

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	95 (2023)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	Les cooperatives d'habitation sont-elles aussi concernées?
<b>Autor:</b>	Emmenegger, Jean-Louis
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-1049661">https://doi.org/10.5169/seals-1049661</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 29.12.2025

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

# LES COOPÉRATIVES D'HABITATION SONT-ELLES AUSSI CONCERNÉES?

Avec la pandémie de Covid, la précarité est apparue au grand jour en Suisse. Que faut-il entendre exactement par ce terme? Quelle est l'origine de la précarité? Et les coopératives d'habitation sont-elles concernées? Autant de questions auxquelles notre enquête tente de répondre.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Pendant la pandémie 2020-2021, les images des personnes faisant la queue pour prendre un sac d'aliments à Genève ont choqué l'opinion publique. Elle découvrait avec stupeur une réalité cachée: la Suisse, pays riche s'il en est, connaît aussi la précarité et la pauvreté, comme tant d'autres pays en Europe et dans le monde.

Rappelons que la pandémie de Covid a mis à mal, dès mars 2020, de nombreux secteurs économiques comme la restauration, l'hôtellerie, mais surtout l'économie souterraine, autrement dit les travailleurs au noir ou sans contrat de travail. La peur d'une transmission du virus a entraîné de nombreux licenciements dans les emplois précaires. Comment nouer les deux bouts et tenir son budget minimum lorsqu'on perd son travail (ou quand les deux conjoints le perdent), et qu'on ne peut pas toucher l'indemnité de chômage, car on n'a pas de contrat en bonne et due forme? Les services sociaux communaux et les associations d'entraide (Centre social protestant, Caritas, l'Armée du Salut, Mère Sofia à Lausanne, et bien d'autres) ont dû puiser dans leurs réserves et faire appel aux dons plus que de coutume pour aider toutes les personnes dans le besoin.

## Après le Covid, les hausses des prix de l'énergie

Mais à peine la pandémie a-t-elle perdu de sa vigueur à fin février 2022, qu'un autre événement a surgi, qui menace la stabilité socio-économique de notre pays et du reset du monde. La guerre en Ukraine, pays attaqué le 24 février par la Russie de Vladimir Poutine, allait entraîner des dérèglements économiques importants: livraisons de gaz et de pétrole russes



A l'intérieur du magasin La Fève, les étagères sont bien remplies, surtout avec des produits bio. Photo: Coopérative Equilibre

réduites puis coupées, exportations des biens industriels et du blé ukrainiens interrompues, etc. Conséquences plus concrètes en Suisse: l'approvisionnement en énergie (gaz et électricité) n'est tout à coup plus garanti et certains observateurs (pessimistes) annoncent des coupures de courant partielles ou des black-out.

Autant le dire: cette crise énergétique a été plutôt bien gérée jusqu'ici, en tous les cas sans les grandes catastrophes qu'on nous prédisait en automne 2022. Mais tout de même: les hausses des prix de l'électricité, du gaz ou du mazout (un peu moins) qui ont été communiquées par les producteurs d'électricité et les sociétés de distribution pour l'année 2023,

## QU'EST-CE QUE LA PRÉCARITÉ?

La définition communément admise est: une personne qui ne peut plus faire face à ses obligations financières mensuelles, ou dont les dépenses sont supérieures à ses revenus, est dans une situation de précarité. L'endettement, le chômage et le divorce sont les principales causes (qui peuvent se cumuler) de la précarité en Suisse.

Selon Caritas, il y aurait 800 000 personnes dans la précarité en Suisse, donc près d'une personne sur 10! Caritas estime qu'il y a en plus encore 750 000 personnes dans la «pauvreté»: Caritas arrive donc à plus de 1,5 million de personnes en situation de précarité et de pauvreté dans notre pays.

Le phénomène touche aussi l'Europe: un tiers des actifs qui travaillent se trouvent en situation de précarité professionnelle. Malgré un emploi, et parfois plusieurs, se loger, s'alimenter et se chauffer deviennent des questions délicates pour cette nouvelle classe sociale que les économistes ont sobrement baptisé «précariat». (Source: Documentaire «Quand le travail ne paie plus», Arte, 10 janvier 2023). JLE

ont amené le secteur immobilier à étudier si et comment elles devaient ou pouvaient les répercuter sur les charges des locataires ou sociétaires-locataires des coopératives d'habitation<sup>1</sup>.

**Et après l'énergie: la hausse de l'inflation**  
 «Inflation»: qui ne connaît pas ce mot? C'est la hausse des prix. En Suisse, l'IPC (Indice des prix à la consommation) a augmenté de 2,8% en 2022 (0,6% en 2021), et pour 2023, le SECO prévoit une hausse de 2,2%. Mais à la fin de 2023, ce sera très probablement davantage, car l'IPC ne prend pas en compte l'augmentation des primes d'assurance-maladie (une hausse moyenne en Suisse de 10% est annoncée pour 2023!). Mais il intègre la hausse des prix des loyers. Pour certains spécialistes, l'IPC n'est pas du tout représentatif de la hausse des prix qui affectent tous les ménages. Les récentes grèves dans les secteurs du bâtiment (en Suisse), de l'enseignement et du milieu hospitalier (canton de Vaud) et des transports publics (à Genève), montrent que l'exigence de la pleine compensation pour 2023 du renchérissement de l'IPC en 2022 est un solide argument de la lutte sociale qui renaît en Suisse. La question de l'indexation des salaires agite d'ailleurs aussi bien la fonction publique que le secteur privé, car l'enjeu est tout simplement le maintien du pouvoir d'achat.

S'agissant des prévisions pour 2023, les prix de l'électricité vont sensiblement augmenter partout (en moyenne suisse de 27%), et les primes d'assurance-maladie seront en moyenne jusqu'à 10% plus chères en Romandie. Selon Caritas, «Les ménages à bas revenus seront touchés de plein fouet. Or, aujourd'hui déjà, une personne sur sept en Suisse est touchée ou menacée par la pauvreté, car vivant juste au-dessus du seuil de pau-

#### BESOIN D'AIDE?

N'hésitez pas à contacter ces organisations d'entraide (en plus des services de votre commune), elles vous conseilleront volontiers et vous aideront dans vos démarches: Centre Social Protestant, Caritas, Pro Senectute, AVIVO, Cartons du cœur, Mère Sofia ou encore [www.gestim.ch](http://www.gestim.ch) (site qui donne vos droits aux prestations selon votre situation).

vreté. Un surcoût de CHF 50.– ou CHF 100.– par mois aura un effet dévastateur sur la vie quotidienne de ces personnes qui doivent forcément économiser des dépenses supplémentaires». Mais économiser où? L'alimentation? Un soin chez le dentiste? Une consultation médicale? Par contre, le logement est prioritaire et le loyer reste une dépense essentielle et incompressible.

#### Quid des coopératives?

Et les coopératives d'habitation dans cette détérioration annoncée de la situation économique générale en 2022-2023? Si certaines d'entre elles ont dû faire face à des fortes hausses du prix de l'électricité et du gaz, la plupart semblent avoir bien négocié ce virage des hausses des prix de l'énergie. Elles ont, selon nos informations reçues à fin 2022, proposé des solutions souples, comme le paiement sur une base volontaire d'un montant supplémentaire pour les charges, afin d'éviter de devoir payer des montants trop élevés en cours d'année ou lors des décomptes de chauffage.

Dans ce contexte, les coopératives d'habitation sont-elles confrontées à la précarité, autrement dit à des personnes, couples, personnes seules ou familles, qui auraient pris contact avec elles pour

leur dire qu'elles faisaient face à des problèmes financiers les empêchant de payer leur loyer ou leurs charges? Petit tour d'horizon.

A Lausanne, à la FLCL (Fondation lausannoise pour la construction de logements), Philippe Meyer, directeur, relève que «certains locataires des logements subventionnés ont parfois de la peine à nouer les deux bouts. Ils sont fragiles et un peu à risques, vu leurs revenus modestes. Pour certains cas, nous travaillons avec le Centre social protestant et Caritas». De plus, une assistante sociale a créé un réseau d'entraide de quartier (en plus de sa présence régulière dans le quartier et au centre socio-culturel installé en début d'année). Elle aide les gens à trouver de l'aide et fait les démarches avec eux. «Le but est de trouver des solutions, même si cela ne résout pas le problème de fond de la précarité latente dans le quartier de la Bourdonnette» conclut M. Meyer.

#### Grâce aux loyers bas

Du côté de la Société coopérative d'habitation de Genève, le secrétaire général M. Jean Charles Dumonthay admet «être confronté à cette problématique de manière marginale. On a des gens qui ont des bas salaires, et souvent, leur logement est subventionné (aide du canton ou de la ville). Notre contentieux n'a que très peu de cas actuellement. Nous avons une attitude proche des gens, nous les contactons et, si nécessaire, leur proposons un plan de paiement échelonné». L'introduction du QR code pour les paiements a entraîné des retards avec les ordres bancaires, mais tout est en ordre aujourd'hui. S'agissant des décomptes de chauffage qui seront envoyés cet été, si des problèmes surgissent face à l'augmentation des charges à payer, la SCHG assure pouvoir trouver une solution pour chaque cas.



Vue extérieure du magasin La Fève. Photo: Coopérative Equilibre

Et du côté de Vevey? «Nos locataires arrivent à s'en sortir, surtout parce que nos loyers sont bas et raisonnables. Pour la plupart, ils datent de 20 ou 25 ans» commente M. Bays, administrateur de la Société coopérative d'habitation Charnonney. Les rénovations qui entraînent une hausse de loyer ne sont en principe faites que lorsqu'un nouveau locataire emménage, mais jamais en cours de bail.

**Paiements échelonnés et subventions**  
Autre importante coopérative d'habitation dans les cantons de Genève et de Vaud, la Codha (Coopérative de l'habitat associatif), par son directeur Guillaume Käser, indique qu'elle est sereine. «Nous avons des cas de précarité, mais peu. Quelques personnes ont eu de la difficulté à payer leurs loyers, mais nous sommes arrivés à les résoudre avec souplesse et patience.» Le principe de base est la discussion, complétée par la proposition de versements échelonnés. Pendant la pandémie de Covid aussi, la Codha a été souple dans la résolution des problèmes financiers des locataires (qui ont des loyers bon marché ou subventionnés). Et avec l'aug-

mentation des charges qui pointe en 2023? Il faudra la gérer, car la hausse du prix de l'électricité aura forcément des répercussions sur les charges. Le fait que des panneaux solaires ont été installés («on en met systématiquement» dit M. Käser) et que la Codha a aussi du chauffage à pellets (moins cher que le mazout) est un «bon point». Mais il rappelle que les pompes à chaleur (PAC) utilisent aussi de l'électricité!

Et la Coopérative d'habitation Equilibre à Meyrin? Selon Benoît Molineaux, l'un de ses responsables, sur la centaine de logements que la coopérative gère, seuls 5% des personnes ont rencontré des difficultés. «Nous avons accepté des retards dans les paiements. Nous discutons au cas par cas. Pour les restaurants et les petits commerces, la reprise de l'après-Covid reste, elle, beaucoup plus difficile.» Ce ne sont pas tellement les familles qui sont affectées par l'augmentation actuelle du coût de la vie, mais surtout les retraités et les personnes seules (âgées ou jeunes). Mais Benoît Molineaux tient à rassurer: «Chez nous, l'entraide est forte. En priorité, nous aidons

pour l'alimentation. Nous soutenons la filière alimentaire avec l'épicerie Les Vergers et le magasin La Fève (supermarché participatif paysan), etc. Grâce à un crédit octroyé par la commune de Meyrin, nous subventionnons l'alimentation entre 20 et 40 %: en payant CHF 90.-/mois, une famille reçoit un crédit de CHF 150.-. Nous confions aussi des petits boulots aux personnes au chômage.» Grâce à ces différentes mesures d'entraide, aucune rupture de contrat n'a dû être prononcée. Si la conjoncture économique devait se détériorer jusqu'à la fin de l'année, avec une hausse régulière des prix des produits alimentaires, la situation de certains locataires pourrait bien, hélas, se dégrader encore. Dans ce scénario, par sûr que la souplesse et la discussion suffiront: les coopératives d'habitation devront peut-être prendre des mesures plus contraintantes. ■

<sup>1</sup> Lire l'article «Forte hausse des prix de l'électricité et du chauffage: comment la gérer?» in «Habitation» 4-2022