



# L'habitat coopératif

## Pour qui? Comment? Pourquoi?

# Programme



- **Types de coopérative**
- **Pour qui? Pour quoi?**
- **Comment créer une coopérative**
- **Particularités des MO avec un statut de coopérative**
- **Qui sont les partenaires possibles des coopératives**
- **Risques, expériences**

## A) Types de coopérative



1. **La coopérative d'habitation** construit pour ses partenaires sociaux et leur attribue des logements. Des personnes sans parts sociales peuvent également être locataires.
  
2. **La coopérative d'habitants** est en principe animée dès les débuts du processus de réalisation par les futurs occupants des logements sur le mode dit « participatif ».

## B) Pour qui? Pour quoi?



- 1) Pour les communes (politique du logement)
- 2) Pour des personnes qui veulent obtenir des logements au loyer correspondant à un taux d'effort raisonnable
- 3) Pour les personnes qui entendent vivre avec différents principes sociaux au travers desquels ils se reconnaissent

## B) Pour qui? Pour quoi?



### 1. Pour les communes (politique du logement)

#### Fondements constitutionnel et légal

- a) **La constitution vaudoise (Cst-VD art. 67)** précise que l'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables.
- b) **La loi cantonale dur le logement (LL art. 2)** précise que les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements.

- 1) Pour les communes (politique du logement)
- 2) Pour des personnes qui veulent obtenir des logements au loyer correspondant à un taux d'effort raisonnable
- 3) Pour les personnes qui entendent vivre avec différents principes sociaux au travers desquels ils se reconnaissent

## B) Pour qui? Pour quoi?



### 1b. Pour les communes qui veulent :

- a. un partenaire fiable pour mener à bien sa politique du logement avec :
  - un mode de fonctionnement transparent
  - la possibilité d'être membre des organes dirigeants
  - un MO privé non assujetti à la loi sur les marchés publics
- b. Des loyers qui échappent durablement à la spéculation
- c. une offre de logements garantissant la mixité sociale convenue
- d. lutter contre l'exode forcé des nouvelles générations ou des personnes devenues âgées qui ne trouvent pas de loyers adaptés à leurs moyens

- 1) Pour les communes (politique du logement)
- 2) Pour des personnes qui veulent obtenir des logements au loyer correspondant à un taux d'effort raisonnable
- 3) Pour les personnes qui entendent vivre avec différents principes sociaux au travers desquels ils se reconnaissent

## B) Pour qui? Pour quoi?



### 2. Pour satisfaire les personnes qui veulent obtenir des logements aux loyers correspondant à un taux d'effort raisonnable

- a. Les coopératives sont soucieuses de produire des logements rationnels, aux coûts maîtrisés pour obtenir de loyers abordables basés sur le «prix coûtant»
- a. Les locataires des immeubles de coopératives sont généralement des coopérateurs, ils participent alors aux décisions de gestion (AG) et de fait au taux d'effort qu'ils devront consacrer à leurs loyers

- 1) Pour les communes (politique du logement)
- 2) Pour des personnes qui veulent obtenir des logements au loyer correspondant à un taux d'effort raisonnable
- 3) Pour les personnes qui entendent vivre avec différents principes sociaux au travers desquels ils se reconnaissent

## B) Pour qui? Pour quoi?



### 3) Pour les personnes qui entendent vivre avec différents principes sociaux au travers desquels ils se reconnaissent

- Par essence, la coopérative est une forme juridique qui facilite la communauté de personnes qui entendent concevoir un habitat orienté vers des valeurs partagées.
- Respects des principes de développement durables (économie d'énergie, usage de matériaux durable. etc.)
- Partage d'espaces communs
- Chambre d'amis
- Entraide intergénérationnelle

- 1) Pour les communes (politique du logement)
- 2) Pour des personnes qui veulent obtenir des logements au loyer correspondant à un taux d'effort raisonnable
- 3) Pour les personnes qui entendent vivre avec différents principes sociaux au travers desquels ils se reconnaissent



## C) Comment créer une coopérative

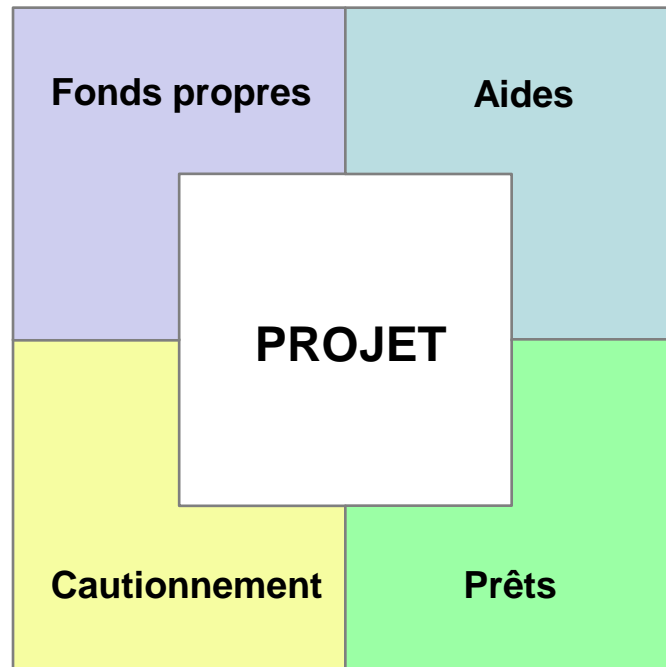


1. Assemblée constitutive
2. Statuts (CO)
3. Inscription au RC
- ⇒ 4. Levée de fonds et financement
- ⇒ 5. Acquisition de terrain ou de DDP
6. Projet – permis de construire
7. Réalisation
8. Exploitation

## C) Comment créer une coopérative



### 4. Levée de fonds et financement

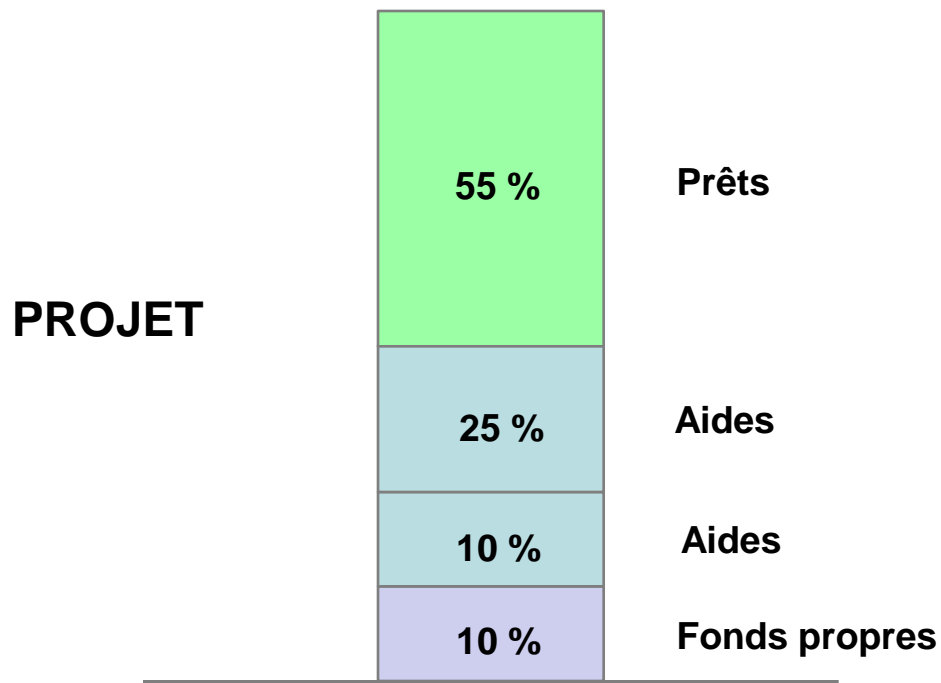


1. Assemblée constitutive
2. Statuts (CO)
3. Inscription au RC
- 4. Levée de fonds et financement**
5. Acquisition de terrain ou de DDP
6. Projet – permis de construire
7. Réalisation
8. Exploitation

## C) Comment créer une coopérative



### 4. Levée de fonds et financement



1. Assemblée constitutive
2. Statuts (CO)
3. Inscription au RC
- 4. Levée de fonds et financement**
5. Acquisition de terrain ou de DDP
6. Projet – permis de construire
7. Réalisation
8. Exploitation

**Cautionnement**

## C) Comment créer une coopérative



### 5. Acquisition de terrain

Les + pour le MOUP

- Maîtrise sans condition le foncier
- Le terrain est considéré comme fonds propres
- Terrains privés plus accessibles

Les + pour la commune

- Revenu important

1. Assemblée constitutive
2. Statuts (CO)
3. Inscription au RC
4. Levée de fonds et financement
- 5. Acquisition de terrain ou de DDP**
6. Projet – permis de construire
7. Réalisation
8. Exploitation

## C) Comment créer une coopérative



### 5. DDP (Droit Distinct et Permanent)

Les + pour le MOUP

- Investissement moins important au départ du projet
- Le foncier communal est plus accessible
- Partenariat éventuel avec la commune

Les + pour la commune

- Stimuler la construction de logements à loyers abordables
- Maintien du patrimoine foncier communal
- Revenu annuel (rente)

1. Assemblée constitutive
2. Statuts (CO)
3. Inscription au RC
4. Levée de fonds et financement
- 5. Acquisition de terrain ou de DDP**
6. Projet – permis de construire
7. Réalisation
8. Exploitation

## D) Particularités des MO avec un statut de coopérative



1. Poids décisionnel des membres
2. Collectivisme de l'ensemble de l'ouvrage
3. Aide des pouvoirs publics

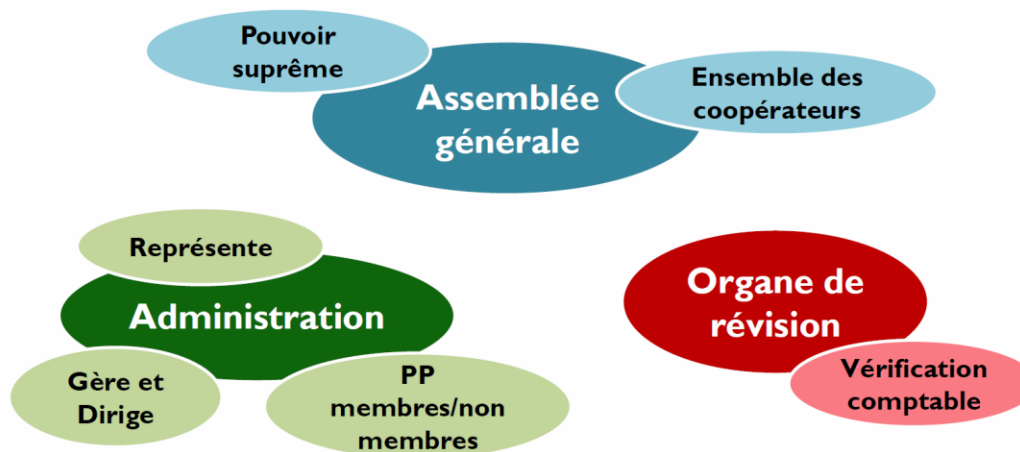
## D) Particularités des MO avec un statut de coopérative



### 1. Poids décisionnel des membres

- Contrairement au Société anonyme, les partenaires sociaux des coopératives disposent d'une voix à l'assemblée générale, quel que soit le nombre de parts qu'ils détiennent.

1. **Poids décisionnel des membres**
2. Collectivisme de l'ensemble de l'ouvrage
3. Aide des pouvoirs publics



## D) Particularités des MO avec un statut de coopérative



### 2. Collectivisme de l'ensemble de l'ouvrage

#### Dans une PPE

- a) L'avance de fonds propres est importante
- b) Chaque lots est inscrit au Registre foncier (nominatif)
- c) Le propriétaire du lot assume financement et charges
- d) Il se conforme aux règles de gestion et d'exploitation des parties communes

#### Dans la coopérative

- a) La possession est uniforme et s'applique solidairement à l'ensemble de l'ouvrage.
- b) Les fonds propres des coopérateurs sont moindres (coop. d'habitants) ou limités à la garantie de loyers (coop. d'habitation)
- c) Le coopérateur est « copropriétaire ». Mais il demeure un locataire soumis et protégés par le droit du bail (CO-OBLF) et, dans certains cas par le droit public

1. Poids décisionnel des membres
2. **Collectivisme de l'ensemble de l'ouvrage**
3. Aide des pouvoirs publics



## D) Particularités des MO avec un statut de coopérative



### 3. Aide des pouvoirs publics

- a) Aides à la pierre (loyers modérés) LLM / Une aide paritaire canton-commune (conditions d'occupation)
- b) Cautionnement pour le financement des LLM / aide paritaire canton-commune
- c) Prêts pour les logements protégés (20% sans intérêts, remboursable en 20 ans)
- d) Prêts pour les logements étudiants (20% avec intérêts fixe de 0,5%, remboursable en 20 ans)
- e) Exonérations fiscales (art. 23 ss LL)

1. Poids décisionnel des membres
2. Collectivisme de l'ensemble de l'ouvrage
3. **Aide des pouvoirs publics**

## E) Qui sont les partenaires possibles des coopératives



- ⇒ 1. La SVL
- ⇒ 2. L'ARMOUP
- 3. Le Canton
- 4. La Commune
- 5. Les fonds corporatifs (ASH, CCL, CCH)

## E) Qui sont les partenaires possibles des coopératives



### 1. La SVL



**SVL** Société vaudoise  
pour le logement

1. La SVL
2. L'ARMOUP
3. Le Canton
4. La Commune
5. Les fonds corporatifs (ASH, CCL, CCH)

## E) Qui sont les partenaires possibles des coopératives



### 1. La SVL

- Conseils et appui aux communes
- Acquisition / portage de terrains
- Accompagnement
- Aides financières

1. La SVL
2. L'ARMOUP
3. Le Canton
4. La Commune
5. Les fonds corporatifs (ASH, CCL, CCH)

## E) Qui sont les partenaires possibles des coopératives



### 2. L'ARMOUP



**coopératives d'habitation Suisse**  
association **romande** des maîtres  
d'ouvrage d'utilité publique

1. La SVL
- 2. L'ARMOUP**
3. Le Canton
4. La Commune
5. Les fonds corporatifs (ASH, CCL, CCH)

## E) Qui sont les partenaires possibles des coopératives



### 2. L'ARMOUP

- Conseils
- Formation
- Réseau
- Aides financières

1. La SVL
2. **L'ARMOUP**
3. Le Canton
4. La Commune
5. Les fonds corporatifs (ASH, CCL, CCH)

## F) Risques et expériences



1. S'entourer de professionnels
2. Dimension de la coopérative
3. Partir juste



**Merci**

**Vous avez peut-être des questions?**