

LES COOPÉRATIVES DE LOGEMENTS DANS LE CANTON DE VAUD

Résumé et mise en perspective d'une étude réalisée par le Service des communes et du logement (SCL) du Canton de Vaud et le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL (LaSUR)

Forum vaudois du logement



Département des institutions et de la sécurité (DIS), Service des communes et du logement (SCL)

Octobre 2016

ÉDITORIAL

L'HEURE DE COOPÉRER AVEC LES COOPÉRATIVES !

L'étude menée conjointement par le Service des communes et du logement et le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL fournit pour la première fois une image documentée et répertoriée du paysage coopératif vaudois. Elle fait apparaître soudain de manière très évidente le potentiel des coopératives, dans un contexte connu de pénurie de logements abordables et d'effort de densification à accomplir.

Ainsi, on saura désormais que les coopératives vaudoises ont développé au fil du temps une grande expertise en matière de production de logements abordables, avec par exemple des loyers au m² 19 % moins élevés que sur le marché locatif. La performance est remarquable, mais elle ne bénéficie qu'à 3 % de la population environ (4,4 % du parc locatif). On est encore bien loin du modèle zurichois (27 % de logements coopératifs en ville de Zurich et 11,6 % au niveau cantonal).

Les coopératives disposent aussi d'un savoir-faire spécifique dans la création d'un habitat collectif durable... et dense (21 logements en moyenne par bâtiment, soit trois fois plus que la moyenne du parc locatif vaudois !). Elles sont ainsi parfaitement adaptées pour répondre aux nouvelles aspirations résidentielles d'une partie croissante de la population, comme aux contraintes de l'aménagement du territoire.

Une meilleure information sur l'outil que sont les coopératives, ainsi qu'une collaboration accrue avec celles-ci dans le but de profiter de leur énergie tout en les aidant à trouver des terrains constructibles : tels sont sans doute les constats principaux à tirer de cette étude pour le Canton et les Communes vaudoises.

Béatrice Métraux

conseillère d'État, cheffe du Département des institutions et de la sécurité

SOMMAIRE

- P.2 Logement : le paysage coopératif vaudois
- P.6 Prix des loyers et fonds propres nécessaires
- P.8 Niveau de participation des habitants
- P.10 Interview de Luca Pattaroni, LaSUR, EPFL
- P.12 Difficultés des coopératives et pistes d'amélioration

Part de logements coopératifs par rapport à l'ensemble du parc locatif

Canton de Vaud



4,4 %

Canton de Zurich



11,6 %

DÉCOUVRIR L'ÉTUDE COMPLÈTE

Publié à l'occasion du Forum vaudois du logement 2016, le présent document est un résumé synthétique de l'étude réalisée par le Service des communes et du logement (SCL) du Canton de Vaud et le Laboratoire de Sociologie Urbaine (LaSUR) de l'EPFL. L'étude complète est à disposition en téléchargement sur le site du Service des communes et du logement :

www.vd.ch/logement

www.vd.ch/forum-du-logement

LOGEMENT : LE PAYSAGE COOPÉRATIF VAUDOIS EN 2016

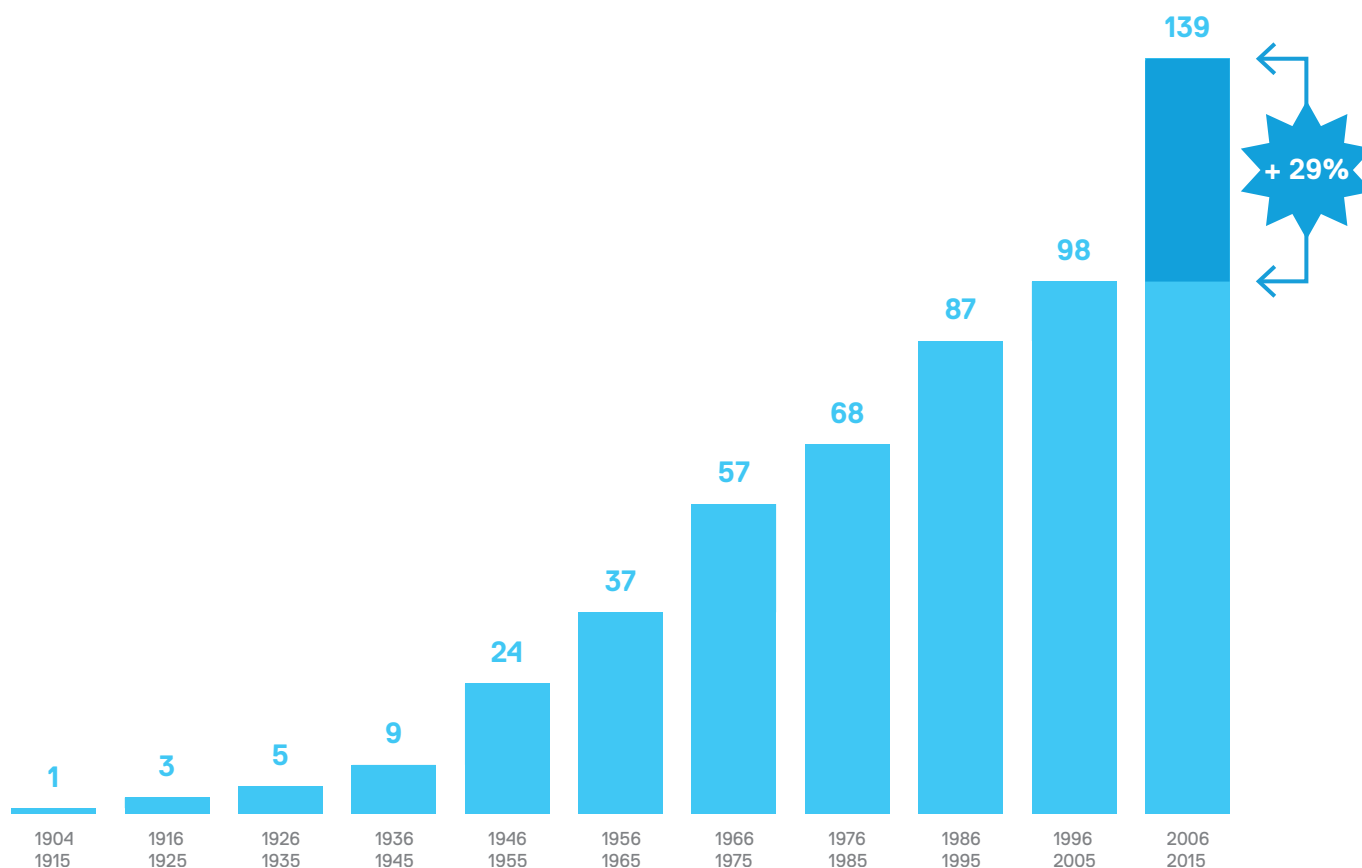
Plus que centenaire, le logement coopératif vaudois a le vent en poupe à en juger par l'accélération de la création de nouvelles coopératives et la volonté exprimée par les grandes coopératives de continuer à se développer. En 2016, les logements coopératifs représentent 4,4 % de l'ensemble du parc locatif vaudois, avec 4 grandes coopératives qui en détiennent presque la moitié (48 %). Surtout faute de terrains, le nombre de logements progresse toutefois lentement et 1 coopérative sur 5 n'a toujours pas pu construire de bâtiment.

Les coopératives de logements dans le canton de Vaud existent depuis plus d'un siècle. La doyenne, la coopérative Maison Ouvrière, est ainsi née en 1904. Le nombre de coopératives dédiées au logement a d'abord crû très lentement jusqu'à la fin de la Deuxième Guerre mondiale, avant d'augmenter de manière relativement constante

jusqu'au milieu des années 2000. Depuis 10 ans, le rythme a doublé avec 41 nouvelles coopératives fondées (+ 29 %), témoignant d'un intérêt croissant pour cette alternative au statut de propriétaire ou de locataire. Entre les travaux préparatoires, la constitution juridique de la coopérative et l'emménagement des premiers habitants, pour

autant que le projet aboutisse (11 coopératives en liquidation ou en voie de dissolution en 2016), un certain temps s'écoule inévitablement. Pour preuve, sur les 112 coopératives interrogées, 23 ne possédaient pas encore de bâtiment début 2016 (20 %).

Accroissement cumulé du nombre de coopératives



Une majorité de petites et moyennes coopératives, mais quatre acteurs majeurs

La majorité des coopératives vaudoises de logements sont de taille petite ou moyenne. Ainsi, près de trois quarts des coopératives (76%) possèdent moins de 120 logements. Les plus petites entités (moins de 20 logements) représentent à elles seules près d'un tiers des coopératives (30%), mais avec 311 logements au total, seulement 3% du parc de logements coopératifs.

À l'opposé, quatre grandes coopératives (Maison Ouvrière, Cité Derrière, SCHL, Logement Idéal) possèdent près de la moitié des logements du parc coopératif (48%), la plus grande détenant 87 bâtiments et 2084 logements. L'émergence de ces quatre grands acteurs peut être mise en relation avec des périodes historiques de dynamisme de la construction : le début du siècle, les « Trente Glorieuses » et la relance depuis le milieu des années 90. À noter qu'actuellement, deux tiers des logements coopératifs sont détenus par des entités fondées avant 1970.

MÉTHODOLOGIE ET REPRÉSENTATIVITÉ

L'étude a été réalisée entre l'automne 2015 et l'été 2016 par le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL (LaSUR) et le Service des communes et du logement du Canton de Vaud (SCL).

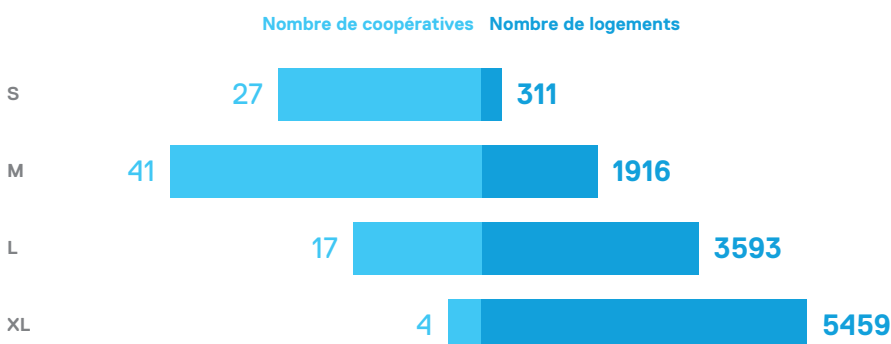
Faute de données préexistantes, une première phase d'enquête a consisté à répertorier toutes les coopératives vaudoises inscrites au registre du commerce vaudois et ayant pour but de produire du logement, soit 139 entités identifiées. Il n'a pas été tenu compte des quelques coopératives inscrites au registre du commerce d'un autre canton et actives sur sol vaudois (ex: CODHA, Genève) dont l'impact sur l'étude aurait été minime.

Après un premier contact et divers recoupements, il est apparu que seules 128 coopératives vaudoises de logements pouvaient être considérées comme réellement actives à fin 2015. Parmi celles-ci, 112 ont accepté de fournir des informations détaillées lors d'un entretien téléphonique, soit un taux de réponse initial de 87%. En fonction des données récoltées, il a ensuite pu être évalué que ces 112 coopératives possédaient 97% du parc de logements coopératifs vaudois, ce qui confère à l'enquête une très bonne représentativité.

Dans un deuxième temps, vingt-sept entretiens supplémentaires semi-directifs auprès de coopératives et de services cantonaux concernés (Genève, Vaud, Neuchâtel et Zurich) ont permis d'approfondir l'image des enjeux politiques et sociaux des coopératives, au-delà des seules questions techniques et des données quantitatives. Une analyse documentaire a également été réalisée.

Les coopératives et l'importance de leur parc de logements

réponses = 89 coopératives



Taille des coopératives

- S** 0-20 logements (petites coopératives)
- M** 21-120 logements (moyennes coopératives)
- L** 121-599 logements (grandes coopératives)
- XL** + 600 logements (très grandes coopératives)

Les quatre « grandes » coopératives vaudoises

nom de la coopérative	année de constitution	nbre de logements	% du parc de logements coop.
Maison ouvrière	1904	600	5%
SCHL	1921	2084	19%
Logement Idéal	1961	1175	10%
Cité Derrière	1995	1600	14%
TOTAL		5459	48%

Les quatre plus grandes coopératives vaudoises possèdent 48% du parc coopératif

Les logements coopératifs : 4,4 % du parc locatif vaudois

Avec 4,4% du parc locatif (3% des logements totaux), les coopératives vaudoises sont déjà relativement bien implantées dans le canton de Vaud. Par rapport au canton de Zurich (11,6%), la marge de progression reste néanmoins considérable. En ville de Zurich,

la proportion de logements coopératifs atteint même 27% du parc locatif.

L'étude révèle que les coopératives vaudoises détiennent 555 bâtiments et 11'655 logements, ce qui représente une moyenne de 21 logements par bâtiment. Cette densité est trois fois plus élevée que la moyenne de l'habitat collectif vaudois.

Il convient par ailleurs de relever que les coopératives vaudoises sont des acteurs importants du développement du parc locatif et ne se contentent pas de racheter des logements pré-existants. Ainsi, 71% des coopératives vaudoises sont à l'origine de bâtiments neufs, démontrant un certain savoir-faire dans la gestion et la mise en place d'un projet immobilier complet.

	VAUD	ZURICH	GENÈVE
Nombre de coopératives	128	285	80
Nombre de logement coopératifs	11'655	58'849	3'530
Nombre de logements	387'957	703'833	225'378
Nombre de logements locatifs	267'690	506'760	184'810
Part de logements coopératifs par rapport au parc de logements	3.0 %	8.4 %	1.6 %
Part de logements coopératifs par rapport au parc de logements locatifs	4.4 %	11.6 %	1.9 %

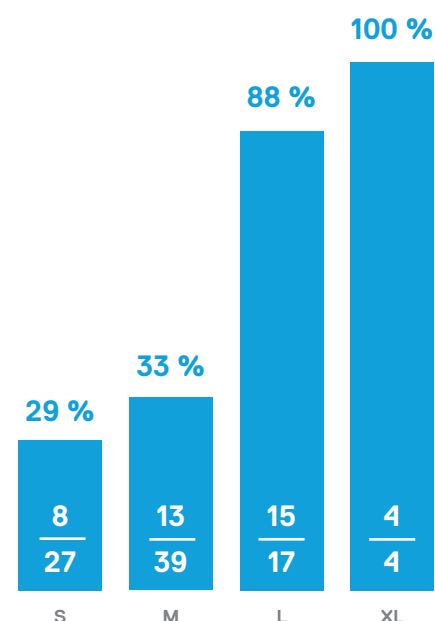
Une croissance attendue, mais à quel niveau ?

L'enquête constate depuis le début des années 2000 une explosion de la création de nouvelles coopératives qui devrait logiquement déboucher à terme sur une augmentation du parc de logements coopératifs. Cependant, la moitié des entités fondées ces 10 dernières années (22 sur 41) étaient encore à la recherche d'un terrain, en phase de financement ou en attente de construction lors de l'enquête; la concrétisation de leurs projets pourrait donc encore prendre du temps.

L'envie de se développer est aussi marquée (60 %) chez les anciennes et grandes coopératives, qui sont les plus « professionnelles ». Notamment, les coopératives de plus de 120 logements se situent aujourd'hui quasiment toutes dans une logique d'expansion. Par contre, malgré un savoir-faire préalable dans le montage et le développement de projets immobiliers, un écart est également constaté de l'envie à la réalisation, principalement en raison de la difficulté à trouver des terrains.

Volonté des coopératives de s'agrandir en fonction de leur taille

réponses = 87 coopératives

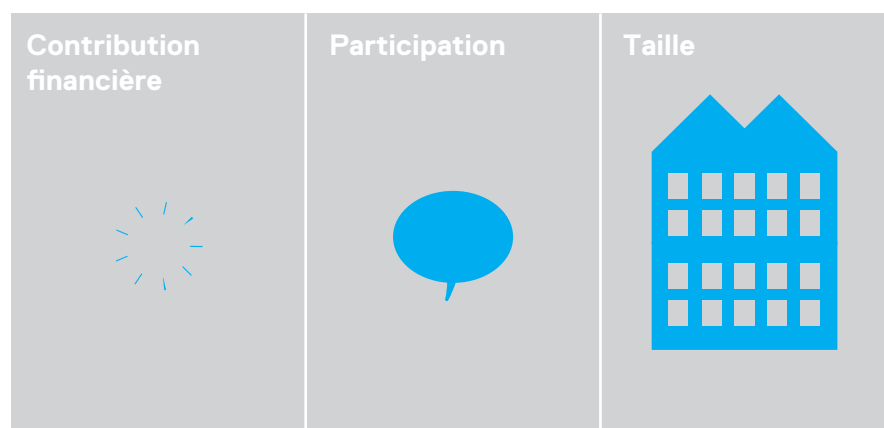


Des coopératives plutôt « sociales », d'habitation ou d'habitants

Il est ardu de catégoriser précisément les différentes formes de coopératives vaudoises produisant du logement. En particulier, la distinction binaire souvent utilisée entre coopératives d'habitants et d'habitation ne recouvre pas une réalité tranchée dans le canton. En comparant la taille de la coopérative, le niveau de participation des habitants et leur éventuelle contribution financière aux fonds propres, ce sont davantage trois modèles de coopératives qui ont pu être identifiés: la coopérative « sociale », la coopérative d'habitation, la coopérative d'habitants.

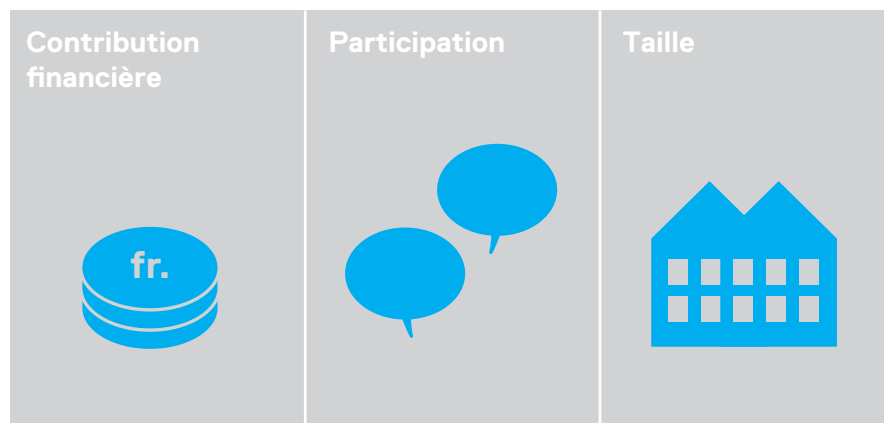
À noter que depuis l'an 2000, la majorité des nouvelles coopératives fondées relève principalement du modèle de la coopérative d'habitants, apparu à partir des années 70. Toutefois, les coopératives récentes s'en distinguent désormais par l'ajout quasi systématique dans leurs statuts d'objectifs « innovants » (participation, protection de l'environnement, etc.), de manière complémentaire à la volonté de créer des logements bon marché, ce qui était très rare auparavant.

La coopérative « sociale »



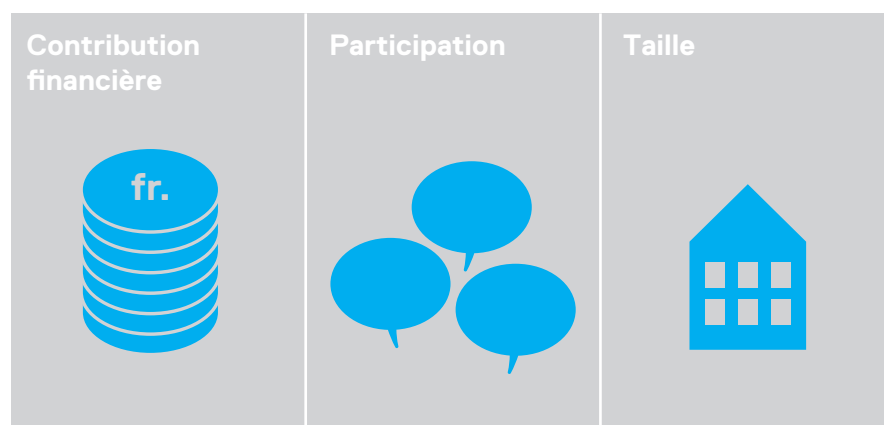
Son but principal est de produire du logement abordable ; tous les habitants ou presque ne sont pas membres (pas de contribution financière); grande taille et participation faible

La coopérative d'habitation



Tous les habitants ou presque sont membres, mais avec une contribution financière modeste (moins de 2000 fr. /pièce); taille et participation moyenne

La coopérative d'habitants



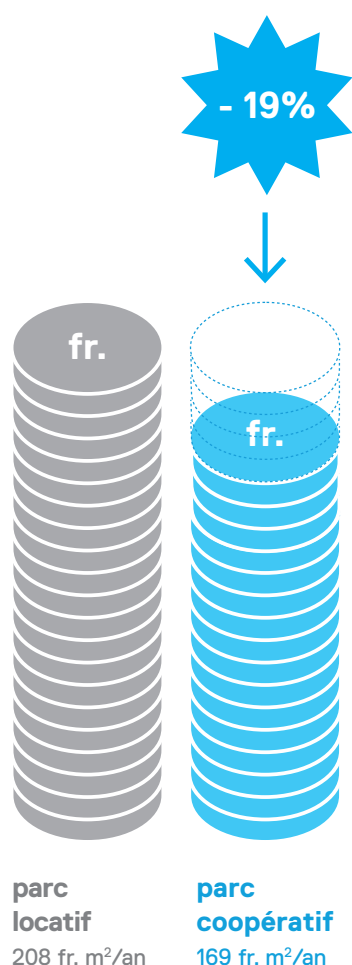
Tous les habitants sont membres et contribuent de manière substantielle aux fonds propres (+ de 2000 fr./pièce) ; petite taille et participation élevée

LE LOGEMENT COOPÉRATIF, FINANCIÈREMENT INTÉRESSANT POUR LES HABITANTS

Les coopératives vaudoises proposent des logements avec des loyers en moyenne 19 % moins chers que les autres biens loués. Une contribution pour accéder au logement est demandée par 62 % des coopératives, mais n'excède pas 2000 francs par pièce dans 97 % des cas.

Le prix moyen des loyers proposés par les coopératives vaudoises peut être estimé à 169 fr. au m²/an, soit 19 % moins cher que la moyenne du marché locatif (208 fr. au m²/an).

Prix au m² annuel sur le marché de l'habitat locatif et coopératif



Cet écart est supérieur à celui observé au niveau fédéral (7 %) et dans le canton de Zurich (15 %), mais inférieur à la situation genevoise (21 %). Dans les cantons connaissant une pénurie marquée (VD, ZH, GE), les coopératives semblent donc réellement proposer des logements à moindre coût et constituer un facteur de stabilisation des prix du marché immobilier et de résistance à la spéculation.

Le prix moyen de 169 fr. au m²/an cache évidemment diverses réalités (localisation et impact du prix du terrain, type de construction, logements anciens ou récents, etc.), mais une grande partie des logements se situe entre 150 et 200 fr. au m²/an. L'enquête n'a par contre pu démontrer aucun lien de cause à effet entre la taille de la coopérative et le montant des loyers.

Peu ou pas de fonds propres nécessaires pour accéder à un logement coopératif

En plus d'un loyer correct voire avantageux, l'étude montre aussi que dans 38 % des cas, l'accès à un logement coopératif n'implique pas l'achat d'une part sociale à titre de contribution aux fonds propres. De nombreux habitants de logements coopératifs ne sont ainsi pas membres de la coopérative

où ils logent. Et lorsque l'achat d'une ou plusieurs parts sociales de la coopérative est requis pour accéder à un logement (62 % des coopératives), la contribution aux fonds propres reste généralement relativement modeste.

Au bout du compte, pour 97 % des logements proposés, cette contribution sera nulle ou inférieure à 2000 fr. par pièce. Seules 19 coopératives vaudoises (3 % des logements coopératifs) exigent davantage de 2000 fr. par pièce pour accéder à un logement. Il s'agit principalement de petites coopératives récentes ou en phase de démarrage, dans lesquelles tous les membres sont appelés à réunir les 5 à 20 % du coût du projet immobilier pour obtenir un financement bancaire. L'investissement est alors plus élevé (maximum recensé lors de l'enquête de 32'000 fr. par pièce). Les logements coopératifs peuvent donc être qualifiés d'accessibles voire très accessibles. Pour la classe moyenne, ils constituent une alternative crédible et avantageuse à la propriété privée, notamment à la PPE, compte tenu des conditions d'utilisation plus restrictives du 2^e pilier pour l'accès à la propriété en vigueur depuis 2012.

Parc de logements coopératifs en fonction du prix au m² par an

réponses = 89 coopératives

de 0 fr à 150 fr.

de 150 fr. à 200 fr.

+ 200 fr.



Environ 7 logements coopératifs sur 10 sont moins chers que des biens de taille comparable sur le marché locatif.

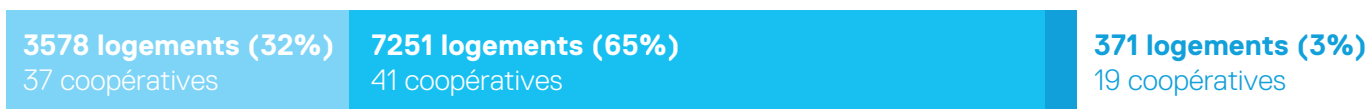
Les coopératives et leur parc de logements en fonction de la contribution financière des habitants par pièce

réponses = 97 coopératives

0 fr.

de 1 fr. à 2000 fr.

+ 2000 fr.



Des fonds propres constitués par les habitants des coopératives, mais pas que...

Dans plus de 8 coopératives vaudoises sur 10, les fonds propres nécessaires pour obtenir un financement bancaire ont été constitués par un apport plus conséquent d'un ou plusieurs acteurs impliqués dans le montage financier. Cela peut être le fait d'un seul ou de quelques membres fondateurs de la coopérative, souvent de futurs habitants, qui sont en même temps les investisseurs/constructeurs. Mais des communes (prêt de fonds propres) ou des entreprises de construction (acquisition d'un certain nombre de parts sociales) peuvent aussi investir dans un projet si elles y ont un intérêt. Il s'agit de la raison principale pour laquelle les coopératives qui ont déjà

constitué leurs fonds propres avec les premiers habitants, ou avec l'aide de tiers, n'exigent ensuite plus ou peu de contribution financière « d'investissement » de la part des nouveaux membres et/ou locataires. Des entités externes au projet coopératif, privées comme publiques, peuvent ainsi avoir un rôle déterminant dans le montage du projet.

Des aides peu demandées

L'étude met en évidence qu'une majorité de coopératives vaudoises n'a pas du tout utilisé, ou seulement partiellement, les aides financières publiques existantes au niveau fédéral ou cantonal, voire communal. Si ce phénomène peut se comprendre en partie par le fait que certaines coopératives se sont constituées et ont créé

leur parc de logements avant l'existence de certaines aides, les entretiens qualitatifs menés ont aussi pu démontrer que la méconnaissance des aides publiques et la complexité relevée des démarches administratives constituaient probablement un facteur explicatif significatif. Il existe donc clairement un besoin de mieux renseigner les différents acteurs sur les aides publiques à disposition.

UN NIVEAU DE PARTICIPATION TRÈS VARIÉE, AVEC UNE TENDANCE À LA HAUSSE

Logement coopératif ne rime pas toujours avec gestion participative et vie communautaire dans le canton de Vaud. Moins d'une coopérative sur deux dispose par exemple d'une salle commune et 81% des coopératives n'organisent qu'une seule AG par année. Si les nouvelles arrivées sont davantage participatives, le parc de logements reste majoritairement détenu par les grandes coopératives peu participatives (83% des logements coopératifs).

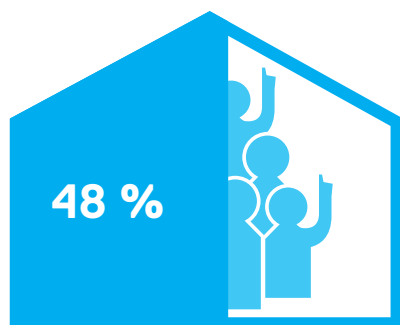
Environ 70% des habitants de logements coopératifs ont formellement leur mot à dire dans la gestion de la coopérative. Cette assertion recouvre néanmoins une grande disparité de situations participatives. Par exemple, une forte majorité des coopératives (81%) n'organisent qu'une seule AG par année, soit le minimum légal (contre 12 pour les plus participatives). Une vraie vie communautaire n'est aussi relevée que dans un tiers des coopératives (repas, sorties, travaux communs, etc.). Et il en va quasiment de même (26%)

pour la gestion participative des affaires courantes (groupes d'habitants dédiés à la gestion des espaces communs, aux événements, à l'organisation des rénovations, au suivi financier, etc.). Enfin, l'enquête établit que plus de la moitié des immeubles coopératifs – en particulier ceux construits avant les années 1970 – ne possèdent pas de salle commune, ce qui constitue un indice concret d'une participation limitée des habitants.

Finalement, 24% des coopératives vaudoises peuvent être considérées comme très participatives dans la gestion et la vie courante. Encore relativement récentes pour la plupart, elles ne représentent toutefois que 3% du parc de logements. Quant aux autres, 46% des coopératives (67% des logements) se caractérisent par une participation moyenne, avec certains dispositifs de participation, et 30% des coopératives (30% des logements) par aucune participation, ou presque. Autrement dit, les coopératives offrent des modalités de participation et des degrés d'implication variés.

UNE FAIBLE PARTICIPATION (32%) DES HABITANTS À LA CONCEPTION DU PROJET

Parmi toutes les coopératives interrogées dans le cadre de l'étude, seules 32% affirment que le groupe d'habitants a participé à la conception du projet (4% des logements coopératifs). Cela signifie que dans 68% des cas, des « promoteurs coopératifs » ont conçu et développé le projet selon leur vision, avant de rechercher les futurs habitants. Au final, 96% des habitants des coopératives vaudoises n'ont pas participé à la conception de leur bâtiment et logement.



des coopératives possèdent au moins une salle commune

Toujours plus de participation, grâce aux petites et nouvelles coopératives

En moyenne, plus les coopératives vaudoises sont récentes, plus elles sont participatives. Bien que les premières pratiques participatives soient apparues assez tôt, les coopératives « très participatives » n'ont été fondées qu'au tournant des années 1970. Par ailleurs, bon nombre de coopératives créées ces quarante dernières années sont peu participatives, voire pas du tout. De fait, l'éventail s'élargit au fur et à mesure que l'on se rapproche de la période contemporaine.

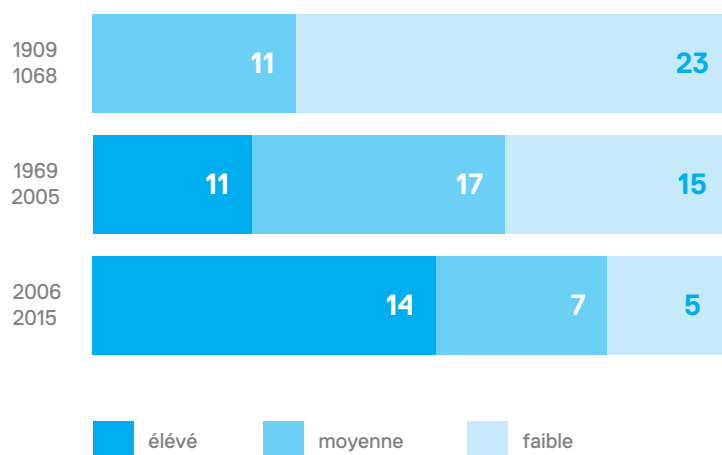
Il apparaît également que plus les coopératives sont grandes, moins elles sont participatives. On dénombre 18 petites coopératives très participatives (3% du parc de logements) dans le canton de Vaud, mais aussi 47 petites coopératives (14% du parc de logements) faiblement participatives, voire pas du tout. Les grandes coopératives à participation faible sont certes moins nombreuses (26%), mais détiennent 83% des logements coopératifs. Un fait marquant est l'absence sur sol vaudois en 2016 de « grande coopérative très participative », alors que cette forme existe dans les cantons de Genève et Zurich.

Plus on contribue, plus on participe

Assez logiquement, le niveau de participation est nettement corrélé avec le niveau de contribution financière. Les coopératives qui demandent une contribution financière importante à l'ensemble des membres sont ainsi fondées sur un modèle très participatif. Il existe cependant des exceptions, par exemple lorsque les fonds propres sont avancés par un tiers, comme une commune, ou dans le cas d'entités anciennes, lorsque les nouveaux locataires n'ont presque plus besoin de contribuer financièrement.

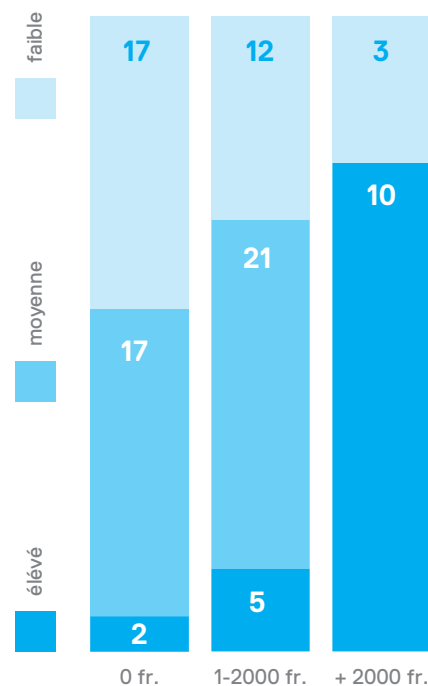
Niveau de participation en fonction de l'ancienneté des coopératives

réponses = 103 coopératives

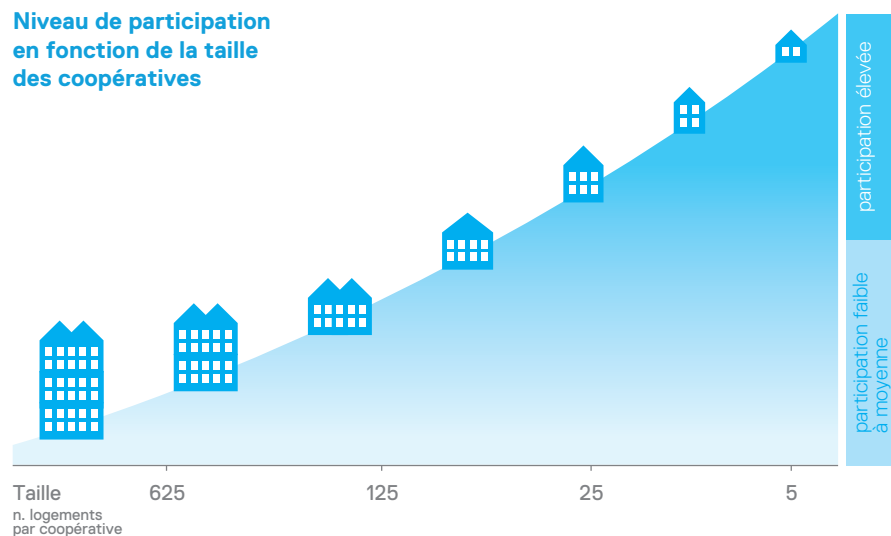


Niveau de participation en fonction du niveau de contribution financière

réponses = 87 coopératives



Niveau de participation en fonction de la taille des coopératives



« ON CONSTATE ENCORE BEAUCOUP DE PRÉJUGÉS SUR LES COOPÉRATIVES »

Maître d'enseignement et de recherche au Laboratoire de Sociologie Urbaine (LaSUR) de l'EPFL, Luca Pattaroni a coréalisé l'étude sur les coopératives de logement vaudoises. Il livre sa vision d'expert sur les principaux résultats obtenus. Entretien.



► Est-on entré dans une nouvelle phase de développement du logement coopératif vaudois ?

Luca Pattaroni : Il y a clairement une dynamique que l'on constate avec le nombre de nouvelles coopératives ou certains projets importants planifiés, comme à Lausanne. Néanmoins, on ne peut pas faire de projections pour l'avenir. La rareté du terrain fait que, sans l'appui des collectivités publiques, il reste difficile pour les coopératives de concrétiser leur forte envie de construire. En fait, leur développement dépendra beaucoup de l'attitude du Canton et des Communes ces prochaines années.

► Qui crée aujourd'hui les nouvelles coopératives vaudoises de logement ?

Il y a un éventail très variable, avec quasiment autant de montages que de coopératives. On assiste clairement à une diversification des modèles. Outre le modèle classique, né au début du XX^e siècle, de la grande coopérative d'habitation gérée par des professionnels, on trouve désormais de plus en plus de groupes d'amis, de collègues ou de connaissances qui s'associent pour acheter ensemble faute de moyens individuels suffisants, ainsi que pour expérimenter un mode de vie plus ou moins participatif, écologique

ou solidaire. Mais les petites coopératives peuvent aussi être le fait d'un investisseur privé, comme une entreprise de construction ou une régie, qui par intérêt économique va porter le projet et chercher ses habitants dans un second temps. Plus rarement, une commune peut être à l'origine d'un projet dans un but social.

► L'augmentation des coopératives est-elle une réaction à la pénurie de logements ?

Le manque de logements abordables incite bien sûr à se tourner vers les coopératives qui sont compétitives en termes de loyer. Mais le noyau dur des nouvelles coopératives est vraiment en phase avec la transformation profonde des aspirations résidentielles d'une partie de la classe moyenne. La villa, l'habitat périurbain, ou même le quartier chic citadin ne font plus forcément rêver. Toujours plus de personnes souhaitent privilégier un mode de vie avec une faible empreinte écologique et davantage de partage, qui leur permet aussi de se réapproprier l'environnement du quotidien, soit d'en être l'acteur et pas que l'utilisateur.

► L'avenir est-il plutôt aux petites ou aux grandes coopératives dans le canton de Vaud ?

La grande coopérative ancienne et professionnelle, souvent moins participative, exige moins d'efforts et offre plus de garanties aux administrations et aux banques, surtout pour des grands projets de logements sociaux à 10-15 ans. Par contre, les petites coopératives sont plus souples et peuvent davantage être des vecteurs d'innovation sociale, comme par exemple dans le cadre de la revitalisation d'un village ou d'un écoquartier. Une erreur serait sans doute de les opposer. En fait, leur offre est complémentaire, tout dépend de l'objectif recherché.

► Pourquoi les coopératives ont-elles autant de succès à Zurich ?

La politique active menée par la Ville depuis environ 30 ans y est pour beaucoup, notamment la stratégie de valorisation des terrains communaux. L'objectif d'ici 2050 a même encore été revu à la hausse en 2011. Mais la volonté des autorités zurichoises n'est pas le seul aspect. Il y a aussi le dynamisme des coopératives elles-mêmes, sans doute couplé avec un effet de masse propre à une grande ville. Les coopératives zurichoises très innovantes des années 80-90, qui sont aujourd'hui le modèle de référence, ont ainsi rapidement trouvé leur public et ont su créer des synergies avec les grandes coopératives plus traditionnelles.

► Comment une coopérative peut-elle proposer des loyers « meilleur marché » ?

L'obligation légale pour la coopérative de fixer un loyer quasiment à prix coûtant, sans marge commerciale, est une composante essentielle. Au surplus, les différentes aides publiques qui permettent d'abaisser les fonds propres requis et le coût du projet contribuent

ensuite mécaniquement à faire baisser le prix des loyers. Sans oublier les instruments financiers, comme le cautionnement, qui ont une influence sur les taux d'intérêt.

► Produire du logement coopératif comporte-t-il des risques particuliers ?

Il y a peu de risques pour les coopératives une fois qu'elles ont réussi à construire des logements. Preuve en est leur longévité et la quasi-absence de faillites. Le risque d'échec est surtout présent au début, avec parfois plus de 10 ans entre la création de la coopérative et la réalisation du projet de logements. Faute de terrain ou de motivation durable des coopérateurs, certaines vont ainsi disparaître avant d'avoir pu construire. En tout cas, les coopératives vaudoises existantes n'ont pas de problème à trouver de nouveaux habitants, compte tenu des loyers abordables qu'elles proposent.

► Quels sont pour vous les principaux enseignements de cette étude ?

Dans le canton de Vaud, on constate encore beaucoup de préjugés. Auprès des communes notamment,

le logement coopératif souffre sans doute d'une image jugée trop sociale ou trop communautaire héritée du passé. Mais les résultats sont là. Les coopératives offrent des loyers 19% meilleur marché que le marché libre avec un investissement de moins de 2000 francs par pièce dans 97% des cas. Il s'agit donc de logements très abordables. Par rapport à Genève et Zurich, on doit aussi noter un faible regroupement et peu de solidarité entre les acteurs coopératifs vaudois qui tendent à opposer de manière un peu artificielle les grandes et petites coopératives. Malgré sa professionnalisation réelle et son ouverture croissante, le modèle coopératif peine ainsi à être visible et valorisé auprès des collectivités.

LE LABORATOIRE DE SOCIOLOGIE URBAINE (LaSUR) DE L'EPFL

Sous la direction du Prof. Vincent Kaufmann, le Laboratoire de sociologie urbaine regroupe une quinzaine de chercheurs et doctorants réunis autour d'une ambition collective de compréhension du fait urbain dans une perspective de sciences sociales.

Situé au cœur de l'EPFL et de la Faculté Environnement Naturel Architectural et Construit (ENAC), le LaSUR travaille

sur les conditions sociales de production et d'appropriation de la ville et des territoires en étroite relation avec ses partenaires de premier plan : les ingénieurs et les architectes.

Le LaSUR traite du phénomène urbain à partir des capacités de mobilité et de mobilisation de ses acteurs. Dans cette optique, ses thèmes de recherche sont la mobilité quotidienne, les parcours

résidentiels, les dynamiques de périurbanisation et de gentrification, l'espace public et la gestion des réseaux.

<http://lasur.epfl.ch>



DIFFICULTÉS DES COOPÉRATIVES ET PISTES D'AMÉLIORATION

L'étude témoigne clairement de la difficulté de certaines coopératives à concrétiser leurs projets de logements. Trouver un terrain, financer l'opération et gérer les relations avec les pouvoirs publics constituent les principales embûches. Trois pistes d'amélioration sont ainsi proposées.

Trois difficultés sont principalement citées par les coopératives comme pouvant ralentir un projet, voire le mettre en danger. La première consiste en un problème majeur d'accès à des terrains constructibles et abordables financièrement, surtout critique pour les coopératives qui débutent. La deuxième concerne les relations avec les communes, parfois réticentes à développer du logement coopératif. Enfin, la troisième a trait au financement: les nouvelles coopératives peuvent notamment manquer de ressources pour rémunérer les mandataires indispensables à la formalisation d'un avant-projet, au demeurant nécessaires pour solliciter les aides des collectivités publiques. La complexité des démarches liées au financement est aussi relevée.

Pour y remédier, trois pistes sont évoquées pour promouvoir le logement coopératif sur sol vaudois et atténuer les difficultés des porteurs de projets.

Piste 1: Soutien pour l'accès à des terrains constructibles

Depuis mai 2016, le Canton de Vaud peut octroyer des DDP en faveur de la Société vaudoise pour le logement (SVL) pour que celle-ci développe notamment avec des coopératives la construction de logements abordables. L'État pourrait encourager communes et privés à faire de même en diffusant des informations sur les avantages de l'octroi de DDP aux coopératives et la façon de procéder. La création d'une plateforme d'échanges entre détenteurs de terrains et coopératives souhaitant se développer pourrait aussi être envisagée.

Piste 2 : Facilitation des relations entre coopératives et autorités

Pour tout nouveau projet de logements coopératifs, la mise en place d'une plateforme unique vaudoise d'information et d'appui technique serait une piste à étudier.



Elle permettrait également de créer plus d'entraide entre les coopératives. Pour l'ensemble des acteurs institutionnels, une communication accrue du Canton sur le fonctionnement des coopératives au niveau vaudois, et notamment sur les aides à disposition, pourrait aussi s'avérer bénéfique.

Piste 3 : Étude d'instrument financier

Divers outils financiers mériteraient un examen particulier :

- le crédit-relais, un prêt particulièrement destiné aux jeunes coopératives, permettrait par exemple de participer aux fonds propres de projets novateurs ou stratégiques.
- des prêts à taux réduits ou le cautionnement d'emprunts en faveur de davantage de coopératives de logements (actuellement seulement pour des projets de logements sociaux spécifiques).

IMPRESSUM

Édition

DIS / SCL / DL, octobre 2016

Conception, rédaction

ftc communication SA, Lausanne

Graphisme

Plates-Bandes communication, Lausanne

Impression

CADEV