

COMMUNICATION AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
concernant

*le soutien aux coopératives de logement,
en réponse à la question de M. le Conseiller communal Benoist Guillard*

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

En date du 12 décembre 2019, Monsieur le Conseiller communal Benoist Guillard a posé une question concernant le soutien aux coopératives de logement. Le texte de cette intervention figure en Annexe 1. La Municipalité profite de cette occasion pour donner au Conseil communal quelques informations complémentaires sur le sujet des coopératives d'habitation et, en particulier, de situer ce type d'habitat dans les différentes catégories de logements répertoriées dans le Canton de Vaud au sens de la loi sur le logement.

1. Coopératives d'habitation

La loi vaudoise sur le logement (LL) répertorie les types de logements en deux grandes catégories :

- Les logements à loyers libres, d'une part ;
- Les logements reconnus d'utilité publique (LUP), d'autre part. Dans cette catégorie, il existe en fait sept types de logements :

logements d'utilité publique (LUP) au sens de l'art. 27 LPPPL			
selon les dispositions de la loi sur le logement du 9 sept. 1975 (LL)			selon la LPPPL
logements à loyers modérés LLM	logements protégés LP	logements étudiants LE	logements à loyers abordables LLA
aides paritaires CO + VD à fonds perdus abaissement des loyers Ex : loyer 1'500.-/ mois locataire paie 1'200.- commune paie 150.- canton paie 150.- cautionnements 2 x 12,5 %	prêt cantonal seul 20% du coût sans intérêts remboursable en 20 ans en 2ème rang	prêt cantonal seul 20% du coût sans intérêts remboursable en 20 ans en 2ème rang	LP sans aide LLA - LP LE - sans aide LLA - LE LLA coop. Inov. Participatif LLA - LCIP cautionnement VD possible

Les logements à loyer modéré (LLM) sont des logements subventionnés par une aide à la pierre versée par l'Etat au sens de la loi vaudoise sur le logement, du 9 septembre 1975 (LL, RSV 840.11). La reconnaissance d'utilité publique se fait par le biais de la procédure ordinaire de permis de construire. C'est dans ce cadre que la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de l'Etat de Vaud attribuera le statut d'utilité publique aux logements bénéficiant d'une aide à la pierre.

On peut également ajouter que pour ce type de logement, une demande préalable doit être déposée auprès de l'Office communal du logement. L'Office du logement calcule la faisabilité du projet, les loyers avant et après aides. Le montant des aides doit être ensuite approuvé par le Canton et la Commune. En général, les montants sont identiques pour l'aide à la pierre linéaire.

Les logements protégés (LP) au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, du 10 mai 2016 (LPPPL) sont destinés en principe à l'accueil de personnes âgées. En application de la loi sur le logement et du règlement du 17 janvier 2007 sur les prêts au logement (RPL ; RSV 840.11.1), ils peuvent bénéficier de prêts sans intérêts.

Les logements pour étudiants (LE) au sens de la LPPPL sont destinés aux étudiants du canton de Vaud. En application de la loi sur le logement et du règlement du 9 décembre 2009 sur les prêts pour la création de logements pour étudiants (RPCLE, RSV 840.11.8), les LE peuvent bénéficier de prêts à taux d'intérêts avantageux.

Les logements à loyer abordable (LLA) s'adressent à la classe moyenne. Ils ont la particularité d'avoir leur revenu locatif annuel plafonné et contrôlé par l'Etat, mais de ne bénéficier d'aucune aide de l'Etat.

Pour être reconnu d'utilité publique, un LLA doit remplir les conditions cumulatives suivantes:

- faire partie d'un immeuble d'au moins 4 logements;
- être destiné à la location à long terme;
- respecter, par type d'appartement, les limites des loyers et de surfaces fixées par l'Etat.

Les LLA faisant l'objet d'une enquête publique sont reconnus d'utilité publique lors de l'octroi du permis de construire. Le propriétaire transmet la demande de reconnaissance LUP à l'office communal du logement ou à la municipalité du lieu de situation de l'immeuble au moyen du formulaire n°54. La DGTL rend sa décision de reconnaissance dans le cadre de la procédure de permis de construire.

Lorsque l'enquête publique n'est pas nécessaire, la DGTL rend une décision sur requête particulière.

Les coopératives d'habitation font partie des logements à loyer abordables (LLA). Il ne s'agit donc pas de logements subventionnés, mais d'habitations que le Canton peut cautionner pour favoriser leur accessibilité en diminuant le montant de fonds propres nécessaires à la réalisation d'un logement.

2. Situation actuelle à Yverdon-les-Bains

La création de coopératives d'habitation n'est pas une nouveauté. Ce type d'habitat est déjà connu à Yverdon-les-Bains de longue date. On citera pour exemple la Coopérative du logement ouvrier, fondée en 1949 et qui avait bâti quelques 344 logements destinés aux employés fédéraux (CFF, PTT) dans le quartier des Prés-du-Lac.

Il s'agissait là d'une intervention institutionnelle de la Confédération. Les habitants sont sociétaires de cette coopérative sans avoir eu à investir des fonds propres, personnellement, pour la réalisation de ces bâtiments.

D'autres réalisations plus récentes utilisent également le terme de coopérative d'habitation, telle que la Coopérative d'habitation Cité Derrière. Celle-ci a réalisé 52 logements en 1992 à la Rue des Moulins 123-125. Si la forme juridique est celle de la coopérative, il s'agit d'une société qui s'est constituée pour réaliser du logement subventionné, destinés à des habitants à faibles revenus.

Autre forme de coopérative d'habitation, celle du modèle participatif. De nombreux exemples de ce type se sont réalisés en Suisse alémanique. La Maison d'ici, fondée en 2016 à Yverdon-les-Bains se réclame de ce modèle et tente de se développer à Yverdon-les-Bains.

3. Nouveaux quartiers Gare-Lac

Le Plan directeur localisé (PDL) qui fixe les règles de développement du secteur Gare-Lac impose que les différents plans d'affectation (PA) comportent un minimum de logement d'utilité publique (LUP). La règle figurant dans le PDL indique qu'au moins 50% des logements développés sur les parcelles appartenant à la Ville devront être en LUP et que ce pourcentage s'élèvera à 30% sur les parcelles privées. Le PA Front Gare échappe à cette règle, aucune contrainte n'étant indiquée pour le développement de logements dans ce secteur.

Sur les logements planifiés dans le secteur de Gare-Lac pour accueillir près de 3'800 nouveaux habitants, un peu plus du tiers devront ainsi être des LUP. Le développement de coopératives de logement répondant aux critères LUP permettrait à la Commune de satisfaire aux exigences du PDL, en misant sur une forme de logement autofinancé par ses habitants et qui permet d'attirer des classes moyennes, afin d'équilibrer la mixité sociale à l'échelle communale.

Les contraintes imposées par le PDL Gare-Lac pourraient donc déboucher sur une politique communale d'encouragement des coopératives dans ce secteur. La Commune pourrait y développer les différentes formes de soutien mentionnées ci-dessus.

Vie de quartier

Les coopératives d'habitation sont aussi vectrices d'une demande de commerces de proximité de qualité ainsi que d'une participation à la vie de quartier animé, apportant un cadre agréable non seulement pour les résidents des coopératives, mais pour l'ensemble des habitants du quartier, aux fins de pérenniser l'attrait du quartier et des revenus pour tous les acteurs de l'immobilier, des activités, des commerces et pour la ville.

Il est à noter que certaines coopératives participatives, à Zurich ou à Genève notamment, se sont impliquées dans la programmation et l'animation d'équipements et de lieux de rencontres qui bénéficient aux habitants de la coopérative et plus largement de tout le quartier. Ainsi des équipements sportifs, culturels, associatifs ou commerciaux peuvent être mis en place, animés et entretenus par les habitants, tout en restant ouverts aux visiteurs extérieurs à la coopérative. On peut notamment citer le quartier « Mehr als Wohnen » à Zurich ou « Les Vergers » à Meyrin.

Ce type d'équipements, gérés par des habitants de manière bénévole, favorisent la cohésion sociale et l'implication des citoyens dans leur lieu de vie, augmentant le sentiment d'appartenance et de sécurité dans les nouveaux quartiers réalisés. Les coopératives peuvent alors jouer un rôle de partenaire contribuant de manière décisive au développement d'une « vie de quartier » harmonieuse.

Le projet « Gare-Lac » offre donc le potentiel de développer cette qualité de vie, par la mise en œuvre des plans d'affectations actuellement en cours d'élaboration, en respectant les objectifs inscrits dans le PDL.

Aspects financiers

Les coopératives d'habitation offrent des logements plus denses et peuvent aussi vendre des immeubles en PPE sans but spéculatif, aidant à stabiliser la cherté d'un quartier. Diverses études à Genève, Bienne et Zurich, démontrent un accroissement des entrées d'impôts dans les quartiers qui sont constitués à plus de 20% de coopératives. Cela est dû à un nombre plus important de personnes à revenu moyen ou moyen-haut, sur une surface plus petite que la PPE traditionnelle et sur une durée plus longue. Souvent une politique d'occupation des logements est de mise dans les coopératives en place, afin d'assurer que l'occupation du logement soit toujours optimale. Une telle politique permet de réguler l'utilisation des surfaces de logement à disposition en évitant que trop peu de personnes occupent une surface trop importante.

4. Propositions

Dans son programme de législature 2017-2022, le Conseil d'Etat s'est engagé à promouvoir la réalisation de coopératives de logement et de quartiers durables dans le canton. Il a dès lors mis en place un nouveau dispositif de soutien aux coopératives qui est entré en vigueur le 1er janvier 2020. Ce nouveau dispositif s'adresse aux coopératives innovantes et participatives et se base sur trois piliers :

- L'acquisition du terrain ;
- L'accompagnement dans le développement du projet ;
- La facilité de financement (cautionnement).

En lien avec cette nouvelle politique de soutien aux coopératives établie par le Canton, la Ville propose d'accompagner l'aide annoncée par l'Etat.

Le nouveau dispositif cantonal vise à favoriser les coopératives aux valeurs solidaires, sociales et écologiques. Au travers d'une charte vaudoise, il est demandé un engagement à la réalisation de logements innovants et participatifs. Il existe une réelle volonté de rendre l'habitant acteur de la réalisation et de la vie de son immeuble.

Pour pouvoir bénéficier des nouvelles prestations cantonales, ces coopératives doivent remplir les quatre conditions suivantes :

- adhérer à la charte vaudoise (valeur écologique, sociale et économique) ;
- être reconnues d'utilité publique (en lien avec les statuts) ;
- construire des logements à loyer abordables (LLA) ;
- disposer d'un minimum de fonds propres de 12%.

Du côté de la Ville et sur la base des trois piliers du dispositif cantonal, on peut retenir les grands principes suivants :

L'acquisition d'un terrain

La Ville est propriétaire de plusieurs parcelles à bâtir et d'un grand nombre de surfaces constructives qui sont en cours de légalisation dans le cadre de plans d'affectation. L'objectif est de valoriser ces biens (terrains et droits à bâtir). La vente directe est une alternative, la constitution d'une servitude de superficie érigée en DDP en est une autre. Entre les deux, divers modèles existent.

Accompagnement dans le développement du projet

La mise en place et l'inscription d'une coopérative est relativement simple sur le plan administratif. Le développement et la gouvernance d'un projet demande en revanche beaucoup de compétences métiers et actuellement beaucoup de coopératives sont « coachées » par des faitières qui leur apportent la logistique et l'expertise nécessaire.

Le Canton a donné mission à la Société vaudoise pour le logement d'offrir un appui technique aux coopératives pour l'analyse et le démarrage des projets. Il existe donc un facteur temps qu'il faut prendre en compte afin de permettre aux personnes intéressées de se fédérer, de mettre en place un projet et d'échanger entre les différentes parties. A ce niveau, la Ville a un rôle à jouer en reconnaissant les processus mis en place par l'Etat et en adaptant les règles d'attributions des marchés (ou lots).

Les options sont :

- A. Identifier un terrain, un bien ou un potentiel à bâtir et le destiner à une coopérative innovante et participative. L'attribution se fera via un appel à projets et la situation du bien devra permettre un développement autonome afin garantir le bon déroulement du processus participatif. Pour cette option, nous préconisons la réalisation d'une vingtaine d'appartements (environ 2'000 m2 habitable) et nous évaluons à 24 mois le délai nécessaire à l'attribution d'un lot.
- B. Mettre en place des appels d'offres en deux tours et mettre en concurrence ces nouvelles coopératives avec les acteurs usuels du marché de l'immobilier. La procédure en deux tours est importante, car elle permet aux coopératives de se créer et de présenter leur démarche avant de développer le projet (au 2ème tour). Il n'y a pas de taille à définir et nous évaluons à 18 mois le délai nécessaire à l'attribution d'un lot.

La Ville n'a pas les outils pour « coacher » les coopératives, mais elle peut adapter les procédures d'attribution des lots en fonction des règles mises en place par le Canton.

La Ville peut donc favoriser le développement des coopératives innovantes et participatives en réservant un bien ou des droits à bâtir et en adaptant les règles d'attributions des marchés.

5. Conclusions

Sur le principe, la Municipalité désire soutenir ce type de projet (logements à réaliser selon le modèle des coopératives immobilières). Elle précisera sa politique en la matière au plus tard à la fin de l'année 2020 ou au début de l'année 2021.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre acte de la présente communication.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



J.-D. Carrard



Le Secrétaire :



F. Zürcher

Annexes :

1. Question de M. le Conseiller communal Benoist Guillard du 12 décembre 2019
2. Informations du Service des bâtiments sur les coopératives d'habitations

Question à la Municipalité – Soutien aux coopératives de logement

Les coopératives de logement sont des structures offrant une alternative intermédiaire entre la location et la propriété. Elles permettent donc un accès au logement très adapté à la classe moyenne, qui dispose d'un peu d'épargne mais pas suffisamment pour se charger d'une lourde hypothèque.

L'étude intitulée « Les coopératives de logements dans le Canton de Vaud » réalisée en 2016 conjointement par le Service des communes et du logement (SCL) et le Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL (LaSUR) révélait que le logement coopératif a le vent en poupe, mais ne représente que 4,4% de l'ensemble du parc locatif vaudois. Avec des loyers au m² en moyenne 19% moins élevés que sur le marché locatif et qui résistent à la spéculation immobilière, les coopératives savent produire des logements abordables pour la classe moyenne. Malgré une forte envie de se développer, elles peinent toutefois à trouver des terrains pour en construire davantage.

C'est pourquoi le Conseil d'Etat a annoncé le 1^{er} novembre dernier une nouvelle politique de soutien aux coopératives de logement. Cette politique comporte trois piliers : accès facilité aux terrains par des acquisitions par la Société Vaudoise pour le Logement, octroi de cautionnements cantonaux, accompagnement technique dans le développement des projets.

Pour bénéficier de ces dispositifs, les coopératives doivent adhérer à la Charte vaudoise pour la promotion des logements coopératifs innovants et participatifs (LCIP), ce qui implique le respect de critères écologiques et de développement durable, d'entraide et de soutien intergénérationnel, et de valeurs participatives. Elles doivent aussi se faire reconnaître d'utilité publique par l'Office Fédéral du logement, réaliser des logements à loyer abordable (LLA) et apporter un minimum de 12% de fonds propres.

Les Communes ont quant à elles un rôle très important pour favoriser ce développement : par l'instauration de quotas, elles peuvent fixer un minimum de surface disponible dans les Plans d'Affectation ; par la maîtrise foncière, elles peuvent proposer des DDP aux coopératives de logement. Et elles peuvent le faire sans affecter les finances communales, au vu des soutiens cantonaux.

Notre Commune dispose de terrains constructibles, entre autres le parking du Midi, qu'elle pourrait mettre à disposition en droit de superficie, et qui ne sont pas prévus pour la Fondation Yverdonnoise pour le Logement. Et la rédaction en

cours de plusieurs Plans d'Affectation serait l'occasion de prévoir des quotas pour les coopératives de logement, selon l'article 28 LPPPL¹.

A Yverdon-les-Bains il y a une claire demande pour le développement de coopératives de logement. Cependant, il n'y a guère de terrains disponibles pour leur développement. Les coopératives se sont pour l'instant heurtées à la difficulté de trouver des terrains, et n'ont pas pu compter jusqu'ici sur un grand soutien des autorités dans cette quête.

Notre ville aurait tout intérêt à faciliter l'implantation de coopératives de logement. En effet, elle permettrait ainsi à la classe moyenne faiblement dotée en capital d'accéder à la propriété via la coopérative, ce qui améliorerait ses conditions de logement et renforcerait la mixité sociale tout en renforçant la valeur du point d'impôt. D'autre part, en promouvant le logement coopératif, la ville permettrait l'éclosion de solutions novatrices en matière d'habitat qui intègrent par nature beaucoup plus de problématiques que la mise à disposition de logements : écoconstruction, mobilité douce, locaux communs ouverts aux habitants. Tout cela contribuera à façonner une image positive de notre ville

C'est pourquoi je pose la question suivante :

- Quel est la stratégie de la Municipalité pour favoriser le développement des coopératives de logement sur le territoire yverdonnois, au regard des soutiens cantonaux annoncé ?

¹ Loi sur le préservation et la promotion du parc locatif



Coopératives d'habitation

De quoi parle-t-on ?

Les coopératives d'habitation sont une forme d'habitat que l'on peut définir de la manière suivante :

La coopérative d'habitation est une forme d'habitat qui se situe entre la location et la propriété. Dans un contexte de conjoncture immobilière difficile, son but est de fournir des logements à loyers modérés à ses membres-coopérateurs. Les futurs habitants mettent leur capital ensemble (parts sociales), ce qui permet d'être plus facilement concurrentiel par rapport à des promoteurs et d'acquérir plus facilement un immeuble ou un terrain. La coopérative est donc propriétaire de l'immeuble et les coopérateurs (habitants) sont locataires de la coopérative, mais participent activement aux décisions concernant l'ensemble de l'immeuble. Ainsi, il s'agit d'une forme d'habitat qui favorise l'échange, la solidarité et le partage des responsabilités entre les habitants. En Suisse, les coopératives d'habitation possèdent 5% du parc immobilier.

La coopérative constitue une forme d'organisation d'entraide qui remonte à la nuit des temps ; les Romains la pratiquaient déjà et le Moyen-Âge comptait des corporations de toutes sortes. La coopérative participe au mythe fondateur de la Suisse et elle est définie aux articles 828 à 926 du Code des obligations .

La coopérative atteint un premier pic de popularité dans la première moitié du 19^e siècle. En pleine industrialisation, ce sont principalement des coopératives de production et de consommation qui éclosent des mouvements ouvriers, mais on voit naître également les premières coopératives de construction et d'habitation. Leur but était avant tout de créer de meilleures conditions de travail pour la classe ouvrière et de construire des logements sains et abordables.

L'association faîtière coopératives d'habitation Suisse a quant à elle été fondée en 1919 afin de transmettre savoir-faire et aides financières au mouvement coopératif naissant. Une seconde grande vague de fondations de nouvelles coopératives d'habitation et de constructions a déferlé lors de la grande pénurie de logements qui a suivi la fin de la Deuxième Guerre mondiale (lire aussi Habitation 1-2018).

Depuis, le mouvement s'est quelque peu calmé. La période de haute conjoncture des années 1960-1970 a surtout profité à des promoteurs privés, dont les buts étaient orientés sur le profit plutôt que sur la solidarité. Durant ces années-là, les

coopératives d'habitation ont certes construit un certain nombre de grands ensembles locatifs, mais le grand boom était passé. Durant les années 1980, on a surtout vu naître de nouvelles formes de logement et d'habitation, dont les coopératives autogérées.

Les coopératives d'habitation ont connu un certain regain de popularité à la fin du 20^e siècle, mais qui s'est limité à certaines régions comme Zurich, Berne, Bienne, Bâle ou Genève. Pour en savoir plus sur l'histoire du mouvement coopératif et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse, on peut consulter le site internet www.armoup.ch/publications.

Il existe aujourd'hui de multiples formes de coopératives d'habitation, depuis la petite coopérative d'habitants qui ne gère que les quelques appartements de leur immeuble jusqu'à de vénérables et puissantes coopératives d'habitation qui gèrent des milliers de logements, sans parler d'habitations constituées sous diverses autres formes juridiques, comme des fondations, sociétés immobilières et sociétés anonymes sans but lucratif ou encore des logements des pouvoirs publics.

En principe, leur point commun est d'incarner des valeurs importantes telles que solidarité, entraide, gestion démocratique, but non lucratif, enracinement local et vivre ensemble. Leur nom commun à tous : le maître d'ouvrage d'utilité publique.

Qu'en est-il aujourd'hui ? En dehors de la région zurichoise, la part de marché immobilier aux mains des maîtres d'ouvrages d'utilité publique est en recul. Mais l'histoire a montré que chaque période de pénurie a redonné des ailes aux mouvements coopératifs et que de nombreuses coopératives d'habitation et autres fondations de logement d'utilité publique ont à chaque fois été fondées durant ces périodes difficiles.

Force est de constater que la pénurie de logements tend à se faire jour dans les centres urbains, où les prix prennent l'ascenseur, renvoyant en périphérie urbaine la population aux revenus modestes et la classe moyenne. Cette mauvaise conjoncture ne peut que jouer en faveur des maîtres d'ouvrages d'utilité publique et des coopératives d'habitation, qui peuvent jouer un rôle social de modération des loyers non négligeable.

Les coopératives d'habitation suivent, plus ou moins clairement et consciemment, le mouvement des *villes en transition*. Né en Grande-Bretagne en 2006, ce mouvement a été fondé par Rob Hopkins, enseignant de permaculture. Son but est de passer « de la dépendance au pétrole à la résilience locale », c'est-à-dire à la capacité d'un système ou d'une commune de résister aux crises écologiques,

énergétiques et économiques qui menacent notre société. Il s'agit donc de réduire la consommation d'énergie fossile, de reconstruire une économie locale vigoureuse et soutenable et de retrouver un bon degré de résilience par la relocalisation de ce qui peut l'être.

En Suisse romande, plusieurs initiatives de transition telles Glâne Ouverte (Vaud), Genève en transition, Chailly 2030, ont vu le jour ces dernières années. Toutes sont à pied d'œuvre et mettent en place des groupes de travail sur des thèmes aussi divers que :

- l'agriculture de proximité
- les jardins partagés et les banques de semences pour jardiniers
- la création d'un système d'échange local ou d'une monnaie alternative
- les échanges sociaux et la solidarité entre les habitants
- la construction écologique et la gestion de bâtiments communs.

Exemples

L'association Mill'o est l'association des habitants d'un immeuble à Plan-les-Ouates (GE), propriété de la coopérative de l'habitat associatif (Codha). Cette association gère l'immeuble, depuis le projet de construction. Tous les habitants sont membres de la Codha qui les a soutenus dans les premières démarches, d'achat de terrain par exemple. L'immeuble est conforme aux normes Minergie-Eco. Il abrite 10 appartements, des locaux communs (atelier de bricolage, chambre d'amis, salle polyvalente), un jardin naturel commun. Baby-foot, brunch, ciné-club, activités-jardin pour les enfants sont quelques-unes des activités régulièrement organisées par les habitants de Mill'o.

La coopérative Inti est propriétaire d'un immeuble de 19 appartements à Confignon (GE), dont le plus grand est réservé à des personnes âgées. L'immeuble possède plusieurs lieux communs tels qu'une grande salle modulable suivant les activités, une cuisine équipée, des canapés autour d'une cheminée, une salle de musique, une bibliothèque, un atelier, une buanderie, un congélateur commun et un four à pain commun. Sur le toit, une terrasse avec babyfoot et ruches ! Autour de l'immeuble une partie jardin-potager et un autre jardin à vivre avec un barbecue. Trois demi-journées de travaux communs ont lieu chaque année pour l'entretien de tous ces locaux communs et la préparation des jardins. Ces journées se terminent toujours par le partage d'un repas canadien. Des activités pour les enfants et pour les adultes sont aussi régulièrement organisées (concert, théâtre, conférence, atelier pain-pizza, etc).

La CODHAVA (Coopérative d'habitation et de vie alternative) est l'une des plus anciennes coopératives vaudoises, créée en 1980. Une trentaine d'adultes ont racheté les bâtiments et le terrain autour du château de Corcelles-sur-Chavornay

pour en faire aujourd'hui une vingtaine d'appartements abritant une cinquantaine de personnes. Tous les locataires sont coopérateurs de la coopérative et participent donc activement à la vie et à l'entretien des locaux communs. Des journées de nettoyage des parcs, verger et jardin potager sont par exemple organisées plusieurs fois par année.

Fonder une coopérative d'habitation

Hier comme aujourd'hui, fonder une coopérative d'habitation n'est pas sorcier, même si cela implique un travail important. D'illustres exemples ne peuvent qu'encourager les intéressé-e-s à se lancer dans l'aventure, comme la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) : ... *fondée en 1920, elle n'a cessé de progresser et de grandir en poursuivant ses buts inchangés depuis sa création. Son élan constructeur au service de la qualité de vie n'a jamais faibli. Elle est aujourd'hui l'une des plus importantes coopératives d'habitation de Suisse, avec un parc locatif de plus de 2000 logements répartis dans la région lausannoise, un bilan d'environ 379 millions de francs et des loyers encaissés chaque année de plus de 29 millions de francs.*

Et lorsque les coopératives sont membres de l'ARMOUP, elles bénéficient en plus de conditions cadres et de possibilités de financement plus avantageuses que celles auxquelles sont astreints les promoteurs orientés sur le seul profit. Un avantage à portée de main pour tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Une forme juridique particulière

Pour fonder une coopérative, il faut donc commencer par se faire une idée claire des particularités juridiques de cette forme d'organisation. Elles sont définies précisément dans le Code des obligations, aux articles 828-926.

En voici les points les plus importants :

- On fonde une coopérative en approuvant les statuts (voir statuts types) lors d'une assemblée constitutive et en s'inscrivant au registre du commerce. Aucun acte notarié n'est nécessaire.
- La coopérative doit être ouverte à de nouveaux membres et ne pas trop en compliquer l'accès.
- La coopérative est organisée sur une base démocratique. Tous les membres disposent d'une voix à l'assemblée générale, indépendamment du nombre de leurs parts sociales.
- La coopérative est une société à but non lucratif. Le produit net est versé à l'organisation. Un éventuel intérêt sur les fonds propres ne doit pas dépasser les 6%.

- Les membres sortants ne profitent pas de la plus-value de la coopérative. Tout au plus peut-on prévoir dans les statuts que le capital libéré soit remboursé à sa valeur nominale.
- En règle générale, seule la coopérative est responsable de son capital.
- La fortune de la coopérative, qui reste après extinction de toutes les dettes et remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale, est entièrement versée à un organisme poursuivant les mêmes buts.
- Cette forme juridique est très avantageuse pour les locataires, respectivement pour les sociétaires.
- Les coopératives d'habitation sont des sociétés à but non lucratif. Elles facturent des loyers à prix coûtant, qui couvrent les coûts effectifs. Plus de détails sur les loyers à prix coûtants dans les statuts types. C'est la raison pour laquelle les loyers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont en général nettement inférieurs à ceux du reste du marché immobilier.
- Les membres participent aux décisions de la coopérative, lors de l'assemblée générale ou en s'engageant dans divers organes de la coopérative.
- Les sociétaires-locataires bénéficient d'une grande sécurité d'habitation et sont particulièrement bien protégés contre toute rupture abusive de bail.
- Certaines coopératives d'habitation veillent à offrir à leurs locataires un mode d'habitat privilégiant le vivre ensemble en organisant des fêtes, des activités communes et autres prestations sociales.