

Union suisse pour l'amélioration du logement, commission technique : enquête sur l'état locatif des coopératives d'habitation en Suisse

Autor(en): **Monot, Pierre-Etienne**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **52 (1979)**

Heft 6

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128192>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Enquête sur l'état locatif des coopératives d'habitation en Suisse

Introduction

Au début de l'année 1977, des chiffres étaient publiés concernant la stabilisation du marché du logement et la pléthore des appartements vides. Le chiffre de ces logements vacants variait considérablement selon les sources: de 51 000 selon l'OFIAMT à 90 000 selon le Crédit Suisse. Certes, ces chiffres devaient être interprétés avec une certaine prudence, la base de ces statistiques étant souvent assez imprécise. Cependant, ils montraient clairement un retournement de la situation dans le marché du logement, et le passage rapide de la pénurie aiguë à un certain surnombre.

Pour les communes de plus de 2000 habitants, on signalait notamment la pléthore manifeste de logements petits, 1 et 2 pièces: 16% d'entre eux étaient inoccupés.

D'autre part, on relevait aussi d'importantes disparités régionales; ainsi à Lausanne, le pourcentage des logements vacants était important, 1,6%, tandis qu'à Zurich, le marché restait assez tendu avec un taux de 0,12% de logements vides. Les villes horlogères étaient durement touchées: Granges-Grenchen (9,71%), Le Locle (4,45%), La Chaux-de-Fonds (3,97%) et Bienne (2,51%).

Devant ce problème des logements vides, l'USAL n'est pas restée inactive et, lors de son assemblée des délégués du 11 juin 1977 à Neuchâtel, le conseiller national O. Nauer présentait un exposé consacré aux «Coopératives en difficulté». M. Nauer relevait que si la situation générale des coopératives d'habitation n'était pas alarmante (moins de 1% de logements vides), il fallait voir que cette pléthore d'appartements vacants n'était pas également répartie parmi les sociétés coopératives, mais qu'elle se concentrait particulièrement en quelques endroits, touchant par là des sociétés affiliées à l'USAL. D'autre part, sur l'ensemble du parc immobilier suisse, le taux de logements vides était de plus de 2%: compte tenu du départ forcé des travailleurs étrangers, et au vu de la stagnation, voire de la récession démographique, il ne fallait pas s'attendre à une diminution rapide du nombre des logements vides.

Enquête sur l'état locatif des coopératives

Dans le cours de l'hiver 1977-1978, sur l'initiative de l'auteur du présent rapport, la Commission technique de l'USAL a décidé d'obtenir des rensei-

gnements précis quant à l'état locatif des coopératives membres, par le moyen d'un questionnaire qui leur serait envoyé et qu'elles auraient à retourner, rempli au secrétariat de l'Union. Il s'agissait de savoir si les coopératives étaient touchées par la pléthore de logements vides dans une mesure équivalente aux logements du marché privé, ou si leur situation était meilleure. Au cas où la situation des coopératives serait apparue comme grave, alors on aurait pu entreprendre une seconde recherche pour déterminer plus exactement les causes de cette mauvaise situation, et en particulier pour savoir dans quelle mesure cette situation était liée à des problèmes relatifs à la qualité du logement et de l'habitat (ou à une absence de qualité suffisante).

Un projet de questionnaire a été élaboré, discuté et amélioré par la Commission technique, puis envoyé aux coopératives dans le courant de l'été 1978. En octobre, après un rappel aux coopératives qui n'avaient pas encore donné de réponse, il s'est avéré que 284 coopératives, sur les 460 que regroupe l'USAL, avaient retourné le questionnaire, ce qui nous a permis d'avoir des informations sur 60 850 logements, alors que l'USAL en compte 90 000 au total. C'est là un taux de réponses qui dépasse nos espérances, et nous remercions toutes les coopératives qui ont pris la peine de répondre à nos questions, témoignant ainsi de leur esprit de solidarité.

Les réponses au questionnaire

Dans les pages qui suivent, nous transcrivons et interprétons les réponses fournies par les coopératives. Toutes n'ont pas répondu de la même manière: plusieurs dizaines de coopératives ont par exemple renvoyé des questionnaires partiellement remplis, en se bornant à donner le nombre total de leurs logements et en informant qu'aucun n'était vacant à la date du 30 juin 1978, date qui avait été choisie comme référence pour toutes les coopératives. Les chiffres et les pourcentages que nous donnons ne sont donc pas à prendre comme des faits «scientifiques» et exacts: il faut plutôt considérer qu'ils donnent des ordres de grandeur relative.

Les résultats de l'enquête

Etat locatif en fonction de la grandeur des logements

— 284 coopératives et sociétés à but

non lucratif ont répondu au questionnaire: ces coopératives possèdent au total 60 850 logements.

— Sur ces 284 coopératives, 35 d'entre elles (soit 12,32%) annoncent des logements vides, au total 155 logements inoccupés, sur les 11 775 qu'elles possèdent (soit 1,32%).

— Par rapport au total des 60 850 logements sur lesquels nous avons obtenu des informations, ces 155 logements vides représentent un taux très faible: 0,25%. Rappelons qu'au 1^{er} décembre 1977, il y avait en Suisse 1,53% de logements vacants. Les coopératives ont donc été 6 fois moins touchées par la pléthore de logements vides que les autres catégories de propriétaires. Cependant, on le verra plus loin, certaines coopératives sont plus durement touchées, selon leur localisation dans l'espace géographique et économique de la Suisse.

Le tableau 1 confirme ce que l'on pouvait penser au départ: ce sont les logements les plus petits qui sont les plus délaissés, et en particulier les studios ou logements d'une pièce; le pourcentage des logements vacants diminue en même temps que s'accroît la taille de l'appartement. Une exception: il s'agit des logements de 5 pièces, pour lesquels le taux de 0,36% peut surprendre; on aurait pu penser que ce taux serait plus faible. De ces cinq logements de 5 pièces, deux sont situés dans une coopérative de Zurich, deux à Lenzbourg, le dernier au Tessin. Il s'agit là vraisemblablement de cas fortuits et non significatifs; en effet, nombreuses sont les coopératives à signaler le manque de grands appartements, pour lesquels elles n'auraient aucune peine à trouver des locataires.

Ainsi, sur un total de 60 850 logements, nous avons des indications sur environ 97% d'entre eux, en ce qui concerne la taille et la date de construction. Ce tableau 2 donne lieu à plusieurs remarques: les premières concernent l'état locatif en fonction de l'âge, les deuxièmes concernent la structure par âge du patrimoine des coopératives. Tout d'abord, on aurait pu penser que les logements les plus anciens, et qui offrent en principe un confort moins grand, connaîtraient un pourcentage élevé de vacance. Ce n'est pas le cas: ce sont les logements les plus récents, ceux construits depuis 1970, qui offrent le plus grand pourcentage d'appartements inoccupés (0,89%).

Quelles en sont les causes? On peut faire trois hypothèses: premièrement,

ce sont des logements plus chers que les appartements anciens; deuxièmement, ils sont vraisemblablement situés dans des périphéries urbaines plus éloignées, moins attrayantes; enfin, les appartements les plus anciens sont en bonne partie occupés par des habitants vieillissants, attachés à leur cadre de vie, tandis que les logements les plus récents sont habités par une population plus jeune, plus mobile, et peut-être plus touchée par la récession économique. En ce qui concerne la structure par âge du patrimoine immobilier des coopératives, on est étonné de voir qu'entre 1920 et 1954, les coopératives ont construit davantage de logements (32 747) qu'entre 1955 et 1978

(26 034), alors que depuis les années 50 a régné en Suisse une pénurie très intense de logements; il est difficile de savoir à quoi cela tient: peut-être à l'absence de dynamisme de certaines coopératives, ou aussi à des obstacles objectifs tels que prix des terrains, coût de la construction, mauvaise volonté des pouvoirs publics. D'autre part, les réponses au questionnaire montrent le fait suivant: 61 coopératives, soit 21,5%, n'ont rien construit depuis 1955; de plus, 21 coopératives, soit 7,4%, n'ont également rien fait depuis 1939. On constate donc qu'une proportion importante de coopératives, environ 28%, sont en sommeil depuis 1955, et qu'elles se bornent à gérer leur patrimoine.

— *Busswil* (BE): 1 coopérative, 1 logement vide sur 24.

Le nombre de logements vides est-il excessif?

A cette question, une deuxième était ajoutée: si oui, quelles mesures envisagez-vous pour le réduire? 13 coopératives y ont répondu; nous transcrivons ici fidèlement leurs réponses:

— *Oui. Au 1^{er} octobre 1978, nous avons un logement de 4 pièces, un de 5 pièces et un de 5½ pièces vacants. En 1976-1977, le nombre de logements vides était énorme. En 1978, quelques appartements ont pu être loués.*

— *En 1978 aussi, nos comptes vont présenter un bilan sain. Cependant, un ou deux logements vides représentent pour une coopérative une charge inutile.*

— *Oui; le logement vide est un logement pour vieillards, situé dans une colonie qui comporte 9 appartements de 1 pièce et 11 de 2 pièces pour personnes âgées. C'est Pro Senectute qui s'occupe de la location. Nécessité de faire des annonces dans les journaux.*

— *Non, pour les raisons suivantes: 1) intense campagne d'annonces et engagement personnel de notre part lors de la location; 2) il y a dans notre région un nouveau quartier avec des installations de loisirs pour les locataires.*

— *Oui, mais le nombre de nos logements vides a été diminué par des annonces et aussi par des contacts personnels.*

— *Au début de 1978, le nombre de logements vides était trop élevé, mais il a pu être fortement réduit grâce à une baisse des loyers de 15%.*

— *Oui; campagne d'annonces; rénovation des constructions vieilles de plus de 20 ans.*

— *Non; au début de 1979, nous aurons au total 3 logements vides: pour 2, qui sont actuellement loués, le bail a été dénoncé.*

— *Non; c'est par hasard.*

— *Rénover et faire des annonces.*

— *Oui; la location complète serait souhaitable, mais depuis deux ans c'est impossible. Nous passons des annonces chaque semaine.*

— *Oui; nous sommes en train de transformer 6 logements de 3 pièces en 3 logements de 5½ pièces, dont la demande est très forte.*

Remarque: on constate que plusieurs coopératives parlent du nombre élevé de logements vides entre 1976 et 1977, qu'elles ont réussi à réduire à force d'annonces dans les journaux et d'efforts investis dans la recherche de locataires. Si notre enquête avait été entreprise une année ou deux ans plus tôt, il est possible qu'elle eût révélé des situations beaucoup plus graves.

Pour quelles raisons y a-t-il des logements vides?

Le questionnaire proposait aux coopératives une dizaine d'explications, qu'il s'agissait de cocher si elles étaient jugées pertinentes. Quelques lignes

Tableau 1: Répartition des logements selon la grandeur

	Logements vides	Nombre de logements 35 coop.	Pourcentage de logements vides	Total 284 coop.	Pourcentage de logements vides sur le total
1 pièce	13	425	3,06	2 797	0,46
2-2½ pièces	26	1 922	1,35	8 522	0,30
3-3½ pièces	87	5 393	1,61	28 795	0,30
4-4½ pièces	24	2 924	0,82	15 242	0,16
5 pièces et plus	5	317	1,57	1 370	0,36
Maison pour une famille	—	4	—	2 778	—
Total	155	10 985		59 504	
Sans indication		790		1 346	

Etat locatif en fonction de l'âge des logements

Tableau 2: Répartition des logements selon la date de construction

	Logements vides	Nombre de logements 35 coop.	Pourcentage de logements vides	Total 284 coop.	Pourcentage de logements vides sur le total
Avant 1939	15	2 113	0,71	11 652	0,13
1939-1954	24	1 607	2,49	21 095	0,11
1955-1970	31	3 417	0,91	16 812	0,18
Depuis 1970	82	3 152	2,60	9 222	0,89
Total	152	10 289		58 781	
Sans indication	3	1 486		2 069	

Localisation géographique des logements vides

— *Bâle et son agglomération* (MuttENZ, Pratteln, Rheinfelden): 8 coopératives annoncent 16 logements vides sur les 2027 qu'elles possèdent; taux de vacance: 0,79%.

— *Zürich*: 9 coopératives, 41 logements vides sur 6450, taux: 0,63%.

— *Bienne*: 5 coopératives, 31 logements vides sur 1273, taux: 2,43%.

— *Granges*: 2 coopératives, 5 logements vides sur 285, taux: 1,75%.

— *Rüti* (ZH): 1 coopérative, 18 logements vides sur 259, taux: 6,94% (situation régularisée depuis lors au moyen d'une baisse de loyer de 15%).

— *Lausanne*: 1 société immobilière, 14 logements vides sur 360, taux: 3,89% (ces logements ont été laissés vides pour en permettre la rénovation).

— *Lenzburg*: 1 coopérative, 8 logements vides sur 149, taux: 5,37%.

— *Schaffhouse*: 1 coopérative, 13 lo-

gements vides sur 767, taux: 1,69%. Pour le reste, il s'agit de coopératives petites ou moyennes, dont le taux de logements vides n'est pas très important (1 ou 2 logements vides par coopérative) et s'explique vraisemblablement par des raisons fortuites; cependant, si leur situation n'est pas préoccupante, cela constitue un manque à gagner dans le revenu locatif. Voici la liste de ces 7 coopératives:

— *Fribourg*: 1 coopérative, 2 logements vides sur 138.

— *Kriens* (LU): 1 coopérative, 2 logements vides sur 555.

— *Meilen*: 1 coopérative, 1 logement vide sur 22.

— *Nussbaumen* (TG): 1 coopérative, 1 logement vide sur 38.

— *Olten*: 1 coopérative, 2 logements vides sur 185.

— *Vacallo* (TI): 1 coopérative, 1 logement vide sur 30.

étaient laissées libres pour ajouter des commentaires, que nous retranscrivons exactement.

Remarques à propos du tableau 3: Parmi les coopératives qui n'ont pas de logement vide, il y en a très peu, une vingtaine environ, qui ont répondu à cette question. Par contre, parmi les coopératives qui ont des logements vides, toutes ont répondu sauf trois: naturellement elles se sont senties plus concernées par cette question.

On remarque aussi que les coopératives qui ont des logements vides ont donné d'autres explications que celles dont tous les appartements sont occupés. Ainsi, les coopératives qui ont des logements vides mettent en avant la pléthore générale de logements dans leur localité, la crise économique et le départ des travailleurs étrangers, tandis que les coopératives sans logement vide incriminent surtout l'environnement désagréable et l'exiguïté de certains appartements.

Commentaires des coopératives:

— *Sans la différence d'impôts entre le canton de Schaffhouse et celui de Zurich, notre coopérative aurait eu à connaître une pléthore de logements vides, à cause de la situation économique et du surnombre de logements dans notre région.*

— *Loyers trop élevés.*

— *Lors de la construction, la question du besoin n'a pas été suffisamment étudiée.*

— *La première location est à la date du 1^{er} juillet 1978, c'est-à-dire en dehors des dates habituelles de fin de bail et de déménagement.*

— *C'est avant tout les constructions anciennes qui ont le plus de peine à être relouées. Les intéressés désirent le confort le plus moderne, sans être d'accord, pour beaucoup, de payer un loyer correspondant. On veut tout le confort sans rien payer en échange.*

— *Nos 2 (actuellement 1) logements vides de 3 pièces se trouvent directement à côté de la ligne de chemin de fer et de*

la route d'accès à l'autoroute. De plus, les chambres des parents et des enfants sont trop petites (chambre de parents 13 m², chambre d'enfant 8 m²).

— *Beaucoup de parents, dont les enfants ont grandi et sont partis, souhaiteraient vivre dans un 3 pièces. La tendance va vers plus de confort et, comme trop souvent les architectes ont conçu des espaces nettement trop petits (sans doute pour des raisons d'économie), les logements les plus spacieux ont aujourd'hui la préférence.*

— *A cause de l'obligation de prendre des parts sociales.*

— *Handicap pour la location: les parts sociales.*

— *A cause des prescriptions étatiques quant au subventionnement: pas de couples non mariés dans un logement subventionné, ou encore pas de 2½ pièces pour des personnes seules. Les prescriptions devraient être assouplies pour que des jeunes célibataires puissent obtenir un logement subventionné de 2½ pièces, ou qu'un couple non marié puisse avoir un logement de 2½—3½ pièces.*

— *L'arrêt subit des investissements en capitaux par les étrangers (argent italien), c'est-à-dire dorénavant l'impossibilité de vendre des biens immobiliers aux étrangers (lex Furgler).*

— *A cause des prescriptions de subventionnement: limites de revenu et d'âge.*

— *Nous avons un bâtiment en dehors de la ville, sur la hauteur. Vue magnifique, mais les personnes âgées éprouvent de la difficulté à s'y rendre, surtout en période hivernale. Tous loués cependant!*

— *Faible demande de logements de 1 à 2 pièces; demande normale de logements de 3 à 4 pièces; forte demande de logements de 5 à 6 pièces.*

Les coopératives

ont-elles suffisamment rénové?

Remarques: Depuis 1970, les coopératives ont rénové plus du quart de leurs logements. Selon les indications qu'elles nous ont données, vers la fin de

1980, elles auront rénové en tout environ 22 900 logements, soit 37% de leur patrimoine.

On constate d'autre part que les coopératives qui ont des logements vides ont, dans l'ensemble, rénové une plus petite proportion de leurs appartements: 19% contre 28% sur l'ensemble des coopératives. On peut donc penser que, relativement aux autres, ces 35 coopératives qui ont des logements vides ont un peu négligé le problème de la rénovation, ou s'y sont attelées trop tard. Dans ce sens, on remarque aussi que le pourcentage des appartements qu'elles projettent de rénover d'ici 1980 est aussi un peu plus faible que celui de l'ensemble des coopératives. Il y a donc là une situation de déséquilibre que ces coopératives devraient corriger.

Cependant, il est vrai, comme on l'a vu au tableau 2, que ce sont des réalisations récentes qui comportent le plus grand taux de logements vacants, logements qui en principe n'ont pas à être déjà rénovés.

Les coopératives projettent-elles de nouvelles réalisations?

Malgré la situation économique, plusieurs coopératives ont des projets pour de nouvelles réalisations d'ici 1980. Ces coopératives sont au nombre de 32; parmi elles, on compte 5 coopératives qui ont quelques logements vides. Le nombre total des logements en projet s'élève à environ 1440. Cela représentera une augmentation de 2% environ du nombre de logements des 284 coopératives qui ont répondu à ce questionnaire.

La grandeur de ces projets varie de 12 à 135 logements.

A l'avenir, quelle qualité de l'habitat les coopératives veulent-elles développer?

Le questionnaire proposait 7 points d'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat: il s'agissait de les cocher s'ils étaient jugés souhaitables. Quelques lignes étaient laissées libres pour des commentaires.

Commentaires supplémentaires: autres améliorations à apporter

— *Meilleure isolation — production d'eau chaude — équipement de la cuisine.*

— *Vitrages isolants — isolation du toit.*
— *Nous avons l'intention de construire moins de 3 pièces, et davantage de 4 et 5 pièces, pour lesquels le besoin est grand dans notre commune. Les exigences en matière de surface (nombre et grandeur des pièces) se sont fortement accrues, selon nos expériences.*

— *Une certaine autonomie laissée aux locataires dans l'aménagement de leur logement, par exemple; installation d'armoires encastrées, papiers peints, fourneaux, avec remboursement des frais aux locataires. La bonne architecture et la qualité de la réalisation rendent le locataire fier d'y habiter.*

— *Meilleure isolation.*

— *Selon les résultats de nos annonces,*

Tableau 3: Raisons et causes des logements vides

	Nombre de mentions		Total des mentions
	Coopératives sans logements vides	Coopératives avec logements vides	
Pléthore de logements vides dans la localité	5	19	24
Logements trop petits, pas assez de pièces	12	8	20
Environnement désagréable, bruyant ou pollué, etc.	15	4	19
Crise économique, chômage, départ des travailleurs étrangers	4	13	17
Loyers trop chers	7	5	12
Pas assez de confort (cuisine, salle de bain, ascenseur, etc.)	9	3	12
Logements trop anciens, inadaptés aux besoins actuels	7	2	9
Insuffisance des transports publics	2	4	6
Insuffisance des équipements sociaux, scolaires ou commerciaux	3	3	6
Rénovation pas encore entreprise	1	—	1

on cherche un nombre croissant de 4 pièces.

— Une production de logements adaptée au marché.

— Meilleure qualité de la construction (par exemple isolation phonique).

— Meilleure isolation thermique et phonique.

— Des logements spacieux sont demandés: salle de bain avec 2 lavabos à partir des 3 pièces — avec des loyers supportables.

— Selon nos vues, les limites de revenu pour le logement social sont beaucoup trop basses et inadaptées à notre temps. Avec le remboursement des subventions le problème est résolu.

— A la date de l'enquête, nous n'avions pas de logement vide. Cela n'a pu être obtenu que par de grands efforts, car nous aussi nous avons des logements avec un mauvais plan, et des logements sans balcon. Mais nous avons doté tous nos logements de cuisines équipées et d'une production centrale d'eau chaude tout en pouvant maintenir des loyers relativement favorables. Avec l'accord des locataires, nous n'avons fait jusqu'à aujourd'hui aucune baisse de loyers, mais, en revanche, de l'entretien.

— Aménager un environnement amical et des façades plaisantes.

— Abaissement des loyers par péréquation avec les loyers des logements anciens.

— Les demandes des jeunes couples vont en grande partie vers des logements de 4 pièces à partir du premier étage.

— Actuellement la BWG ne songe pas à de nouvelles réalisations. En plus, les conditions nécessaires n'y sont pas: trop de difficultés et des dérangements qui ne sont ni attrayants ni supporta-

bles. Nous avons pour le moment suffisamment de peine à trouver des preneurs pour nos logements subventionnés, car les barrières en matière de revenu et de choix des personnes représentent souvent un obstacle infranchissable. Comme la pénurie de logements n'apparaît pas comme très intense aujourd'hui, un arrêt, une phase de réflexion et une consolidation interne nous semblent plus sages.

— Actuellement il n'y a plus de possibilité de construire des logements à loyers modérés. Le canton du Tessin n'a plus de dispositions d'encouragement à la construction de logements, et avec l'aide fédérale seule, c'est encore trop cher. Donc, fin de la construction de logements sociaux.

— Des améliorations seraient nécessaires mais nous sont interdites par le manque de liquidité et de fonds propres.

— Plus de grands immeubles, mais 1 ou 2 étages sur rez.

— Nous avons 95 appartements à bas prix, même les non-subventionnés. En 1974 nous avions 135 appartements en projet, dont les études auraient permis une rapide construction. La crise étant venue, nos difficultés sont apparues.

Conclusion

Cette enquête a permis de montrer que, dans l'ensemble, la situation des coopératives d'habitation est satisfaisante, et qu'en 1978 du moins, elles n'ont pas eu à souffrir gravement de la pléthore de logements vides. C'est le cas de presque toutes les coopératives qui ont répondu à l'enquête; nous n'avons pas d'élément qui permette de penser que la situation des autres coopératives soit très différente.

Cependant, si au 30 juin 1978, l'état locatif des coopératives d'habitation s'est révélé satisfaisant avec un taux de logements vides de 0,25%, il semble qu'en 1976-1977 plusieurs coopératives aient connu un nombre beaucoup plus élevé de logements vacants: elles ont dû faire de gros efforts pour le réduire. C'est certainement un signe de santé que d'y être parvenu. Il est vrai que sur l'ensemble de la Suisse, le marché du logement s'est resserré de 1977 à 1978, le taux de logements vacants passant de 1,5% à 1,1% au 1^{er} décembre de ces deux années.

Aussi longtemps que la situation économique ne se dégrade pas davantage, l'USAL n'a pas à trop s'inquiéter pour l'ensemble des coopératives qui lui sont associées. Par contre, des cas particuliers ont posé des problèmes délicats et peuvent encore en poser, par exemple pour des coopératives situées dans des localités qui ont un fort taux de chômage, ou dont la vie économique dépend d'un certain type d'industrie, elle-même dépendante de la conjoncture internationale.

La pléthore de logements vides est en train de se résorber. Plusieurs coopératives ont signalé de fortes demandes pour des appartements plus grands, tant par le nombre de pièces que par la générosité des surfaces. Cela doit inciter les coopératives à une réflexion sur la poursuite de leurs activités, sur les problèmes de la qualité du logement et de son environnement, mais aussi sur ce qui fait la spécificité de la coopérative par rapport à d'autres constructeurs de logements: il s'agit de la démocratie interne que postule la forme de la société coopérative; nous pensons qu'il faut une responsabilisation accrue des coopérateurs, en les associant plus étroitement à tous les niveaux de la gestion de leur société et en multipliant les occasions de participation à la vie sociale de leur immeuble et de leur quartier. C'est là que doit surgir un élan nouveau pour les coopératives d'habitation.

USAL — Commission technique:
P.-E. Monot, architecte EPFL,
chargé de recherche à l'EAUG.
Avril 1979.

Tableau 4: Rénovations effectuées et projetées

	Rénovations faites		Rénovations projetées	
	Nombre de logements déjà rénovés	Pourcentage de logements rénovés	Nombre de logements à rénover	Pourcentage de rénovations projetées
35 coopératives avec logements vides	2 227	19,33	869	7,38
Total des 284 coopératives	17 308	28,44	5 603	9,21

Tableau 5: Améliorations souhaitées pour les réalisations futures

	Nombre de mentions		Total des mentions
	Coopératives sans logements vides	Coopératives avec logements vides	
Amélioration de l'équipement du logement	87	11	98
Augmentation de la surface des logements	81	14	95
Diminuer les coûts de construction et donc les loyers	49	12	61
Développer les équipements communautaires de l'immeuble	38	6	44
Développer la participation des habitants et leur vie sociale	28	8	36
Meilleur choix des terrains à bâtir	23	12	35
Augmenter la flexibilité à l'intérieur du logement	22	3	25