



Nouvelle politique de soutien aux coopératives de logements

Conférence de presse

Département des institutions et de la sécurité

Lausanne, 1^{er} novembre 2019

Nouvelle politique de soutien aux coopératives de logements



- Faciliter l'accès au terrain
- Elargir les possibilités de financement
- Offrir un accompagnement tout au long du développement du projet
- ➔ Promouvoir des logements accessibles favorisant la mixité sociale et respectueux de l'environnement
- ➔ Politique s'appliquant prioritairement mais non exclusivement aux districts en pénurie

Contexte



- **Pénurie de logements**
 - Quantitative
 - 1.1% VD, 0.4% Lausanne (chiffres Statistique Vaud – octobre 2019)
 - Qualitative
 - Manque de logements à loyers abordables
 - Manque de logements adaptés aux besoins de la classe moyenne, des personnes âgées et des étudiants
 - Difficultés pour la classe moyenne :
 - 42 % de la population consacre 25% et plus de son revenu à son loyer
 - dont 25% consacre plus de 30% de son revenu à son loyer
- **Réponse postulat Junod «Développer l’habitat coopératif»**
- **Programme de législature 2017 – 2022**
 - Mesure 1.11 «promouvoir la réalisation de coopératives de logements et de quartiers durables dans le canton »

Politique cantonale du logement 1/2



- **2006** : Nouvelle politique cantonale du logement
 - Aide à la pierre
 - Accession à la propriété de son propre logement
 - Observatoire cantonal du logement
- **2009** : Prêts en faveur des communes destinés au foncier
- **2010** : Prêts à taux réduits pour les logements étudiants
Aide individuelle au logement
- **2017** : Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) acceptée en votation et entrée en vigueur en 2018 :
 - Création d'une nouvelle catégorie de logements d'utilité publique : les logements à loyer abordable (LLA)
 - Non subventionnés
 - Loyers plafonnés p. ex. à Lausanne, 1'500 fr. pour un 3,5 pièces de 75 m²
 - Outils mis à disposition des communes : quotas, bonus de surface, droit de préemption



Grâce à ces mesures, l'économie privée a construit ou rénové à ce jour :

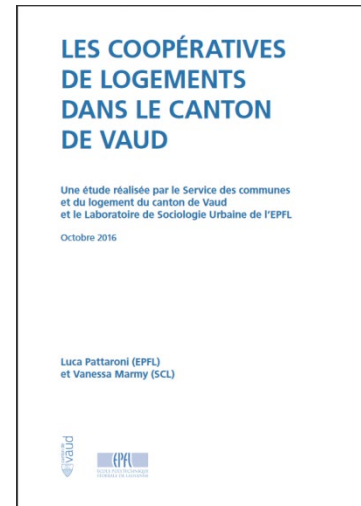
- 10'175 logements avec une aide à la pierre (dont 40% par des coopératives)
- 1'157 logements protégés (dont 48% par des coopératives)
- 354 logements pour étudiants (dont 12% par des coopératives)

Politique cantonale du logement 2/2



- **2016** : Publication d'une étude qualitative sur les coopératives de logements dans le canton de Vaud :

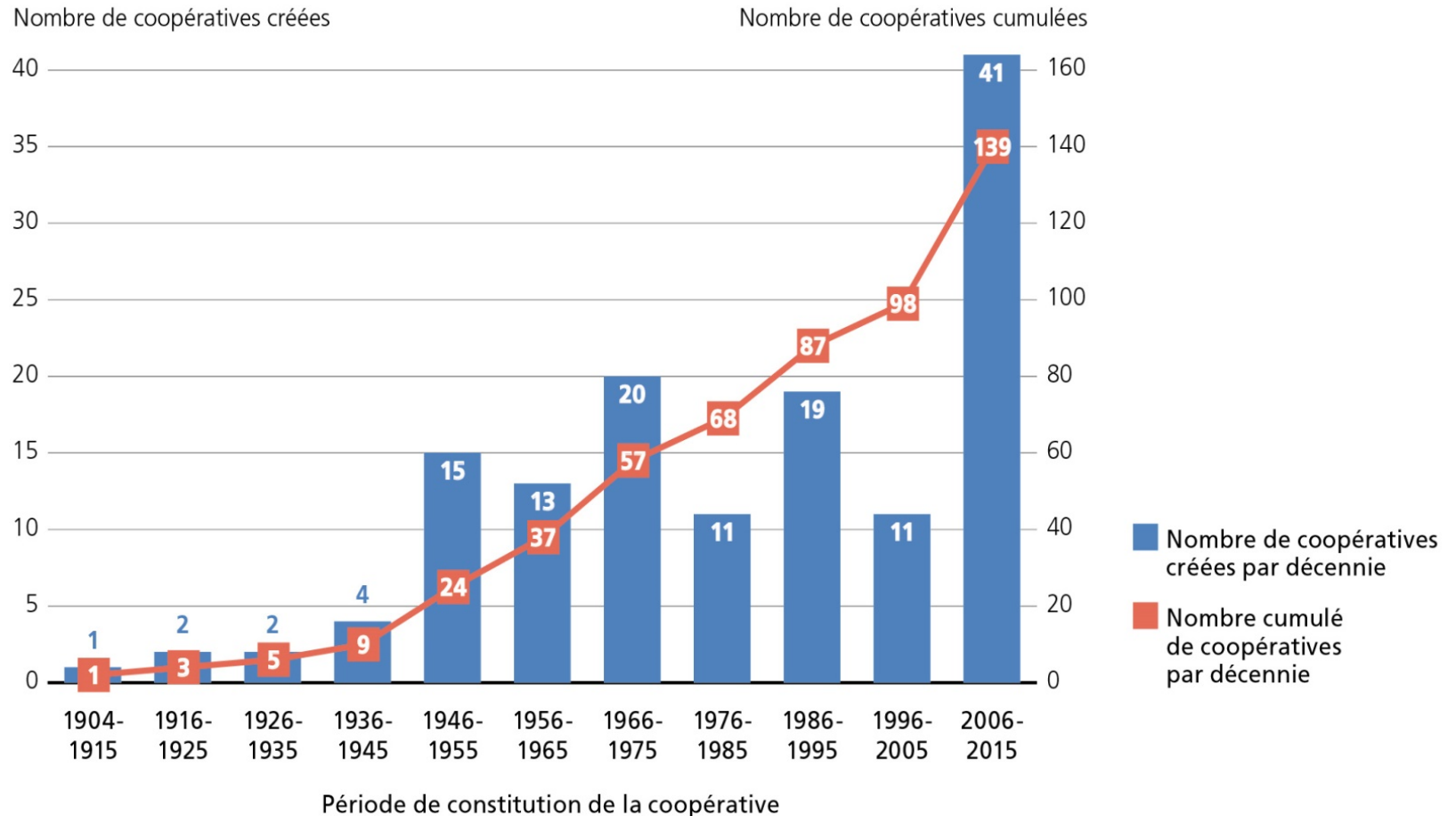
- Loyers «à prix coûtant» **19% inférieurs** à la moyenne du marché locatif (208 fr./m²)
- Logements à moindre coût = facteur stabilisateur des prix du marché immobilier et de résistance à la spéculation :
https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privee/logement/fichiers_pdf/161013_etude-cooperatives-bd.pdf



- **2018** : Publication du Guide pour les logements d'utilité publique à l'attention des maîtres d'ouvrage et des communes vaudoises :
<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/guide-lup/>



Paysage coopératif vaudois 1/4



Source «Les coopératives de logements dans le canton de Vaud 2016»

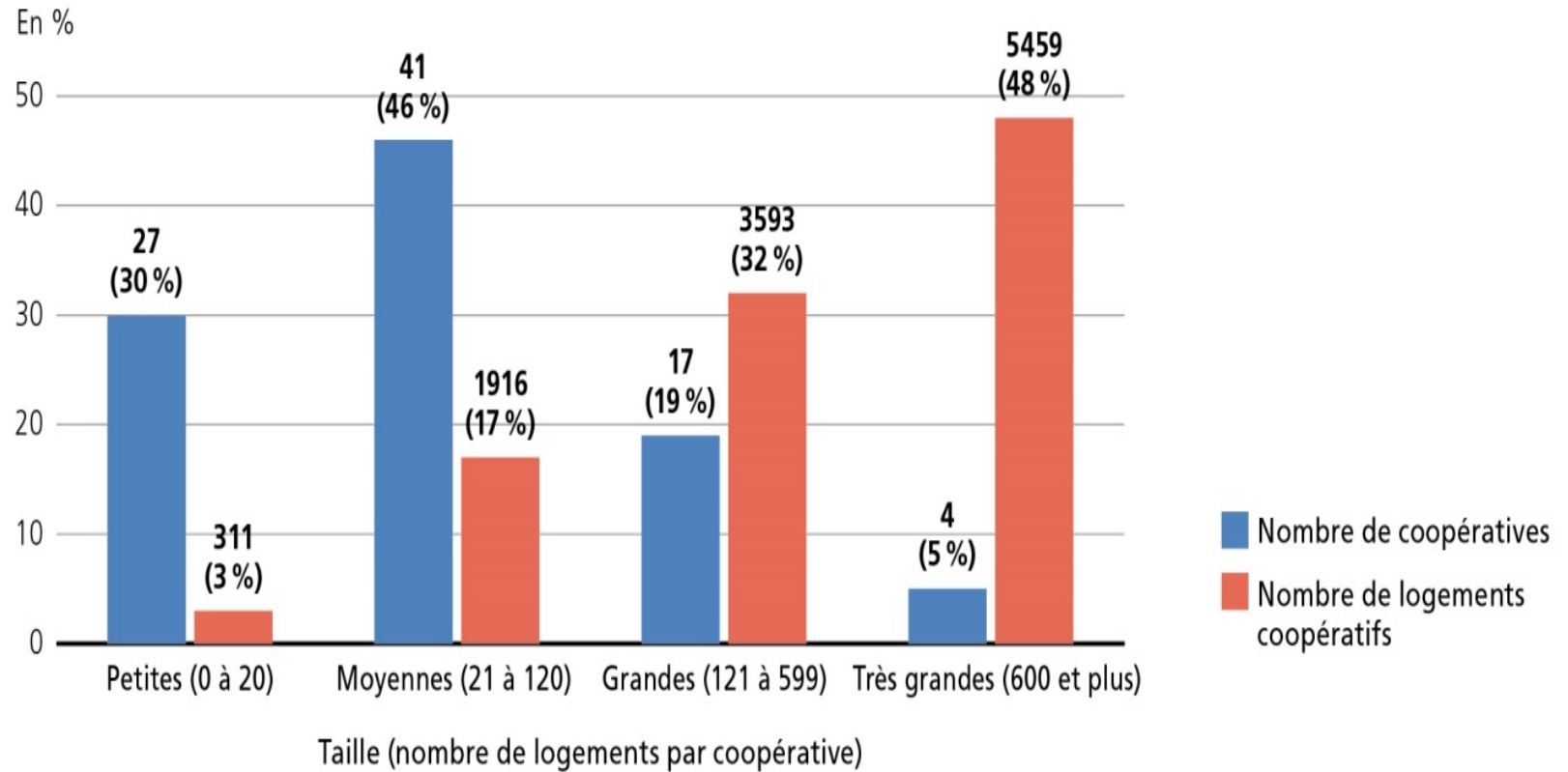
Paysage coopératif vaudois 2/4



	VAUD	ZURICH	GENÈVE
Nombre de coopératives	128	276	80
Nombre de logements coopératifs	11 655	63 210	3 530
Nombre de logements	387 957	703 833	225 378
Nombre de logements locatifs	267 690	506 760	184 810
Taux de résidents locataires	69,0 %	72,0 %	82,0 %
Part de logements coopératifs par rapport au parc de logements	3,0 %	9,0 %	1,6 %
Part de logements coopératifs par rapport au parc de logements locatifs	4,4 %	12,5 %	1,9 %

Source «Les coopératives de logements dans le canton de Vaud 2016»

Paysage coopératif vaudois 3/4



Source «Les coopératives de logements dans le canton de Vaud 2016»

Nouvelle politique de soutien aux coopératives d'habitants



- **Difficultés :**
 - Accès à des terrains constructibles
 - Sources de financement
 - Méconnaissance du modèle coopératif
- **Réponse du Conseil d'Etat – politique basée sur trois piliers :**
 - Faciliter l'accès au terrain en procédant à son acquisition pour le céder ultérieurement à une coopérative (SVL)
 - Octroyer un cautionnement cantonal facilitant le financement des opérations (SCL)
 - Offrir un accompagnement pour le développement du projet jusqu'au permis de construire ou la rentrée des soumissions, y compris orienter sur les aides financières existantes (SVL)

Création d'une plateforme d'appui technique (SVL)



- **La Société vaudoise pour le logement (SVL) mandatée par le Conseil d'Etat avec :**
 - **Mission d'accompagnement dans la conceptualisation du projet :**
 - Etude préalable de la viabilité du projet
 - Assurance de loyers de catégorie des LLA
 - Plan de financement
 - **Mission d'acquisition du terrain :**
 - Immatriculation du terrain au registre foncier au nom de la SVL
 - **Mission de portage du terrain :**
 - Préparation du terrain à sa destination finale
 - Démarrage de la procédure de demande du permis de construire
 - **Modalité de transfert du terrain à la coopérative :**
 - Cession du terrain à la coopérative
 - Droit de préemption ou de réméré en cas de thésaurisation du terrain, de modification ultérieure du projet ou de violation de la Charte

Élargissement du financement par cautionnement cantonal



- **Actuellement :**

- Cautionnement possible uniquement pour les logements à loyer modéré (LLM) bénéficiant d'une aide à la pierre : art. 13 al. 1 loi sur le logement (LL)

- **A l'avenir : nouveau règlement sur les prêts et cautionnements pour les logements (RPCL) :**

- Possibilité pour les coopératives innovantes et participatives de bénéficier d'un cautionnement pour réaliser des LLA
- Maintien de la possibilité de cautionnement pour les LLM

- **Aucun moyen financier supplémentaire nécessaire** : 25 mio max. affectés à cette mesure provenant de l'enveloppe de 240 mio fr. ancrée dans la LL

Conditions à remplir



Les coopératives doivent remplir quatre conditions :

- Adhérer à la **Charte vaudoise pour la promotion des logements coopératifs innovants et participatifs (LCIP)**
- Se faire reconnaître d'utilité publique par l'Office fédéral du logement
 - Principe des loyers basés sur le prix coûtant
 - Activité sans but lucratif
- Réaliser des **logements à loyer abordable (LLA)**
- Apporter un minimum de 12% du coût de l'opération immobilière à titre de fonds propres

Charte vaudoise pour la promotion des LCIP



Valeurs fondamentales que les coopératives s'engagent à respecter :

- **Ecologiques et de développement durable :**
 - Choix de matériaux à faible énergie grise et respectueux de l'environnement
 - Démarche écoresponsable (produits écologiques pour l'entretien de l'immeuble et son extérieur)
- **Entraide et soutien intergénérationnel :**
 - Plafonnement des loyers (LLA)
 - Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
 - Optimisation de l'occupation des logements, mixité sociale et intergénérationnelle
 - Animation sociale (organisation de fêtes de quartier, activités éducatives, culturelles, etc.)
- **Participatives :**
 - Espaces communautaires intérieurs et extérieurs (lieu de réunion, jardins communautaires, etc.)
 - Fréquence de réunion et participation à la gestion des tâches administratives (utilisation des ressources internes)
 - Soutien aux nouvelles coopératives (partage d'expériences)

Modification RLPPPL



- **Modification art. 28 al. 6 RLPPPL «Limites des loyers» des LLA:**
 - « Le service peut, sur production d'une analyse spécifique, augmenter les valeurs plafond ... d'au maximum 5% pour tenir compte des caractéristiques des logements protégés, des logements pour étudiants **ou des logements d'une société coopérative reconnue d'utilité publique par la Confédération et ayant adhéré à la charte vaudoise pour la promotion des logements coopératifs innovants et participatifs.** »
 - But : tenir compte des caractéristiques particulières des LCIP (salles communes, animations socio-culturelles, etc.)

Limites des loyers LLA

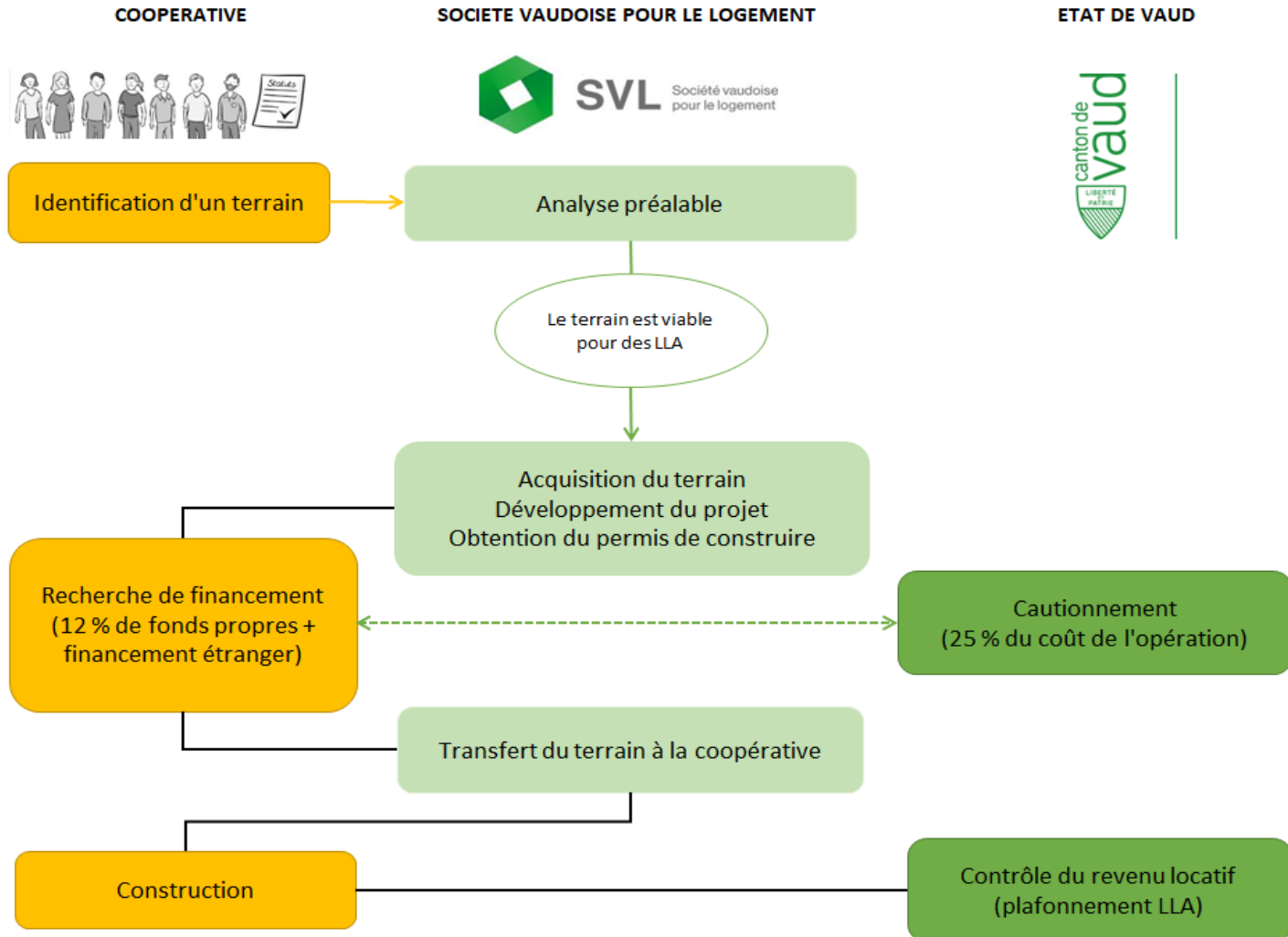


- Art. 28 RLPPPL :
 - Fixe le plafond du revenu locatif, par type de logement et zone géographique
 - Les communes sont colloquées en 6 zones : zone VI (urbaines) à zone I (petites communes rurales) selon le modèle de l'OFL

	VI	V	IV	III	II	I
Type	Fr. m2/an	Fr. m2/an	Fr. m2/an	Fr. m2/an	Fr. m2/an	Fr. m2/an
1 pièce	250	244	238	232	226	220
2 pièces	243	237	231	225	219	213
3 pièces	240	234	228	222	216	210
4 pièces	237	231	225	219	213	207
5 pièces	234	228	222	216	210	204

➔ Un 3.5 pièces à Lausanne est plafonné à 240 fr./m², ce qui donne, pour 75 m², un loyer de 1'500 fr./mois.

Processus



Rôle des communes



- Par l'instauration de quotas (art. 28 LPPPL), les communes peuvent favoriser l'émergence de LCIP destinées à la classe moyenne
- Pour les communes mettant à disposition des droits de superficie (DDP), les coopératives innovantes et participatives seront des acteurs intéressants pour offrir des LLA de façon pérenne à leurs habitants et faciliter la cohésion sociale à l'échelle du quartier
- L'ensemble des mesures proposées n'impactent aucunement les finances communales

Conclusion 1/2



- Cette nouvelle politique ne nécessite aucune modification de loi
- Le Conseil d'Etat a adopté un nouveau règlement sur les prêts et cautionnements pour les logements (RPCL) :
 - Simplification administrative avec la suppression de deux autres règlements (RPL et RPCLE) et de la directive sur le cautionnement de l'Etat en matière de logement
 - Tous les prêts et cautionnements de l'Etat pour le logement dans un seul règlement
- Le Conseil d'Etat a adopté la modification du RLPPPL : limite des loyers des LLA
- Entrée en vigueur du dispositif le 1^{er} janvier 2020
- Le rapport au postulat Junod est transmis au Grand Conseil

Conclusion 2/2



- Réponse à la volonté du Conseil d'Etat de renforcer la cohésion sociale en offrant davantage de logements financièrement accessibles pour la population
- Réponse à une demande de forme d'habitat favorisant la vie sociale et respectueux de l'environnement
- Réponse aux effets néfastes de la pénurie qualitative de logements en favorisant des coopératives innovantes et participatives
- Lutte contre la spéculation immobilière : loyers 19% inférieurs à la moyenne du marché locatif
- Complément aux mesures mises en place dans la LPPPL
- Bilan dans les 5 années suivant l'entrée en vigueur du dispositif