

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 51 (1978)

Heft: 7-8

Artikel: La rénovation de logements et les coopératives d'habitation

Autor: Meizoz, Bernard

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128104>

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: 26.01.2025

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

Exposé présenté par M. Bernard Meizoz; «La rénovation de logements et les coopératives d'habitation»

Mesdames, Messieurs,

Quelques chiffres feront d'emblée comprendre pourquoi la rénovation ou, plus exactement, la modernisation des logements anciens est un problème de la plus haute actualité.

Il y a en Suisse environ 2 450 000 logements.

Sur ce nombre:

300 000 n'ont pas de salle d'eau (bains ou douche),

200 000 n'ont pas l'eau chaude,

100 000 n'ont pas de toilettes particulières avec la chasse d'eau,

500 000, enfin, n'ont pas le chauffage central.

Cette situation peut s'expliquer par le fait que 44% des logements que compte notre pays ont été construits avant 1947.

S'agissant de coopératives d'habitation, les choses se présentent d'une manière un peu différente, puisque, sur 110 000 logements environ, 31 000 seulement ont été mis sur le marché avant 1947, soit 28%.

Ces chiffres donnent la mesure de l'immense travail qu'il y a lieu d'entreprendre pour adapter notre patrimoine immobilier aux normes d'habitabilité et aux goûts des utilisateurs.

Ils nous révèlent la véritable dimension d'un problème que l'on a trop longtemps ignoré parce que, jusqu'ici et pour des raisons évidentes, on a concentré tous les efforts sur la construction de logements plutôt que sur leur rénovation.

Aujourd'hui, sous l'empire d'une situation économique qui s'est profondément dégradée à partir de 1974, on a pris conscience de l'intérêt que peut présenter la modernisation de l'habitat existant, notamment en ce qui concerne:

l'amélioration de la qualité de la vie,

l'aménagement du territoire,

la relance de l'emploi dans les métiers du second œuvre.

Il n'est pas étonnant de constater, dans ces conditions, que la rénovation de logements se développe sur une vaste échelle dans l'ensemble du pays, qu'elle retienne aussi l'attention majeure des pouvoirs publics. Ceux-ci voient en elle le moyen d'animer un secteur quelque peu défaillant de notre économie et de répondre en même temps et jusqu'à un certain point aux vœux de ceux qui s'expriment en faveur d'une politique globale du logement.

Que de chemin parcouru depuis le moment où, en 1973, l'ancien conseiller fédéral Brugger adoptait une attitude

très réservée face aux propositions portant sur l'insertion, dans la loi fédérale sur le logement, de dispositions propres à encourager la rénovation de logements!

Maintenant nous sommes sur la bonne voie. Il y a cependant une ombre au tableau: les opérations «rénovations», dont les fruits devraient être partagés, ne sont que trop souvent le prétexte à une majoration abusive des loyers; elles sont parfois l'occasion rêvée d'arrondir des profits qui avaient peut-être tendance à s'étioler sous le double effet d'une situation économique moins propice à la propriété immobilière et d'une législation de protection des locataires dont l'efficacité ne saurait être sous-estimée.

Dans ce contexte, les coopératives d'habitation ont un rôle à jouer; il leur appartient de porter témoignage de ce qu'il est possible de faire tout en sauvegardant à la fois les intérêts légitimes des locataires et du propriétaire; de veiller aussi et surtout à ce que l'aspect humain du problème soit pris en compte en toute priorité.

Pourquoi rénover ?

Il y a plusieurs raisons à cela. Tout d'abord, la question se pose chaque fois qu'on se trouve en présence de logements dont le confort et l'équipement ne sont manifestement plus en rapport avec les mœurs et les exigences de notre époque. Elle se pose aussi lorsqu'il y a une perte de substance, dévalorisation de l'immeuble par suite de défaut d'entretien. Trois solutions possibles s'offrent alors aux responsables de la coopérative:

- maintenir les choses en l'état,
- démolir puis reconstruire,
- moderniser ou rénover.

a) Maintenir les choses en l'état

C'est s'exposer au risque de ne plus pouvoir louer les appartements. L'expérience vécue permet d'affirmer qu'un tel risque est bien réel! Les pertes de loyers qui en résulteraient ne manqueraient pas de poser plus ou moins rapidement des difficultés sur le plan de la gestion, de compromettre l'équilibre financier de la société et de la priver ainsi des moyens d'effectuer l'entretien courant des immeubles.

b) Démolir puis reconstruire

Cette solution ne représente pas nécessairement le bon choix. On sera souvent amené à l'écarter parce que les loyers des nouveaux appartements pourraient bien être deux à trois fois plus élevés que ceux d'appartements rénovés. Beaucoup de locataires ne pouvant plus ou pas supporter le poids d'un tel prix de location seraient contraints de quitter l'immeuble dans lequel ils ont vécu plusieurs années. D'où déracinement, «exil» intérieur, dans des quartiers périphériques sans âme et sans chaleur, avec toutes les conséquences morales et matérielles que cela peut entraîner. Et puis, il faut en convenir, la reconstruction permet parfois de réaliser une

excellente affaire financière sur le dos des locataires, grâce notamment à une plus grande concentration génératrice d'un meilleur rendement.

c) Moderniser ou rénover

C'est, en définitive, opter pour une voie médiane qui peut ouvrir des *perspectives favorables* aussi bien pour les locataires que pour les propriétaires. En voici quelques-unes:

— Les locataires continuent de vivre dans l'environnement auquel ils sont habitués, où ils ont leurs amis, où ils peuvent mener une vie sociale normale, équilibrée.

— Des logements confortables, à loyers avantageux, sont maintenus à peu de distance du centre des villes.

— L'investissement est beaucoup moins important que dans le cas d'une construction nouvelle, car le budget de la rénovation n'est pas grevé par des postes importants tels que le coût du terrain et le gros œuvre.

— Le financement pourra le plus souvent se faire par le moyen d'un prêt en premier rang, vu que la dette initiale aura été fortement amortie et compte tenu du fait que la valeur du terrain aura pris de l'embonpoint.

Le principe de rénover un immeuble étant admis, il convient d'observer un certain nombre de règles si l'on veut pouvoir mener l'opération à bon terme, dans des conditions matérielles et un climat satisfaisants.

La première exigence qui vient à l'esprit, c'est d'établir et de maintenir un contact étroit avec les locataires intéressés. Une réunion d'information et de discussion se révèle à cet égard absolument indispensable. Mais avant d'en arriver à ce stade, il incombe aux organes responsables de la coopérative d'habitation de définir, dans les grandes lignes, le contenu du projet de rénovation.

Voici une liste non exhaustive de travaux dont l'exécution se révèle souvent souhaitable. Je les cite sans ordre:

- installation de chauffage central avec régularisation automatique,
- production centralisée d'eau chaude,
- installation d'ascenseurs (cinq niveaux au moins),
- mise en place dans les salles de bains de baignoires murées, de lavabos, d'armoires toilettes; dans les cuisines, d'un agencement moderne comprenant une armoire frigorifique,
- adaptation des installations électriques aux nouvelles normes,
- pose de faïences sur le pourtour des cuisines et salles de bains (entretien moins onéreux),
- remplacement des colonnes de chute,
- réfection de la toiture,
- amélioration de l'isolation phonique et thermique (vitrage double ou triple, isolation des combles, remplacement des cadres de fenêtres, etc.),
- création de places de jeux, de places de parc, de zones vertes,

— aménagement des circulations de manière à assurer une meilleure sécurité pour les enfants.

Les objectifs visés par le maître de l'ouvrage étant connus, l'inventaire des besoins étant dressé, il importe, avant d'aller plus loin, de donner mandat à un architecte et d'approfondir l'étude du dossier.

Celui-ci devra dire si, vu la qualité de l'ossature et la conception de la construction, une rénovation peut valablement être envisagée.

Si la réponse est positive, l'architecte établira un avant-projet représenté par des plans et un descriptif des travaux dont il estimera le coût. C'est à partir de ces informations que le maître de l'ouvrage pourra entreprendre les démarches préalables en vue d'assurer le financement de l'opération et s'approcher, le cas échéant, des autorités compétentes pour s'enquérir des conditions posées à l'octroi de l'aide des pouvoirs publics. Il n'y a pas lieu d'insister sur cet aspect des choses car, outre l'aide fédérale, chaque canton dispose d'une législation particulière.

Ce que l'on peut dire, c'est que les coopératives ont un intérêt évident à faire usage des possibilités offertes par la législation pour réaliser leurs projets de rénovation. Quant aux locataires, ils y trouveront un avantage non négligeable.

Fort de tous ces renseignements, il sera possible ensuite, au maître de l'ouvrage, de calculer les futurs loyers d'une manière approximative (ordre de grandeur) et d'organiser une réunion d'information et de discussion à l'intention des locataires. Les plans seront affichés et devraient pouvoir être consultés avant la séance déjà. L'information doit être aussi large que possible; elle ne doit pas se borner à des questions de principe mais aller assez loin dans le détail des choses.

Le montant des nouveaux loyers sera communiqué aux intéressés ainsi que la date de leur application.

Il en est de même de la date de démarrage des travaux, de la durée de ceux-ci.

Les locataires doivent avoir la possibilité de proposer des modifications aux plans

établis par l'architecte, de donner leur avis sur l'opportunité de faire tel ou tel aménagement. Il faut prendre en considération toute suggestion dès l'instant où elle est justifiée et réalisable techniquement et financièrement parlant. Nous connaissons des cas où l'on a, par exemple, donné suite aux vœux des locataires:

- en modifiant l'emplacement d'un ascenseur;
- en créant un hall dans une série d'appartements qui en étaient dépourvus;
- en posant des compteurs individuels d'eau chaude.

Mais l'exercice a ses limites

Il est évident en effet que l'on ne peut donner suite à tous les désirs des locataires. Souvent ceux-ci ont de la peine à dépasser leurs préoccupations individuelles, à se libérer d'une certaine conception égoïste des choses. Dans bien des cas ils expriment des avis profondément divergents ou opposés.

Il appartient alors aux responsables de la coopérative de trancher en considérant avant tout l'intérêt général qui, on s'en doute, est parfois en contradiction avec celui de certains locataires.

Mais le dialogue avec les locataires ne saurait s'arrêter à cet aspect des choses. Il y en a d'autres plus importants encore, qui sont déterminants pour le développement d'un climat de compréhension, de confiance: en voici quelques-uns qu'il est opportun de mettre en évidence:

- Diffuser suffisamment tôt une information préalable. L'improvisation n'est pas admissible.
- Donner connaissance du calendrier des travaux plusieurs semaines à l'avance.
- Prendre toutes dispositions utiles pour que les appartements soient, si nécessaire, libérés de leurs occupants pendant la durée des travaux. Il n'est en effet pas normal que ceux-ci soient obligés de vivre pendant quelques semaines dans le bruit et la poussière, dans un logement ouvert au va-et-vient des ouvriers et dont les installations sanitaires sont d'un usage incommode. C'est pourquoi il convient de leur réserver des

appartements de transit et de prendre en charge les frais de déménagement.

— Donner la garantie qu'aucun locataire ne devra quitter son logement parce qu'il ne pourrait pas payer le nouveau loyer. Les dispositions légales offrent de réelles possibilités de venir en aide à cette catégorie de locataires. Dans certains cas, la coopérative sera amenée à faire un geste.

— Compenser les inconvénients subis pendant les travaux en retardant de quelques mois l'entrée en vigueur des nouveaux loyers. Le locataire pourra ainsi vivre quelque temps dans un appartement rénové en payant l'ancien loyer.

— Assurer une présence suivie sur le chantier durant toute la durée des travaux, être disponible chaque fois qu'un locataire a besoin d'un conseil ou a un problème à soumettre.

Voilà pour l'essentiel.

Conclusion

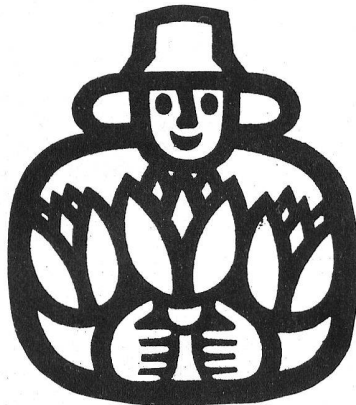
Les travaux de rénovation doivent être entrepris avec d'innombrables précautions. Il faut faire preuve de psychologie, de patience, avoir des égards pour les locataires et surtout être attentif aux soucis, aux appréhensions, aux craintes qui habitent les personnes âgées. Pour celles-ci, les travaux de rénovation constituent souvent une dure épreuve qu'elles acceptent mal. C'est pourquoi la rénovation de logements ne doit pas être entreprise à n'importe quel prix, dans n'importe quelles conditions, au mépris de toute considération humaine.

Elle doit, au contraire, être longuement mûrie, soigneusement étudiée, minutieusement planifiée, consciemment acceptée par les locataires grâce à un consensus dont on aura favorisé l'éclosion. Les coopératives d'habitation ont, dans ce domaine, un rôle important à jouer, un rôle qui pourrait ou devrait être exemplaire.

Ne serait-ce que par l'idée qu'elles se font des relations entre locataires et propriétaires, ne serait-ce aussi que par l'esprit dans lequel se développe leur action au service de la communauté des membres.

bourgoz

création, entretien
plantations, pépinières
aménagement extérieurs
dallages, pavage, murets
travaux forestiers



jardins

Rue du Centre 86
1025 Saint-Sulpice
Tél. 021 34 52 18