

Postulat Grégoire Junod et consorts - Développer l'habitat coopératif

Développement

En Suisse, un logement sur vingt appartient à une coopérative. Dans certaines villes comme Bienne ou Zurich, la part de logements coopératifs atteint même 20%, soit un logement sur cinq ! Dans le canton de Vaud, la proportion se situe autour de la moyenne suisse.

Pourtant les coopératives d'habitation offrent plusieurs avantages. A mi-chemin entre la propriété individuelle et la location, elles permettent d'offrir un logement de qualité à des prix inférieurs aux autres logements. En 2000, le loyer moyen pour un logement coopératif en Suisse était 20% moins cher que le loyer moyen du marché[1]. A Zurich, cet écart atteint même 26% pour un logement comparable[2]. Indéniablement, le logement coopératif a un effet modérateur sur les prix du marché du logement.

Il s'agit ici de ne pas confondre le logement social avec le logement coopératif. Si certaines coopératives sont des partenaires naturels et privilégiés des collectivités publiques pour la constructions de logements sociaux au sens de la législation cantonale, le logement coopératif englobe une notion beaucoup plus large. La caractéristique principale des coopératives d'utilité publique ou d'habitants est d'avoir des loyers fondés sur les coûts, avec un intérêt limité sur le capital social et, par conséquent, des loyers moins élevés et qui ont tendance à diminuer sensiblement sur le long terme. Dans certains cas, les coopératives d'habitation construisent aussi des logements en propriété selon les mêmes principes : une rémunération limitée du capital social, des logements avantageux et une protection contre une revente spéculative.

La coopérative est aussi une forme d'organisation intéressante du point de vue démocratique. En offrant une voix à chaque membre, elle favorise l'esprit de communauté et la codécision. L'expérience a aussi montré que les logements en coopérative d'habitation avaient des taux de rénovation supérieurs à l'ensemble des logements en location et même aux logements en propriété.

Du point de vue financier enfin, le logement coopératif peut aujourd'hui bénéficier de différentes aides existantes au niveau national (Fonds de roulement, CCL, CCH, Fonds de solidarité de l'ASH) permettant d'obtenir des prêts à taux réduits avec un effet modérateur sur les loyers et la possibilité de mobiliser moins de fonds propres (environ 10%). Dans bien des cas, le logement coopératif offre donc des possibilités d'accès au logement bien plus avantageuses et intéressantes que la constitution d'une PPE.

Malgré l'intérêt que représente aujourd'hui l'habitat coopératif — que les coopératives soient ou non partenaires des pouvoirs publics pour la construction de logements subventionnés — il n'existe pas dans le canton de Vaud de politique volontariste visant à favoriser l'habitat coopératif. Le présent postulat vise donc à remédier à cette lacune et à contribuer à la mise en place dans ce canton d'une politique générale du logement qui soit susceptible de répondre aux besoins et d'offrir à chacun un logement financièrement accessible.

Postulat

Par ce postulat nous demandons au Conseil d'Etat de mettre en place une stratégie de développement et de soutien aux coopératives d'habitants ou d'utilité publique dans toutes les régions du canton.

Cette stratégie devra d'abord s'appuyer sur un recensement de l'offre existante, un état des lieux de l'action menée par le canton depuis la nouvelle loi sur le logement et un examen des différentes mesures à prendre. Parmi celles-ci:

- Un appui technique à la création de coopératives d'habitants d'utilité publique et une promotion de ce type d'habitat, y compris dans le domaine de l'habitat protégé pour personnes âgées.
- Le renforcement de la politique foncière de l'Etat et des communes afin de pouvoir mettre plus de terrains à disposition des coopératives, en particulier sous forme de droits de superficie. Un plan cantonal doit être établi en la matière avec des objectifs quantitatifs ambitieux.
- Des prises de participations de l'Etat dans des structures coopératives d'utilité publique à l'instar de ce que pratique le canton de Neuchâtel dans sa nouvelle politique du logement.
- Une politique plus active de prêts à taux réduits ou de cautionnement visant notamment à compléter les aides fédérales à disposition et à simplifier et accélérer les procédures.

[1] *Statistik-Info Nr. 20/2004, Genossenschaftlich wohnen, Zürich, 2004*

[2] *NZZ, 3 juillet 2009*

Souhaite développer et demande le renvoi en commission.

Lausanne, le 15 septembre 2009.

(Signé) *Grégoire Junod et 29 cosignataires*

M. Grégoire Junod : — Tout à l'heure, Mme Gorrite a déjà évoqué les problèmes actuels de pénurie de logements. Je dirai simplement que ce postulat s'inscrit dans des propositions que nous avons déjà formulées l'année dernière en matière de logement. Il invite à explorer une piste qui est beaucoup plus utilisée en Suisse alémanique qu'en Suisse romande à l'heure actuelle. Il s'agit de l'habitat coopératif. Dans le canton de Vaud, environ 5% des logements sont sous coopérative. Dans certaines villes de Suisse alémanique, ce taux atteint 20%, avec pour conséquence des loyers qui se situent 20 à 25% en dessous du prix du marché. Il y aurait intérêt à ce que le canton développe une stratégie en la matière.

Le postulat évoque plusieurs pistes qui permettraient à l'Etat de mieux s'impliquer pour soutenir davantage l'habitat coopératif et permettre son développement dans le canton. Cela permettrait aussi de contribuer à résoudre les problèmes de pénurie de logements que nous connaissons actuellement. Je précise encore que je demande le renvoi de ce postulat en commission.

La discussion est ouverte.

M. Marc-Olivier Buffat : — Je déclare mes intérêts : je suis président d'une fondation d'utilité publique pour la mise à disposition de logements à loyers modérés. Cela n'est pas

directement en rapport avec les propos que je vais tenir, mais je tenais à le dire.

Il est rare que je sois d'accord avec les options prises par M. Junod. Une fois n'est pas coutume, je dois admettre avec lui que le recours à la coopérative offre aujourd'hui des solutions financières, techniques et juridiques qui méritent une attention particulière. L'expérience dans le domaine des procès liés soit à la propriété foncière, soit au droit du bail démontre également que ce sont des institutions qui connaissent peu de litiges. On peut admettre que ce système fonctionne bien.

Le premier point du postulat de M. Junod est intéressant dans la mesure où il souligne l'intérêt que l'on doit porter à l'habitat protégé. Une publicité pour le parking de la Riponne disait "Un piéton est un automobiliste qui a trouvé une place de parc." Eh bien, si l'on veut favoriser la mobilité dans le logement, augmenter les rotations dans les logements disponibles, on doit se préoccuper de construire davantage de logements protégés. Autant de logements seront ainsi disponibles pour des familles. Ces logements protégés ne concernent pas seulement des personnes âgées, mais également des invalides ou des personnes nécessitant une assistance particulière.

En revanche, où je diverge, vous l'imaginez, c'est sur le deuxième point de ce postulat, soit le renforcement de la politique foncière de l'Etat et des communes pour pouvoir mettre plus de terrain à disposition. C'est le nœud du problème puisqu'on sait que, dans le canton de Vaud, le taux de constructibilité net, c'est-à-dire le nombre de logements nouveaux qui sont construits, n'a jamais été aussi bas depuis vingt-cinq ans malgré des taux hypothécaires bas et, si l'on suit les statistiques jusqu'en 2015, 2020, 2025, la demande demeurera extrêmement importante. Malheureusement, peu de logements sont construits et, surtout, peu de logements locatifs permettant de répondre rapidement à la demande. On sait qu'en matière de PPE, l'offre existe. En matière de logements locatifs, il en va tout différemment.

Je pense qu'une redéfinition des besoins du canton est nécessaire. En revanche, je ne suis pas certain que l'intervention de l'Etat ou des communes soit forcément l'instrument adéquat. Il faut redéfinir les processus décisionnels, encourager les communes à mettre à disposition des terrains, mais aussi encourager une mixité. Dans nombre de communes, et en particulier à Lausanne, on a privilégié la construction de logements subventionnés au détriment d'une mixité, au détriment de logements pouvant être accessibles à des familles. Nous le regrettons. Il faut aussi veiller à cibler l'offre. On sait que, dans certaines agglomérations, il y a un manque de petits appartements, par exemple pour des étudiants, pour des personnes qui vivent séparées ou pour des familles monoparentales. Dans d'autres districts ou arrondissements par contre, ce sont plutôt les grands logements qui manquent. Toute une redéfinition de l'offre et de la demande doit être étudiée, sans forcément que l'Etat ait directement une politique sur le marché.

Enfin, une politique plus active de prêts à taux réduits paraît aussi être une solution. Cela existe déjà sur le plan fédéral via l'Office fédéral du logement. Je rappelle que la Confédération a mis à disposition quelque 500 millions pour encourager l'aide à la construction de logements. Est-ce que le canton doit lui-même mettre la main à la bourse pour remédier à un éventuel manque ? Cela nécessiterait une étude supplémentaire.

En définitive, ce postulat répond à un souci légitime qui nous préoccupe toutes et tous. L'idée de soutenir l'habitat coopératif est sans doute une bonne idée. Quant aux moyens, j'ai quelques divergences d'opinion avec le postulant. Mais le renvoi du postulat en commission, comme il le demande, permettra d'en débattre.

Mme Christiane Jaquet-Berger : — Juste deux mots pour soutenir la proposition faite par M. Junod et remercier M. Buffat pour son soutien au mouvement coopératif. C'est une bonne

chose. Je voudrais rappeler que la Commission de gestion avait aussi mis le doigt sur l'importance du logement et fait part des inquiétudes qu'elle nourrissait vu l'augmentation prévue du nombre d'habitants dans notre canton.

L'an dernier, le Conseil d'Etat a organisé des Assises du logement. Puis-je demander au représentant du Conseil d'Etat ce qu'il en est cette année ? On nous avait en effet promis de nouvelles Assises, peut-être plus restreintes, destinées à mettre en place quelques pistes concernant ce problème difficile et urgent du logement.

M. Guy-Philippe Bolay : — En préambule, je signale que je suis membre du conseil d'administration de Loginco, coopérative du logement pour l'industrie et le commerce, créée à une époque où les industriels vaudois devaient souvent fournir un logement pour pouvoir trouver des ouvriers. Cette période est révolue. Néanmoins, la coopérative existe toujours et possède cinq bâtiments dans l'Ouest lausannois.

Cette petite introduction pour préciser que l'origine et l'activité des coopératives de logement sont très variées dans notre canton. Cette expérience me permet aussi de dire qu'il existe suffisamment de coopératives dans notre canton pour réaliser des projets. Ces coopératives n'ont pas besoin d'un soutien supplémentaire de l'Etat, elles ont d'ailleurs souvent des moyens financiers suffisants pour pouvoir réaliser des projets. En revanche, il manque des projets à réaliser, et notamment des terrains sur lesquels les réaliser. Le fonds imaginé à la suite des dernières Assises du logement pourra peut-être apporter un certain coup de pouce. En tout cas, c'est un sujet qui mérite d'être analysé dans le cadre d'une commission. Même si je partage un grand nombre des doutes de M. Buffat, j'estime que ce sujet mérite examen.

M. Philippe Leuba, conseiller d'Etat : — Le Conseil d'Etat est conscient des problèmes que connaît aujourd'hui le marché du logement. Je peux vous dire, madame la députée Jaquet-Berger, qu'il y travaille et que vous serez saisis prochainement de toute une série de réponses aux différentes propositions émises. Mon collègue, M. Mermoud, qui est en charge des questions touchant le logement, ne tardera pas à vous répondre.

La discussion est close.

Le postulat, cosigné par au moins 20 députés, est renvoyé à l'examen d'une commission.