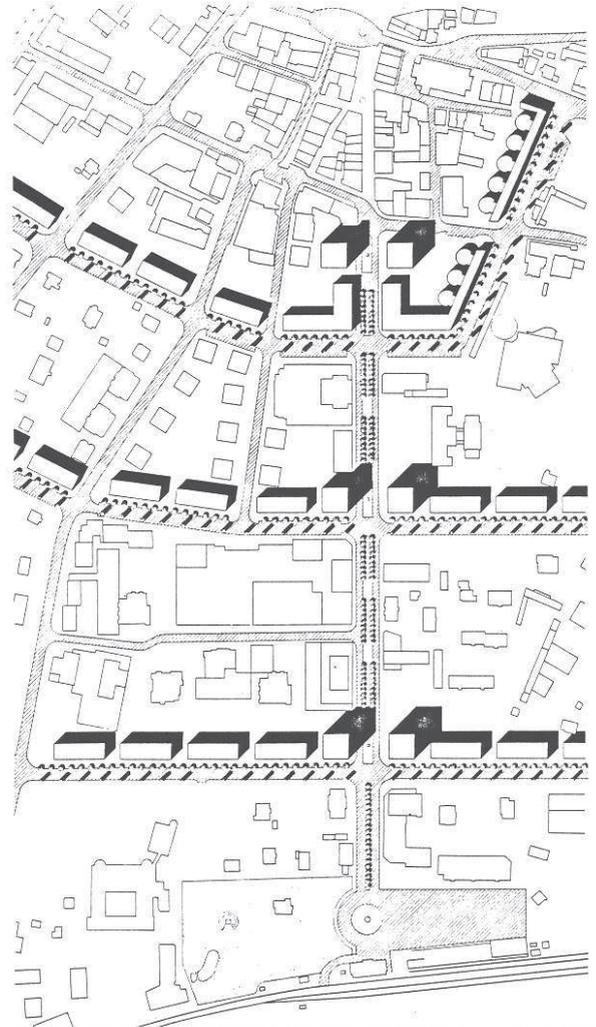
☒
69.2

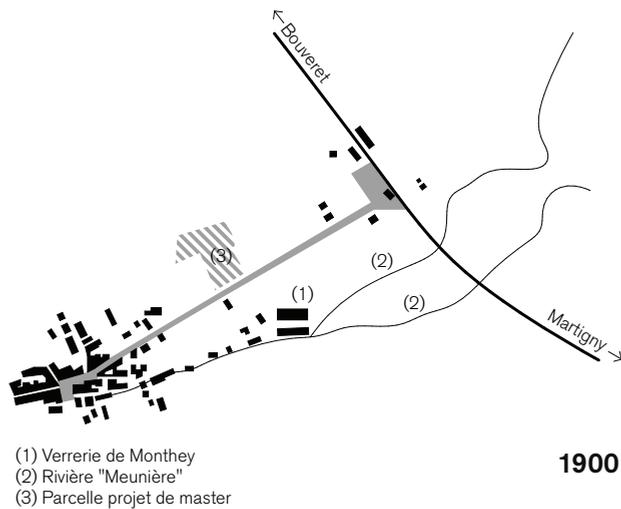
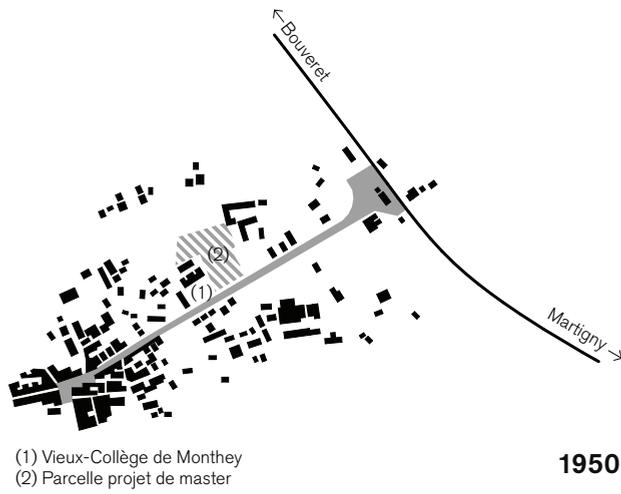
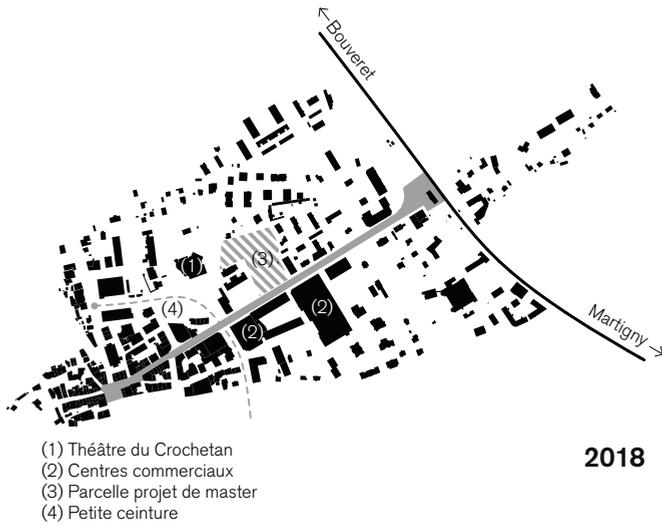
☒
70.1

69.1 Avenue de la Gare de Monthey en 1913
©Vincent Franzen
source : <http://xml.memovs.ch>



69.2 Proposition d'Aurelio Galfetti pour
l'aménagement de l'Avenue de la Gare en 1989
source : Rapport du groupe d'experts et projet de
synthèse, 1989.





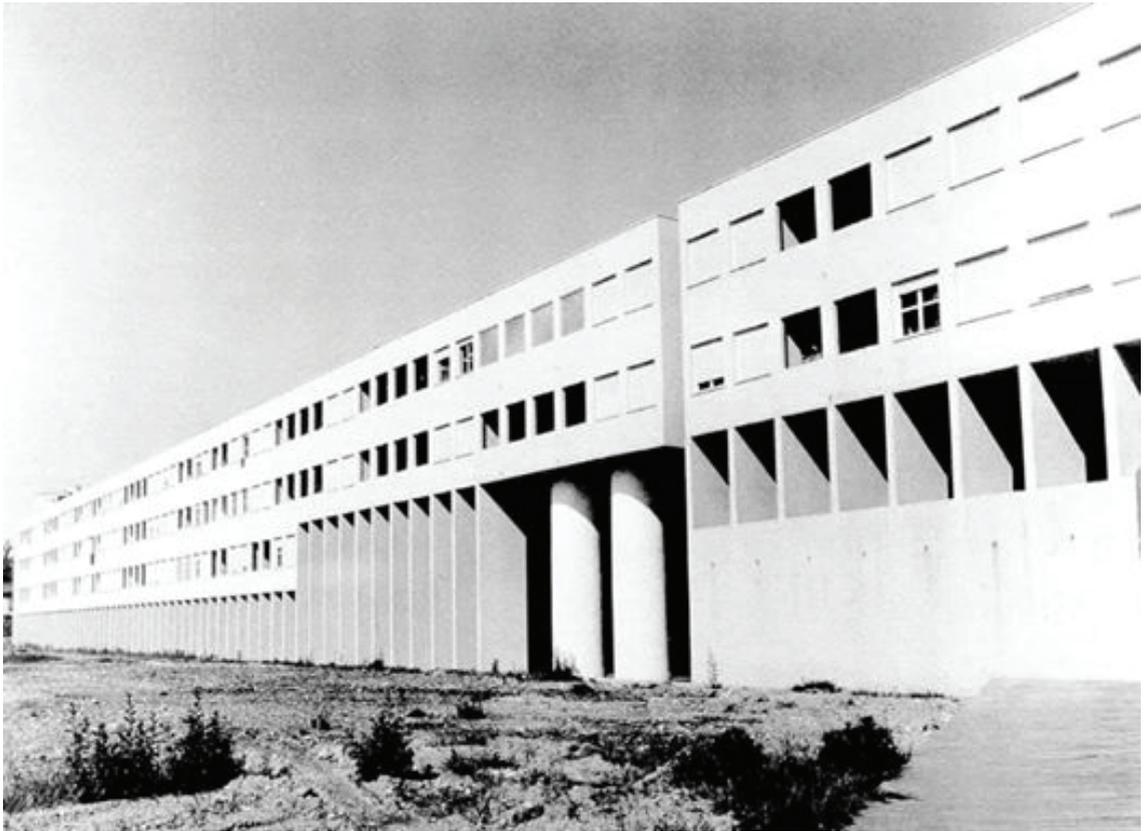
Portrait urbain

Monthey, quelle identité ?

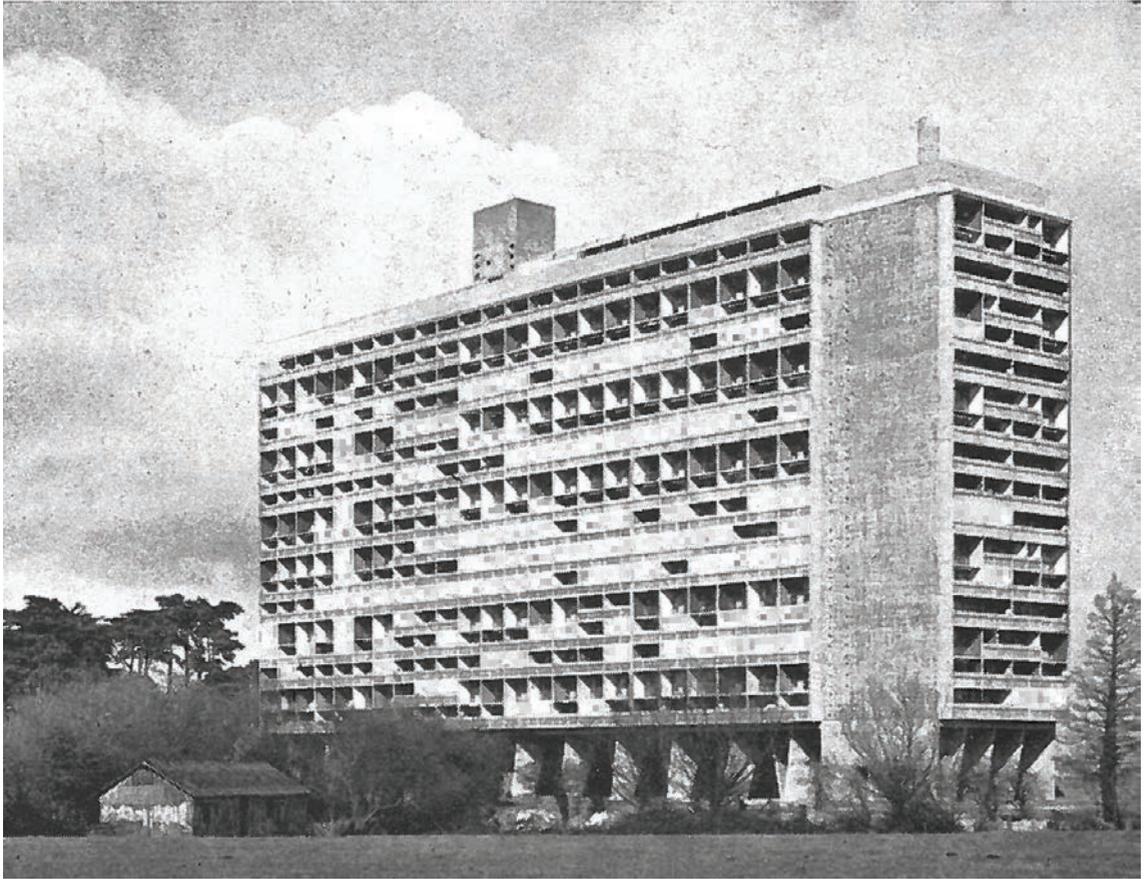
Fragmenté, éclectique, hétérogène[☒] sont autant de mots pour qualifier l'urbanité composant la ville de Monthey. Elle doit son identité à l'industrie qui a permis son essor et qui la caractérise encore aujourd'hui. Ce processus d'industrialisation s'est accompagné d'un développement important d'un grand nombre de maisons de maîtres de qualité à proximité immédiate du centre. Aujourd'hui, ce patrimoine tend à disparaître. Les familles héritières se sont tellement élargies que cela pose un problème d'héritage qui se répercute sur l'hoirie qui n'arrive plus à assumer le coût d'entretien de ces maisons. Le patrimoine est souvent vendu à des promoteurs qui en profitent pour réaliser leurs opérations immobilières. Une grande partie du patrimoine de Monthey est aujourd'hui en voie de disparition ou n'existe tout simplement plus. D'un autre côté, ces opérations permettent de questionner l'urbanité de la ville. La ville mute de manière décomplexée et nous offre de nouvelles situations. Ces interventions proposent un nouveau rapport à la rue, une activation des rez-de-chaussée. Dans une autre mesure, le soin apporté aux espaces de la ville avec l'aménagement de la petite ceinture propose un regard nouveau. Une cohérence commence à apparaître dans le traitement des sols et le mobilier urbain.

Cette générosité se répercute sur la mobilité douce. La ville tente progressivement de faire passer la voiture au second plan. La mise en place de ces facteurs identitaires permette une nouvelle pratique urbaine et tente d'offrir un plus grand bien être en ville. La municipalité l'a bien compris, pour obtenir une identité urbaine forte, il faut d'abord travailler sur l'espace public. Dans ce sens, l'aménagement de la petite ceinture présente une interface qui est à la fois une limite et une couture. C'est une limite, car elle marque la fin de l'urbanisation contigu caractéristique des noyaux historiques. C'est une couture, car elle permet la liaison de deux attitudes urbaines qui vont devoir amorcer une nouvelle urbanité avec la densification du territoire.

☒
72.1 - 81.1

















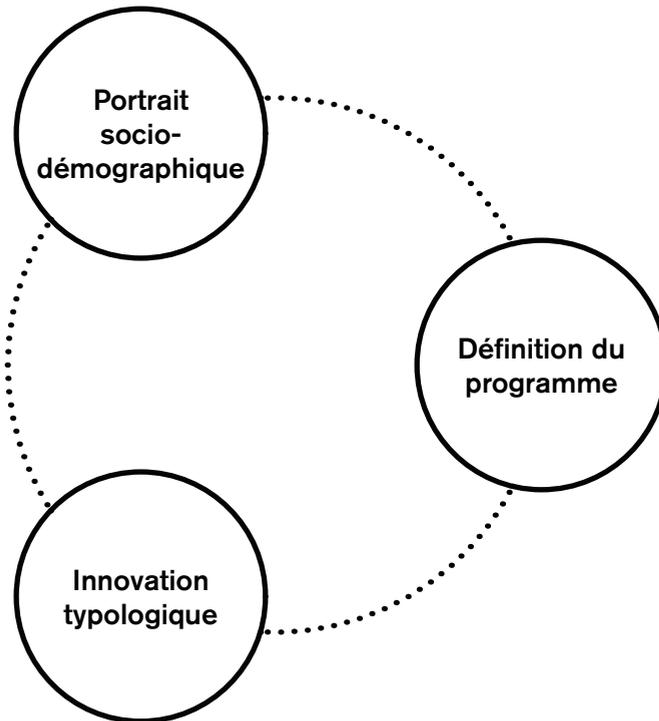




Portrait sociodémographique

Démarche et but visé

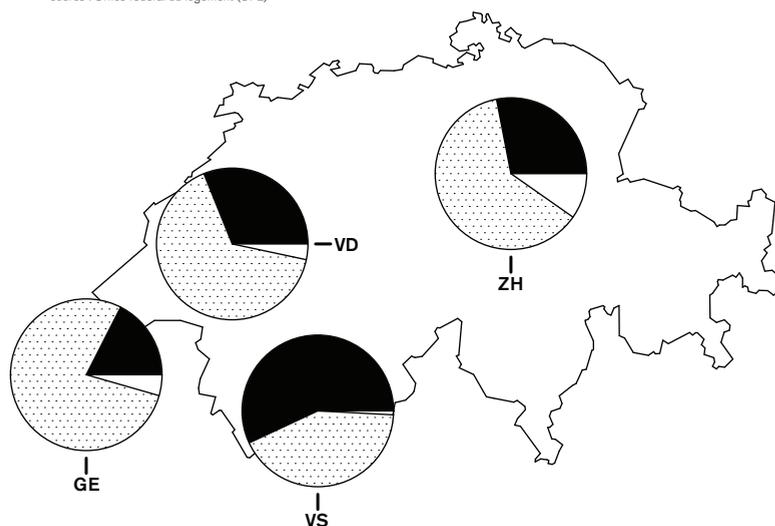
Le portrait sociodémographique de la ville vise à cibler les particularités du peuple valaisan et montheysan au travers de diverses statistiques à disposition. L'idée principale de cette démarche est d'obtenir un regard objectif de l'état actuel des éléments dans le but de pouvoir élaborer un programme en adéquation avec la ville de Monthey et son Avenue de la Gare. Dans la dernière phase, celle de la réalisation du projet de master, il s'agira d'offrir un projet mettant en œuvre des typologies répondant aux besoins de la population tout en proposant une urbanité nouvelle, en adéquation avec les aspirations citoyennes.



←
Graphique de recherche et but visé

Forme d'occupation des ménages par canton

source : Office fédéral du logement (OFL)



- logements en propriété
- ▨ logements en location
- logements en coopérative

CH	logements en propriété	38%
	logements en location	57%
	logements en coopérative	5%
ZH	logements en propriété	28,1%
	logements en location	62,3%
	logements en coopérative	9,6%
GE	logements en propriété	17,6%
	logements en location	78,1%
	logements en coopérative	4,3%
VD	logements en propriété	31,1%
	logements en location	65,5%
	logements en coopérative	3,4%
VS	logements en propriété	57,1%
	logements en location	42,1%
	logements en coopérative	0,8%

Le canton du Valais possède un taux de propriétaire bien plus élevé que la moyenne nationale (37%). Dans un canton avec un passé rural important comme le Valais, l'accès à la propriété est facilité par rapport aux cantons plus urbains. Les biens immobiliers sont moins chers et, par conséquent, plus accessibles pour la population. Cependant, depuis 2006, le taux de propriétaire tend à la baisse. On est passé de 61% de la population propriétaire de son logement en 2006 à 57% actuellement. Le Valais possède aussi des disparités importantes en son territoire. À Saint-Martin, par exemple, plus de 90% des logements sont occupés par leur propriétaire. Dans les villes valaisannes, ce taux est similaire à la moyenne suisse. À Sion, plus de deux tiers des habitants sont des locataires⁰⁴. À Monthey, ce phénomène est sensiblement le même. Il y a une démocratisation du statut de locataire au détriment de la propriété. Un autre constat important est la faiblesse du logement en coopérative proposé sur le canton avec seulement 0.8% des ménages. Ce phénomène s'explique de plusieurs manières. Le Valais dispose d'une population de 343'463 habitants (2018) sur une superficie de 5'224 km² dont les trois quarts vivent dans la plaine du Rhône. La ville de Lausanne, à elle seule, regroupe 137'810 habitants (2017) sur un territoire de 41,38 km². La politique du logement n'est pas la même⁰⁵ et par conséquent ces deux territoires ne sont pas soumis de la même manière aux probables crises du logement.

04
Chiffres donnés par l'ASLOCA

05
Le taux de vacances des logements est de 2,4% en Valais, alors que dans les cantons plus urbains comme le canton de Vaud il n'est que de 1,1% et de 0,5% à Genève. La pression immobilière sur le marché du logement n'en est que plus forte.

L'Etat du Valais a mené une politique d'accession à la propriété (fiscalité plus intéressante pour les propriétaires, etc.) alors que la plupart des villes suisses se retrouvent confrontées à une gentrification de leurs centres urbains et ne peuvent plus proposer des loyers raisonnables. Les prix peu élevés ainsi que la forte disponibilité du terrain à construire dans le canton valaisan ont favorisé le développement de la propriété individuelle au détriment d'autres formes d'occupation. Dans les opérations liant les coopératives d'habitation en Valais, on retrouve très souvent le modèle de la coopérative ouvrière élaborée par les industriels à proximité des sites de production. Quelques exceptions tout de même avec la coopérative «Mon foyer» à Sion et «L'Artisane Nouvelle» à Monthey qui, à elles seules, représentent 658 logements (83% du parc de logements en coopérative). Ces coopératives prônent le modèle «social» et ne visent pas un but participatif.

Dans le quartier de la Platta, dans les années soixante, la coopérative «Mon foyer»⁶ a réalisé une opération immobilière d'envergure.

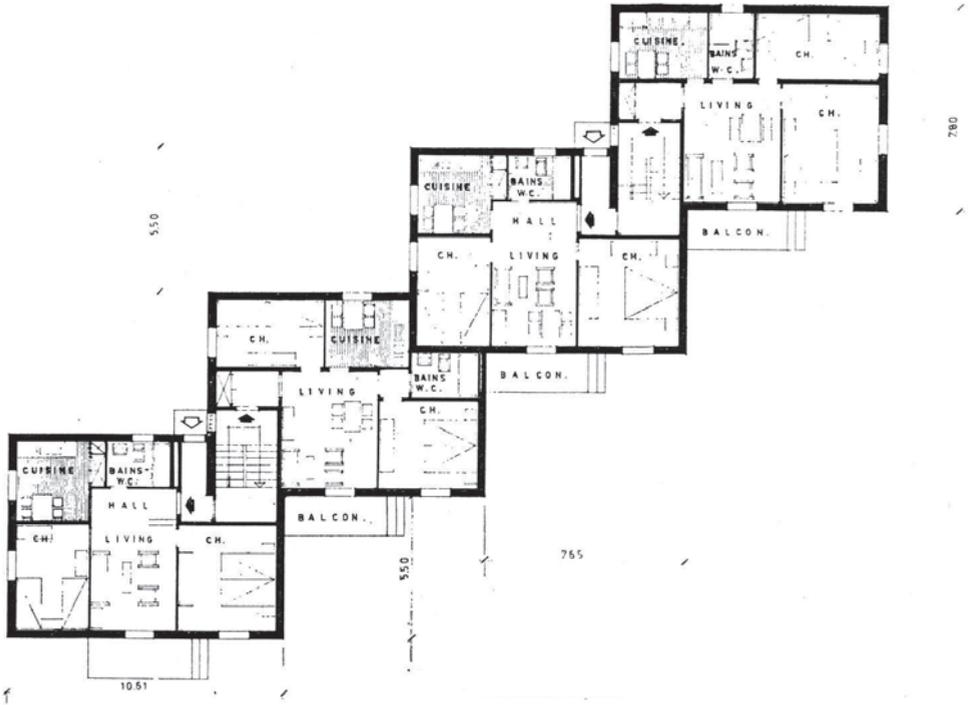
L'architecture est délibérément sobre, le plan efficace. La volonté des coopérateurs a été de réaliser un ensemble correspondant aux mentalités à savoir : simplicité, qualité, économie à l'usage, espace, tranquillité. Chaque appartement dispose de balcons sur la façade ensoleillée.⁶ Aucune opération immobilière mêlant des coopératives participatives n'a été réalisée sur le sol valaisan à ce jour. Cependant, la coopérative de logement peut avoir un avenir intéressant dans les villes valaisannes de plaine. Le développement du territoire étant figé (LAT 2013), la reconquête des centres par des opérations immobilières émanant de coopératives peut permettre de redonner l'accès aux logements à une grande part de la population quand on sait qu'un 4.5 pièces en ville de Sion se monnaie aux alentours de 2'000 francs par mois. C'est aussi une manière de redonner vie aux centres urbains en perdition. *«Ce "vide coopératif" laisse logiquement beaucoup de place et de potentiel pour ce type d'opération. D'autre part, de nombreux indices montrent que la demande existe. Les pouvoirs publics et les citoyens intéressés entrevoient que la coopérative n'est pas ce machin à connotation communiste, mais bien une méthode réaliste et efficace.»*⁶

☒
85.2-3

☒
85.1

⁶
Entretien avec Monsieur Jean-Louis Luyet, directeur de l'Office pour le développement régional et le logement à l'état du Valais
JOLLIET, François, «Logement coopératif en Valais : entretien avec Monsieur Jean-Louis Luyet, directeur de l'Office pour le développement régional et le logement à l'état du Valais», Habitation, 2 (2005), 8.

85.1 ↖ Plan type de la coopérative «Mon foyer» dans le quartier de la Platta à Sion
 CALPINI, E. / R.C., «Deux réalisations coopératives en Valais : la Coopérative «Mon Foyer» et la Coopérative Profamilia à Sion», Habitation, 10 (1963).



85.2 ↙ Photographie extérieure de la coopérative ©Habitation CALPINI, E. / R.C., «Deux réalisations coopératives en Valais : la Coopérative «Mon Foyer» et la Coopérative Profamilia à Sion», Habitation, 10 (1963).

85.3 ↘ Photographie extérieure de la coopérative ©Habitation CALPINI, E. / R.C., «Deux réalisations coopératives en Valais : la Coopérative «Mon Foyer» et la Coopérative Profamilia à Sion», Habitation, 10 (1963).



86.1 ⚡ Usine Giovanola, Monthey, 1938.
©Alphonse Kammacher

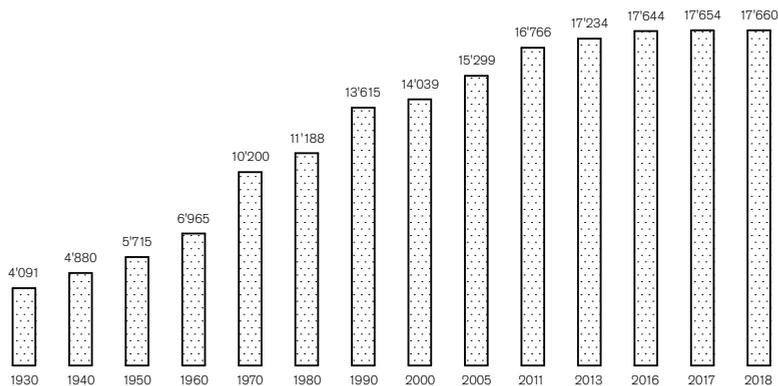


86.2 ⚡ Usine Giovanola, Monthey, 1951.
©Alphonse Kammacher



Croissance démographique de la ville de Monthey

source : <https://www.monthey.ch/N2498/monthey-en-chiffres.html>

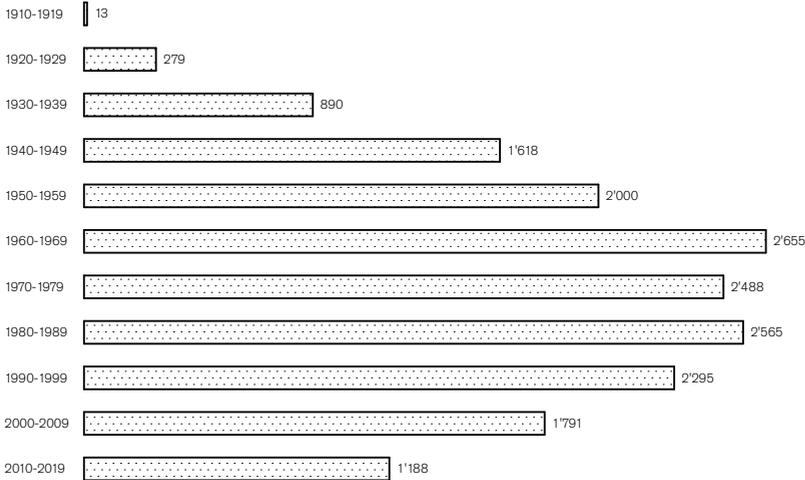


Monthey est traditionnellement une ville d'immigration. L'implantation des premières industries comme la verrerie a engendré une main d'œuvre et un savoir-faire très souvent importé de l'étranger. Ce phénomène n'a fait que s'accroître avec la croissance du site chimique au fil des années. L'aura du site chimique a amené à Monthey des ouvriers mais aussi tout un panel de personnes hautement qualifiées comblant le manque de main d'œuvre locale dans les branches de hautes technologies. Mêlée à cet essor industriel, l'entreprise Giovanola[⊗] spécialisée dans les infrastructures métalliques a aussi participé à cette expansion démographique remarquable entre 1930 et 1970 à Monthey. La bonne santé économique de la région a attiré un bon nombre de personnes et favorisé cette diversité de population si caractéristique de Monthey. Aujourd'hui, la ville atteint progressivement le seuil des 20'000 habitants. Cette population est composée de 87 nationalités différentes qui représentent environ 30% des citoyens. On trouve à Monthey un brassage de population très particulier. À la fois, il y a cette réputation de ville industrielle, d'un autre côté, on trouve l'industrie chimique à forte valeur ajoutée qui a fait émerger une classe moyenne supérieure. Cette immigration de personnes hautement qualifiées va s'accroître ces prochaines années. Le site chimique peine à trouver la main d'œuvre nécessaire sur le marché de l'emploi helvétique. De ce fait, les entreprises doivent se tourner vers l'étranger dans le but de pourvoir les postes de travail nouvellement créés.

⊗
86.1-2

Pyramide des âges de la ville de Monthey

source : <https://www.monthey.ch/N2498/monthey-en-chiffres.html>

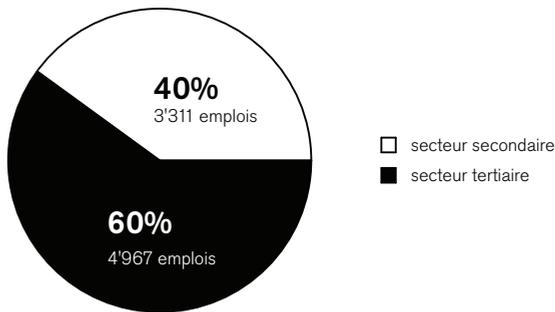


La population est en croissance continue dans la ville de Monthey. Cependant, on peut remarquer avec la pyramide des âges, une population devenant de plus en plus vieillissante. Ce phénomène est perceptible sur l'ensemble du Valais avec, selon les prévisions, une augmentation de 34% de la population en âge d'être à la retraite. Ce phénomène va s'accroître avec une hausse importante de la population âgée de plus de 80 ans avec un facteur de multiplication de 2,2⁰⁷. Les villes vont devoir aussi absorber une forte croissance de la population car il existe un dépeuplement important dans les vallées latérales. Les régions du Centre et du Bas vont connaître des taux de croissance importants. La ville de Monthey a entamé l'agrandissement de son EMS ainsi que la construction d'appartements protégés pour parer, au mieux, à ce bouleversement sociétal. Il ne va pas sans dire que l'évolution démographique et sa composition ont un impact déterminant sur les besoins en infrastructures publiques, sur les coûts de la santé, sur la formation, sur l'occupation du territoire ainsi que sur la croissance économique et les recettes fiscales. Dans cette optique, le programme du projet devra prendre en compte ces évolutions planifiées de la société pour mettre en œuvre des typologies répondant aux prévisions.

⁰⁷
Chancellerie d'Etat, «Forces et faiblesses du canton du Valais en chiffres», 2017.

Répartition des emplois par secteur de la ville de Monthey

source : <https://www.monthey.ch/N2498/monthey-en-chiffres.html>



Une grande partie des emplois créés sur la ville de Monthey convergent autour du site chimique et de son influence. Plusieurs PME dépendent de cette activité économique importante. Les entreprises sises à Monthey sont actives dans des domaines aussi variés que la construction, l'électronique, l'électromécanique et la mécanique générale, la production d'outils diamantés, la serrurerie et la tuyauterie industrielle. Des commerces à vocation régionale viennent compléter l'ensemble. La ville offre en tout 8'278 emplois qui sont occupés pour 50% d'entre eux par des travailleurs en provenance d'une autre localité dont les 70% sont domiciliés dans la région chablaisienne. Le secteur secondaire occupe plus de 40% de la population active contre 60% pour le secteur tertiaire.

Prix moyen du mètre carré de surface constructible selon le type d'opération

source : <https://www.monthey.ch/N2498/monthey-en-chiffres.html>

Zone villa



villas individuelles

**300-500.-
CHF/m²**

Zone centre



logements collectifs

**1000-1500.-
CHF/m²**

Le prix du m² de parcelle constructible diverge fortement selon le contexte. La ville de Monthey s'est développée dans le fond de vallée afin, entre autre, d'éviter les caprices des crues du Rhône et les zones marécageuses. Par conséquent, les terrains établis sur le coteau de Choëx dispose d'une situation particulièrement favorable. Cette particularité se répercute sur le prix moyen du m² de parcelle constructible pour de la villa individuelle qui converge autour de 500 francs le m². Dans les zones villas développées en périphérie du centre, ce prix passe à environ 300 francs le m². Pour du logement collectif, le prix dans la zone centre qui nous concerne est d'environ 1'500 francs le m² de surface constructible. Ce prix passe à 1'000 francs par m² en dehors de cette zone particulière. À ce prix du terrain, il convient d'ajouter le coût de construction par m² de surface de plancher construite. Ce prix décroît selon le type et la taille de l'opération.

Coût du terrain par mètre carré de surface de plancher construite, selon le type d'opération

source : JALONS 13, «Habiter demain», Groupe de travail «Développement durable», SIPAL, 2018.

**5'000.-
CHF/m²**

**2'500.-
CHF/m²**

**1'000.-
CHF/m²**

**900.-
CHF/m²**

**800.-
CHF/m²**



villas individuelles



villas mitoyennes



immeuble < 50 logements



immeuble 50-100 logements



immeuble > 100 logements

Programme

L'élaboration du programme s'appuie sur les différentes données statistiques. Cela permet d'asseoir le projet sur les réalités factuelles données par les chiffres, et par ce biais, évite tout jugement de valeur dans l'esquisse des fonctions du projet⁰⁸. Le Valais dispose d'un taux de vacances important en comparaison de la moyenne nationale. Il est en partie dû à une offre abondante qui ne correspond pas aux besoins de la société valaisanne actuelle, qui rappelons-le dispose d'un taux élevé de familles monoparentales par rapport à la moyenne Suisse⁰⁹. Le vieillissement de la population est un autre facteur important à prendre en compte. Ces personnes doivent pouvoir bénéficier d'une structure favorable dans la promotion de leur indépendance vis-à-vis des établissements médicaux. Les typologies devront aussi répondre à la diversité de la population de Monthey et tenir compte de cette société hautement qualifiée qui aspire à vivre une nouvelle urbanité. L'enjeu de l'ensemble sera de proposer une diversité typologique qui soit à l'image de la société montheyenne afin d'ancrer au mieux le projet dans cette réalité sociétale. Enfin, les rez-de-chaussée devront conjuguer habilement tous les enjeux de l'Avenue de la Gare en proposant des affectations durables visant la promotion de la coopérative au-delà de ses propres murs. La grande perméabilité du site doit pouvoir offrir une quantité de situations profitables aux diverses aspirations des futurs habitants.

08

«Partir de la réalité, c'est admettre les programmes actuels tels qu'ils sont établis et financés, et les inscrire dans une perspective nouvelle qui prenne en compte dès l'origine les évolutions possibles, les densifications, les substitutions, les changements d'usage.»

MANGIN, David, PANERAI, Philippe
«Projet urbain», Marseille : Parenthèses, 1999, 11.

09

Chancellerie d'Etat, «Forces et faiblesses du canton du Valais en chiffres», 2017.

L'idéal à l'épreuve du réel

Synthèse et hypothèse

La révolution industrielle, qui a pris naissance au XIX^e siècle, a bouleversé nos rapports face au monde urbain. Le fonctionnement autarcique des régions s'est progressivement dissipé au détriment de la globalisation. Le libéralisme économique induit par l'industrialisation et les nombreuses réformes politiques de cette période a favorisé l'individualisation au détriment de la collectivité. La marchandisation des biens immobiliers est devenue monnaie courante lors de cette période de forte croissance. Le logement est progressivement devenu un bien économique important⁰¹. Ce changement de mentalité a ouvert la voie à une nouvelle forme de profit : l'extension du tissu urbain dans l'espace. Ce nouveau rapport à l'habitat a provoqué l'apparition d'un statut nouveau au sein des villes, celui du locataire face au propriétaire. Une éternelle lutte qui prend racine à cette période s'est mise en place entre les intérêts des locataires revendiquant l'accès à un bien de première nécessité et les propriétaires visant la rentabilité de leur opération. Face à ces nombreuses dérives, les autorités ont tenté de reprendre le contrôle de leur urbanité. L'achat de patrimoine foncier, le droit à l'expropriation, le droit de superficie, sont autant de manœuvres mises en place afin de favoriser l'intérêt public au détriment des initiatives privées.

L'émergence de la ville à l'échelle intermédiaire intervient dans cette complexité conjoncturelle. L'industrialisation invasive du pays ainsi que l'autonomie communale vis-à-vis du contrôle de son territoire ont participé à cette polarisation urbaine favorisant cette culture du refus et de la densité⁰². Ce positionnement ambivalent entre ruralité et urbanité n'a pas échappé au développement de la mobilité individuelle encouragé par la construction des grands axes autoroutiers au milieu du XX^e siècle. Ce phénomène a eu pour conséquence «l'écartèlement des fonctions fondamentales»⁰³.

01

«Le logement est un bien économique. Sa production implique un coût qui trouve sa contrepartie dans les avantages attachés à sa détention ou à son occupation. Susceptible d'appropriation et de cession, il peut faire l'objet de transactions entre offres et demandeurs.»

AUTHIER, Jean-Yves, GRAFMEYER, Yves, «Sociologie urbaine (4e édition)», Paris : Armand Colin, 2015, 48.

02

«L'urbanité spécifique à la Suisse se révèle être une sorte de culture du refus, une esquivance de la densité, de la hauteur, de la masse, de la concentration, du hasard et de presque toutes les particularités que l'on souhaiterait voir dans une ville et que les Suisses également adorent passionnément mais surtout le plus loin possible, en dehors de leur territoire.» DE MEURON, Pierre, DIENER, Roger, HERZOG, Jacques, MEILI, Marcel, SCHMID, Christian, «La Suisse - portrait urbain vol. 1», Bâle : Birkhäuser, 2006, 17–18.

03

PIVETEAU, Jean-Luc, «L'automobile, agent de déconstruction et de recomposition de notre relation au territoire», In: Bulletin de l'Association de géographes français, 76e année, 1999-1 (mars). Géographies de l'automobile. Rhône-Alpes et la Suisse Romande, 6–13

La conséquence de ce développement s'est répercutée sur le tissu urbain avec une fragmentation plus nette des fonctions (travailler, se loger, se divertir, etc.) favorisant une satellisation de nos besoins. Mêlée à une croissance démographique importante lors des Trente Glorieuses, la nébuleuse urbaine a dû s'adapter aux aspirations de la population. Il en résulte une hybridation urbaine importante entre les noyaux historiques figés et le développement concentrique effectué ces dernières décennies⁰⁴.

Si la ville à l'échelle intermédiaire est à la fois territoire et population, elle est surtout devenue la résultante d'une multitude de choix aux répercussions imprévisibles⁰⁵. La qualité de la fabrique de nos villes est fortement dépendante de son mode de production⁰⁶. Dans cette société en perpétuelle mutation⁰⁷, il convient d'opérer d'importantes modifications dans la conception, la production et la gestion des villes. Ces changements passent aussi par le questionnement du statut de l'architecte et de ses devoirs. *«Cela nous conduit à nous poser la question : doit-on rechercher le génie qui trouvera les solutions idéales pour la ville, ou bien les problèmes de l'architecture et de l'urbanisme sont-ils devenus trop complexes pour les laisser aux mains d'un seul homme, fut-il génial ? Si l'artiste génial peut être sollicité pour construire des monuments dans la ville, par contre, la structure même de la ville, comme la structure de l'habitat, impose trop de connaissances diverses pour qu'un seul homme puisse suffire. Il n'est pas sûr, d'ailleurs, que l'architecte soit le plus qualifié pour repenser la ville.»*⁰⁸ En ce sens, le développement communautaire urbain permet l'ouverture d'un dialogue entre les différents acteurs de l'urbanité et prône une justice spatiale. C'est aussi une volonté de remettre en cause l'urbanisme passif et fonctionnaliste de ces dernières décennies.

Face à ces considérations, dans la complexité du contexte urbain actuel, la coopérative d'habitation offre une réponse plausible pour notre société à différentes échelles. Économiquement, le mode de financement de la coopérative offre de nombreux avantages. La non lucrativité de l'opération permet de soustraire de la spéculation un certain nombre de logements. Le loyer étant basé sur les coûts effectifs (provisions, amortissements), il en résulte des loyers modérés qui ne subissent pas l'inflation liée aux crises du logement. Socialement, les coopératives de logements font face à plusieurs enjeux. Dans les coopératives participatives, les opérations qui en découlent promeuvent un outil de consultation pour le bien de la collectivité au détriment de l'individualisation.

04

«Les formes des villes, qu'elles aient été pensées spécifiquement ou qu'elles aient résulté plus ou moins spontanément de dynamiques diverses, cristallisent et reflètent les logiques des sociétés qu'elles abritent.»
ASCHER, François, « Les nouveaux principes de l'urbanisme », La Tour d'Aigues : L'aube, 2013, 15.

05

«La nébuleuse urbaine résulte d'une multitude de choix, qui sont tous rationnels ou qui tendent à l'être, mais qui obéissent à des rationalités différentes, en concurrence les unes avec les autres. Dans le système du libéralisme économique, où malgré une législation abondante domine la tendance à la dérégulation, chaque intervenant privé ne poursuit évidemment que sa propre logique. Mais la multiplicité des interventions fait que le résultat pour le territoire tout entier n'est pas prévisible.»
CORBOZ, André, «La Suisse comme hyperville», Le visiteur, 6 (2000), 112-129.

06

DA CUNHA, Antonio, « Qualité urbaine, justice spatiale et projet », Lausanne : PPUR, 2014, 329-343.

07

«Les sociétés occidentales sont en effet en mutation et entrent dans une nouvelle phase de la modernité qui voit évoluer profondément les manières de penser et d'agir, les sciences et les techniques, les relations sociales, l'économie, les inégalités sociales, les formes de la démocratie.»
ASCHER, François, « Les nouveaux principes de l'urbanisme », La Tour d'Aigues : L'aube, 2013, 10.

08

RAGON, Michel, «L'architecte, le Prince et la Démocratie, Vers une démocratisation de l'architecture ?», Paris : Albin Michel, 1977, 22.

Cet échange permet de répondre aux ambitions d'un plus grand nombre⁰⁹ et d'inscrire convenablement le projet dans la temporalité étendue de la ville. D'autre part, la volonté d'offrir un logement pour tous, dans notre société en mutation, permet une grande mixité sociale qui participe à la richesse de ces ouvrages¹⁰.

Architecturalement, les coopératives permettent d'offrir des solutions innovantes face au marché immobilier qui ne se préoccupent pas de la réalité démographique et sociale de notre époque. Dans cette optique, l'innovation typologique permet la création de projets qui ont d'avantage de caractère et qui offrent une meilleure résistance aux changements futurs. D'autre part, dans cette concurrence urbaine, la grande qualité des logements proposés par les coopératives pousse les investisseurs privés à aller au-delà d'une architecture pragmatique. Ainsi, la qualité globale des projets tend vers le haut, car lors de période de crise, ce sont les bâtiments médiocres qui sortent les premiers du marché¹¹.

La ville de Monthey offre une situation intéressante dans l'expérimentation de cette nouvelle manière d'habiter pour le canton. La coopérative d'habitation a déjà fait ses preuves dans les grandes agglomérations helvétiques. L'extension de ce modèle aux villes à l'échelle intermédiaire offre une alternative intéressante face à la variété des enjeux à venir. Dans ce tissu urbain montheysan, la coopérative peut participer activement à la mise en place de stratégies environnementales durables tout en mêlant les enjeux des textes constitutionnels concernant la densification. Les programmes et la diversité des logements proposés seront autant d'éléments permettant d'inscrire durablement le projet dans cette urbanité à la recherche d'hypothèses nouvelles.

09

«Les architectes, l'administration, nous-mêmes, pensions hier que "les gens" devaient "apprendre à habiter". Nous sommes quelques-uns aujourd'hui à penser que ce ne sont pas les gens qui doivent apprendre à habiter, mais les architectes qui doivent apprendre à construire pour "les gens".»
RAGON, Michel, «L'architecte, le Prince et la Démocratie, Vers une démocratisation de l'architecture ?», Paris : Albin Michel, 1977, 22.

10

«C'est la notion même du social qui doit être reconsidérée. Les vrais pauvres ne sont pas seulement les familles d'ouvriers qui ont un salaire minimum et éprouvent des difficultés avec le niveau des loyers du marché. Ce sont aussi les familles monoparentales, les réfugiés, les personnes seules, souvent les personnes âgées.»
BOUDET, Dominique, «Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat», Zurich : Park books, 2017, 202.

11

BOUDET, Dominique, «Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat», Zurich : Park books, 2017, 45.



Triptyque

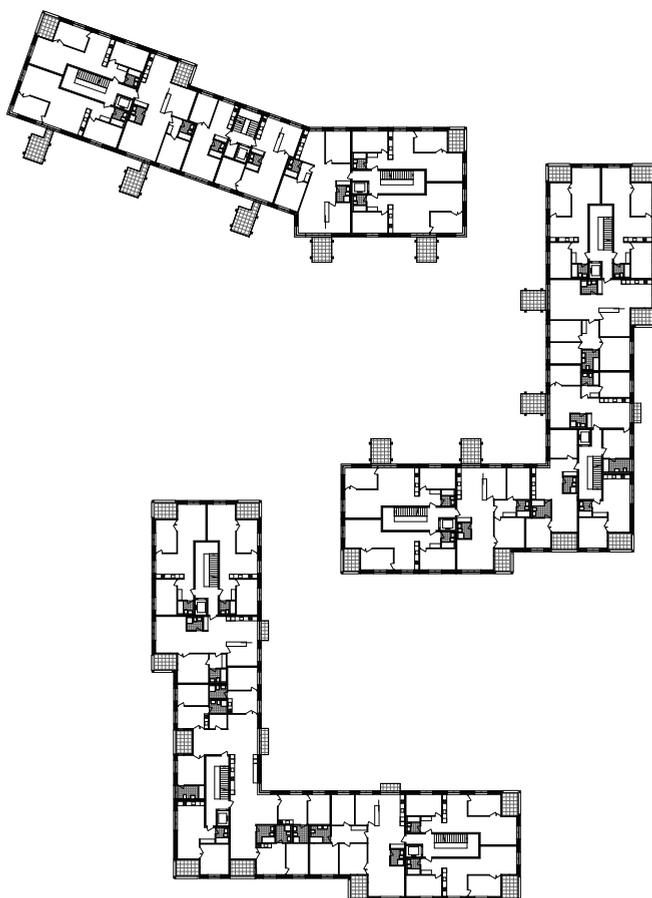
Un projet de logements en coopérative pour une ville à l'échelle intermédiaire

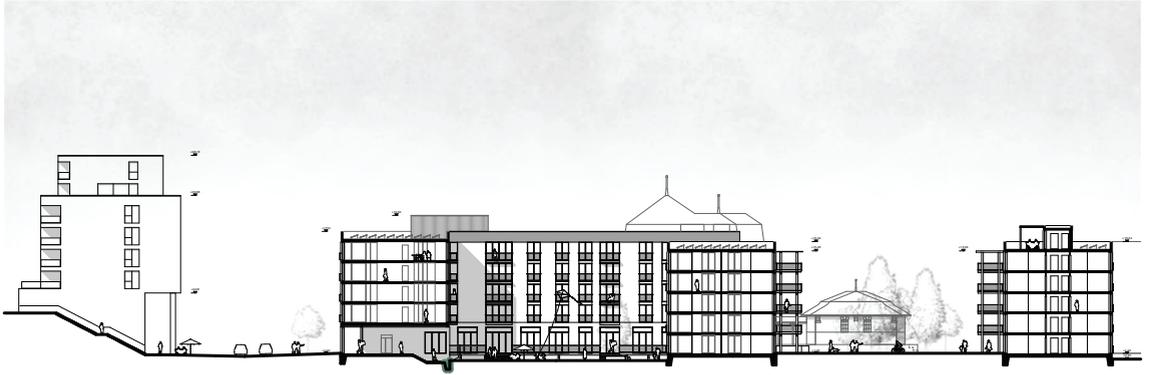
Le projet réagit au caractère hétérogène et fragmenté du contexte en proposant une nouvelle centralité pour l'Avenue de la Gare. Le nouvel ensemble est rythmé par plusieurs cours aux caractères différents. L'expression des façades joue avec cette ambivalence. Les trois nouvelles morphologies répondent à un contexte immédiat diamétralement opposé mais sont liées entre elles par une matérialité commune. La brique monolithique revêtue d'un crépi minéral s'affirme comme le socle commun des trois bâtiments. Face à la cour paysagère, des balcons en béton préfabriqué prolongent l'espace des logements dans la végétation et garantissent différents niveaux de privacité. Au rez-de-chaussée, ces éléments se transforment en terrasses couvertes pour les résidents. Dans la morphologie jouant le rôle de pivot entre la cour urbaine et la cour paysagère, ces éléments se transforment en portique d'entrée pour les futurs habitants.

Du côté de la cour urbaine, le projet s'intériorise au niveau de son expression, afin de gérer au mieux les relations du voisinage. Le béton est omniprésent dans la gestion des angles bâtis ainsi que dans le traitement des différents socles. Les linteaux de fenêtres sont réalisés en béton préfabriqué. Le traitement du socle en béton permet de créer une différenciation entre le programme public et la domesticité du logement. Le couronnement de l'ensemble des bâtiments est revêtu de carreaux en céramique blanche afin d'emmagasiner et de refléter un maximum de luminosité. Les toitures se veulent accessibles et offrent un espace d'interaction pour les habitants de la coopérative. Ces émergences sont traitées en bois peint. Des pergolas viennent prolonger ces espaces en toiture.









Le projet, dans ses trois bâtiments, propose une hybridation morphologique caractérisée par des barres ponctuées de plots. Les têtes s'organisent en deux appartements (3.5 pièces) avec une double orientation garantissant un ensoleillement de qualité. Un appartement traversant (4.5-5.5 pièces) vient finaliser le système. Un recueil typologique important allant du 2.5 pièces au 9.5 pièces permet de répondre aux différents besoins de la population montheysanne. Dans les logements de grande dimension (4.5-5.5 pièces) une flexibilité du plan est mise en place avec la création d'un meuble permettant, en fonction de l'évolution de la cellule familiale, une appropriation différente de l'espace.



Bibliographie

Littéraires

- ANDRI, Pol, «Grüezi, Strange things in Heidiland», Zurich : Kontrast Verlag, 2007.
- ASCHER, François, « Les nouveaux principes de l'urbanisme », La Tour d'Aigues : L'aube, 2013.
- AUTHIER, Jean-Yves, GRAFMEYER, Yves, «Sociologie urbaine (4e édition)», Paris : Armand Colin, 2015.
- BASSAND, Nicolas, GRISEL, Julien, «Typologie, participation et réversibilité», Tracés, 11 (2016), 12–17.
- BLUM, Martin, HOFER, Andreas, P. M. , «Kraftwerk 1, Construire une vie coopérative et durable», Paris : Le linteau, 2014.
- BOISSARD, Charles, « Histoire de Monthey », Monthey : Imprimerie Montfort, 1998.
- BOUDET, Dominique, «Nouveaux logements à Zürich : la renaissance des coopératives d'habitat», Zurich : Park books, 2017.
- BOUDET, Dominique, «Mehr als Wohnen», Tracés, 18 (2014b), 21–23.
- BOUDET, Dominique, «Zurich, l'incroyable dynamisme des coopératives de logements», Tracés, 18 (2014a), 6–8.
- CORBOZ, André, «La Suisse comme hyperville», Le visiteur, 6 (2000), 112–129.
- DA CUNHA, Antonio, « Qualité urbaine, justice spatiale et projet », Lausanne : PPUR, 2014, 329–343.
- DE MEURON, Pierre, DIENER, Roger, HERZOG, Jacques, MEILI, Marcel, SCHMID, Christian, «La Suisse - portrait urbain», Bâle : Birkhäuser, 2006.
- DIDELON, Valéry, «Kraftwerk, vers un nouvel âge de la coopération», Criticat, 11 (2013), 3–12.
- DREIER, Yves, «L'architecte, la CODHA et les habitants», Tracés, 11 (2016), 18–19.
- EGGS-DEBIDOUR, Claire, «Société coopérative immobilière «La maison ouvrière» : 1903-1995 : le logement social - réalisation d'un idéal», Lausanne : Dentan Frères. 1995.
- FRANK, Frédéric, «Suburbanité, des théories urbaines au logement collectif contemporain», Lausanne : PPUR, 2012.
- GROSJEAN, Bénédicte, «Urbanisation sans urbanisme une histoire de la ville diffuse», Wavre : Editions Mardaga, 2010.
- GUIDETTI, Laurent, «Les projets de coopératives ont une influence sur la fabrique de la ville», Tracés, 18 (2014), 25–26.
- HARVEY, David, «L'urbanisation du capital», Actuel Marx, 1 (2004), 41–70.
- MANGIN, David, PANERAI, Philippe «Projet urbain», Marseille : Parenthèses, 1999.
- MARCHAND, Bruno, «Logement coopératif : des attitudes contrastées», Habitation, 3 (2012), 24–29.
- MEUWLY, Olivier, «Les origines des coopératives», Habitation, 3 (2012), 10–15.
- P. M. (Hans Widmer), «Bolo'bolo», Paris : L'Éclat, 2013.
- P. M. (Hans Widmer), «Redémarrer la Suisse», Zurich : Torticolis et Frères, 2014.
- P. M. (Hans Widmer), «Voisinages & communs», Paris : L'Éclat, 2016.
- POLANYI, Karl, «La grande transformation : aux origines politiques et économiques de notre temps», Paris : Gallimard, 1983.
- PATTARONI, Luca, MARMY, Vanessa, «Les coopératives de logements dans le canton de Vaud», 2016.

RAGON, Michel, «L'architecte, le Prince et la Démocratie, Vers une démocratisation de l'architecture ?», Paris : Albin Michel, 1977.

REY, Michel, «La politique du logement de la ville de Zurich est un succès, avec ses limites», *Domaine public*, (2016).

ROCA, René, «The cooperative principle as the basis of Swiss political culture - past and present», *Current Concerns*, 11 (2012), 10–13.

RUF, Walter, «Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz», Zürich : Neuland Verlag, 1930.

SALOMON, CAVIN, Joëlle, «La ville, mal-aimée : représentations anti-urbaines et aménagement du territoire en Suisse : analyse, comparaisons, évolution», Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 2005.

SCHWITTER, Stefan, «Politique et coopératives d'habitation», *Habitation*, 3 (2012), 4–9.

SONNETTE, Stéphanie, «Coopératives d'habitants en Suisse romande : des raisons d'y croire», *Tracés*, 11 (2016), 6–10.

THOMAS, Marie-Paul, «Urbanisme et mode de vie : enquête sur le choix résidentiel des familles en Suisse», Neuchâtel : éditions Alphil, 2013.

WEIDMANN, Ruedi, «Noyau générateur de convivialité», *Tracés*, 18 (2014), 11–18.

Travaux universitaires

POULLAIN, Adrien, «Learning from Kraftwerk 1», 2016

DEVAUX, Camille, «Concevoir le logement autrement : l'exemple des coopératives d'habitants», 2009

FRANK, Frédéric, «La densification des espaces urbains, une problématique contemporaine interrogée par le logement collectif», 2009

Internet

Photographies, «<https://www.andripol.com>» [en ligne], consulté le 28/10/2019

Photographies, «<https://www.archives.memovs.ch>» [en ligne], consulté le 13/11/2019

Documentations, «<https://www.armoup.ch>» [en ligne], consulté le 30/10/2019

Documentations, «<https://www.notrehistoire.ch>» [en ligne], consulté le 04/11/2019

Documentations, «<https://www.monthey.ch>» [en ligne], consulté le 28/11/2019

Cartographie, «<https://www.map.geo.admin.ch>» [en ligne], consulté le 23/12/2019

Articles, «<https://www.espazium.ch>» [en ligne], consulté le 17/12/2019

Reportages

Temps présent, «Coopératives d'habitants, plus belle la vie ?», émission du 26 avril 2018

Mise au point, «La fin d'une époque ?», émission du 15 février 2009

Viva, «La culture squat», émission du 31 octobre 1993

Annexes

Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse

L'habitat est un besoin fondamental de l'homme. Pour garantir à tous un logement à des conditions abordables, les lois du marché ne suffisent pas. Il faut de surcroît l'action des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit en particulier des coopératives de construction et d'habitation, de fondations ainsi que d'associations et sociétés anonymes d'utilité publique qui construisent, maintiennent et rénovent des logements à prix modérés. L'accès - pour un prix abordable - à un logement de qualité satisfaisante et adapté aux besoins de l'individu est un droit fondamental de toute personne et de toute famille. En renonçant à des gains spéculatifs ainsi qu'à des prix surfaits, tout en exploitant durablement leur parc d'immeubles, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fournissent une contribution indispensable à l'approvisionnement dans notre pays. Leurs prestations déchargent les collectivités publiques sous l'angle financier et social et favorisent la paix sociale. C'est pourquoi leur part au secteur du logement doit être maintenue et développée encore.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse fondent leur action – selon les directives de l'OFL et des organisations faitières du 1er septembre 2004 – sur les principes de la présente charte:

- 1 Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique construisent, maintiennent et acquièrent de préférence des logements à prix avantageux.** Cet habitat n'est pas soumis à la spéculation. En calculant les loyers en fonction des coûts et en renonçant à viser des bénéfices, ils fournissent une contribution durable à l'approvisionnement de la population en logements à prix modérés.

2 **Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique offrent un habitat pour toutes les couches sociales de la population.** Ce faisant, ils s'efforcent d'obtenir, autant que possible, un brassage autorisant des styles de vie différents et qui n'exclut pas les personnes vulnérables mais, au contraire, les intègre. Ils prêtent une attention particulière aux familles, handicapés et personnes âgées et sont désireux de mettre à disposition de ménages dotés de faibles revenus des logements à loyers abordables.

3 **Dans les coopératives de construction, les locataires deviennent généralement membres de celles-ci.** En participant de la sorte à la coopérative, ils deviennent pour une part propriétaires de leur logement, sous la forme d'une propriété commune. Les membres des coopératives jouissent d'une plus grande sécurité du logement. Ils peuvent assumer par ailleurs des fonctions au sein de la coopérative, participer à des manifestations, élections et scrutins ainsi qu'assurer des tâches dans les immeubles.

4 **De nombreuses tâches de direction et d'administration de coopératives et de fondations sont exercées à titre accessoire par des membres actifs.** Les personnes exerçant ces fonctions à titre accessoire doivent néanmoins satisfaire aux standards professionnels, ce qui nécessite en conséquence un soin particulier dans le choix et le perfectionnement de ces membres.

5 **Les coopératives continuent à développer leurs idéaux.** Elles encouragent et accompagnent leurs membres pour que ceux-ci développent un sens de l'effort personnel et de la responsabilité individuelle, sans oublier les bonnes relations de voisinage. Elles prennent en considération les besoins des résidents actuels ou futurs et s'engagent, envers les tiers également, en faveur d'une saine qualité d'habitat et de vie. Les idéaux et le comportement social des coopératives s'expriment également au moment du choix de partenaires commerciaux et de l'attribution de travaux.

6 Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont solidaires entre eux et prêts à collaborer. Ils sont ouverts à l'aide et à l'échange mutuel. Du fait de leur appartenance à l'Association, des contributions de solidarité et de la collaboration au sein d'organes associatifs, ils s'engagent pour une cause commune. La collaboration avec les pouvoirs publics est importante à leurs yeux. Ainsi offrent-ils la garantie que les fonds publics engagés profitent durablement à la communauté des habitants.

7 La construction et la rénovation sont l'occasion pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de rechercher de bonnes solutions du point de vue aménagement et architecture. Ils vouent un soin particulier aux éléments suivants: grande souplesse dans l'utilisation des logements, prise en compte de besoins futurs, constructions adaptées aux handicapés, aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité et favorisant les contacts, équipement sûrs, entretien subséquent minime, utilisation de matériaux irréprochables sur le plan environnemental et observation des principes écologiques lors de la construction et de l'exploitation. En cas de transformations ou de reconstructions à neuf, ils procèdent en tenant dûment compte de l'impact social.

8 L'entretien de qualité, durable et soucieux des coûts pour une conservation de la valeur des immeubles est une exigence importante. Hormis l'entretien soigné, fait partie intégrante de cette préoccupation l'examen régulier des mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leurs alentours. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique mettent en place à cet effet une planification financière précise, qui se traduira notamment par le souci d'une prévision à long terme au moment de fixer le montant des loyers.

110.1 ↖ Parcelle sélectionnée pour la réalisation du projet de master.

110.2 ↘ Voisinage de la parcelle du projet de master.



111.1K Parcelle sélectionnée pour la réalisation du projet de master.

111.2 N Parcelle sélectionnée pour la réalisation du projet de master.





Remerciements

Je remercie mon professeur de suivi, Götz Menzel, pour sa confiance accordée et sa disponibilité sans faille dans ces circonstances particulières. Je le suis également redevable pour ces nombreux conseils bienveillants qui ont permis l'élaboration de cette thèse de Master.

Je remercie Nicolas de Courten pour m'avoir accordé de son précieux temps. Son implication dans le développement du projet ainsi que ses nombreux conseils ont été d'une grande richesse dans ce processus d'apprentissage éternel qu'est l'architecture.

Mes remerciements vont également à ceux qui, de près ou de loin, m'ont permis de mener à bien cette dernière étape de ma vie estudiantine.



Haute école d'ingénierie et d'architecture Fribourg
Hochschule für Technik und Architektur Freiburg