

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 84 (2012)

Heft: 3

Artikel: Coopératives : vers des lendemains prometteurs

Autor: Schwitter, Stefan

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-323305>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

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



Coopératives – vers des lendemains prometteurs

En moyenne, la population est bien logée en Suisse, à des prix acceptables et à la satisfaction de la majorité. Mais qu'en sera-t-il à l'avenir? L'idylle est-elle trompeuse? L'évolution du marché du logement affiche en effet des signes inquiétants au niveau national et dans certains segments. Le logement d'utilité publique peut y remédier.

D'une part, les marchés du travail et du logement sont très attractifs en Suisse. Les perspectives économiques sont positives, les taux de natalité prennent l'ascenseur, l'immigration est élevée, la prospérité augmente. D'ici à une génération, la population résidente devrait compter quasi un million de personnes de plus. Mais les gens vieillissent, les retraités constitueront près du tiers de la population aux alentours de 2050. La part des ménages à une personne augmente, la surface habitable par personne aussi. Ces facteurs, parmi d'autres, induisent une demande accrue en logements.

La construction de logements est actuellement au-dessus de la moyenne, mais on construit plus de propriétés par étages que d'appartements en location. Une tendance encore accentuée notamment par des taux hypothécaires historiquement bas. Par contre, les prix des terrains et des biens fonciers explosent littéralement. Le sol est une ressource limitée en Suisse, et pourtant, ces surfaces limitées sont de plus en plus urbanisées. La question de la protection du paysage et des surfaces maraîchères devient de plus en plus prioritaire, comme en témoigne notamment la surprenante acceptation de l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» ainsi que de la mise en place d'une version plus restrictive du droit de l'aménagement du territoire.

D'autre part, l'Office fédéral de la statistique a récemment fait savoir que la charge locative de la population suisse a augmenté ces derniers temps (cf. article de Philippe Thalmann, pp.16-19). Environ un quart des ménages locataires dépensent plus du quart de leurs revenus pour leurs loyers. La part des ménages ayant des charges locatives comprises entre 15%-35% a également augmenté, alors que celles qui paient plus de 35% et moins de 15% ont diminué. Une tendance qui risque bien de s'accroître, compte tenu de l'évolution des prix de l'offre et de la réduction du nombre de logements à loyers abordables. La limitation des zones constructibles et la densification des constructions ne suffiront pas à elles seules à rendre les logements plus avantageux à l'avenir.

Quels sont donc les avantages des coopératives d'habitation?

Les coopératives d'habitation sont à la fois une formule à succès depuis les origines de la démocratie helvétique et un modèle économique durable. Elles symbolisent autant la propriété privée collective que le fait de s'aider

soi-même. Une fois acheté, un terrain reste acquis à la coopérative, qui le soustrait durablement à la spéculation immobilière. Les charges locatives des appartements baissent donc avec le temps et sont en moyenne 20% moins élevées que sur le marché locatif à rendement. Une différence qui peut encore considérablement s'accroître dans les centres urbains, très convoités.

Les coopératives d'habitation offrent plus que du logement: d'utilité publique, elles contribuent largement à la mise à disposition d'habitat à prix abordable pour une large couche de la population et elles favorisent la mixité sociale. Elles exercent un rôle intégrateur et offrent à leurs locataires une grande sécurité et une bonne flexibilité d'habitation. Ce dont bénéficient en particulier les familles et les personnes âgées. Mais les appartements des coopératives ne sont pas seulement meilleur marché en moyenne: elles occupent également une moindre surface d'habitation, affichent un taux d'occupation plus élevé et plus constant, et leurs immeubles sont souvent mieux entretenus. Les coopératives d'habitation proposent ainsi un modèle d'habitation plus dense que la moyenne. Qui plus est, elles se montrent souvent très innovantes dans les questions énergétiques. Une bonne architecture, des lotissements sans voitures et une réelle entraide de voisinage sont autant de vertus supplémentaires des coopératives d'habitation, qui confirment bien leur engagement pour une société économiquement et écologiquement solidaire. Le soutien des autorités publiques est ainsi largement rentabilisé – un soutien qui, au vu des défis qui s'annoncent, mériterait une bonne rallonge.

«Pour un meilleur habitat. Les coopératives» est donc le slogan de la branche pour l'Année internationale des coopératives proclamée par l'ONU pour l'année 2012. En promouvant ce thème, les Nations Unies veulent mettre l'accent sur les nombreuses prestations des coopératives sur tous les continents de notre planète et ainsi promouvoir leur modèle d'affaire durable. Les coopératives d'habitation suisses en profitent pour mener une campagne nationale de promotion et pour fêter l'événement avec d'autres branches des coopératives lors du Congrès des coopératives du 21 septembre à Lucerne sous la devise: coopératives – vers des lendemains prometteurs.

**Stefan Schwitter, directeur
Wohnbaugenossenschaften Schweiz**