

Postulat Yves Paccaud et consorts – Favoriser le développement en terres vaudoises de coopératives d'habitation de propriétaires sans but lucratif afin de lutter contre la spéculation foncière

Texte déposé

Certaines communes vaudoises connaissent bien les coopératives d'habitation de locataires qui procurent aux personnes disposant de revenus modestes la possibilité de bénéficier de loyers relativement modérés.

En revanche, nous connaissons moins bien les coopératives d'habitation de propriétaires qui sont de plus en plus populaires, notamment en Suisse alémanique, plus particulièrement dans le canton de Zurich. C'est par la mise en commun de ressources financières et par la participation active des habitants que ces coopératives réalisent leurs projets.

Ce type de coopératives 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 tout en participant activement aux décisions concernant l'ensemble de l'immeuble. Il s'agit ainsi d'une forme d'habitat qui favorise l'échange, la solidarité et le partage des responsabilités entre les habitants. Tous types confondus, les coopératives d'habitation possèdent près de 5 % du parc immobilier helvétique.

Les médias romands s'en sont fait l'écho récemment; le 18 mai 2019, la Coopérative d'habitation genevoise (CODHA) créée en 1994 fêtait son jubilé. En terre vaudoise, des coopératives existent depuis plus d'un siècle. 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 %). Faute de terrains disponibles, le nombre de coopératives ne progresse que lentement, et une coopérative sur cinq n'a toujours pas pu construire de bâtiments.

Dans le canton de Vaud, de nouvelles coopératives ont récemment vu le jour ou sont en devenir, notamment à Lausanne ou à Nyon. En général, les projets portés par ces coopératives bénéficient de droits de superficie entre la coopérative d'habitation de propriétaires et la commune concernée.

Les buts de ces coopératives de propriétaires, à but non lucratif, sont les suivants :

- sortir des immeubles du marché immobilier spéculatif ;
- intégrer les futurs habitants aux projets de construction ;
- remettre la gestion des immeubles aux habitants ;
- garantir aux habitants un loyer correspondant aux coûts réels des immeubles ;
- construire en respectant de hauts standards écologiques.

Dans le bassin lémanique, trouver un logis décent et à un prix abordable est souvent mission impossible. Bien souvent, les personnes ayant grandi dans la région doivent partir, faute de moyens. Les coopératives d'habitation de propriétaires, qui prennent de nos jours un grand essor en Suisse, peuvent représenter une alternative intéressante à la crise du logement et devraient être encouragées.

Le soussigné demande donc au Conseil d'Etat de bien vouloir :

- établir un état des lieux sur les divers types de coopératives d'habitation de propriétaires en activité ou en projet dans notre canton en faisant un comparatif entre les cantons suisses ;
- lister les éléments permettant de distinguer d'une part les propriétés par étages "déguisées" et d'autre part les "vraies" coopératives d'habitation de propriétaires ;

- étudier l’opportunité de prendre des mesures pour favoriser certaines de ces coopératives d’habitation de propriétaires ;
- évaluer le type de mesures à mettre en œuvre pour favoriser l’émergence de ce type de coopératives sur l’ensemble du territoire cantonal.

Le soussigné remercie d’avance le Conseil d’Etat de la suite qu’il donnera au présent postulat.

Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures.

*(Signé) Yves Paccaud
et 39 cosignataires*

Développement

M. Yves Paccaud (SOC) : — En préambule, je déclare mes intérêts : je suis membre du comité de l’Association suisse des locataires (ASLOCA) de Morges.

J’ai déposé le présent postulat afin de favoriser le développement de coopératives d’habitation de propriétaires sans but lucratif, dans notre canton, pour lutter contre la spéculation foncière. Pas plus tard que la semaine dernière, les médias se sont faits l’écho du fait que 44 % des ménages, en Suisse, possèdent leur logement et que ce taux est en baisse, en 2018. Les causes avancées sont les prix des logements et les prix fonciers. Dans le bassin lémanique, trouver un logement décent à un prix abordable est souvent mission impossible. Bien souvent, les personnes ayant grandi dans la région doivent partir, faute de moyens.

Les coopératives d’habitation de propriétaires, qui prennent de nos jours un grand essor, en Suisse, peuvent représenter une alternative intéressante à la crise du logement et elles devraient être encouragées. Certaines communes vaudoises connaissent bien les coopératives d’habitation de locataires, qui procurent aux personnes disposant de revenus modestes la possibilité de bénéficier de loyers relativement modérés. En revanche, nous connaissons moins bien les coopératives d’habitation de propriétaires, de plus en plus populaires, notamment en Suisse alémanique et particulièrement dans le canton de Zurich. Ces coopératives réalisent leurs projets par la mise en commun de ressources financières et par la participation active des habitants. Cette forme d’habitat se situe entre la location et la propriété. Dans un contexte de conjoncture immobilière difficile, son but est de fournir des logements à loyer modéré à ses membres coopérateurs. Les futurs habitants mettent leur capital ensemble — sous forme de parts sociales — ce qui leur permet d’être plus facilement concurrentiels par rapport à des promoteurs et d’acquérir plus facilement un immeuble ou un terrain. La coopérative est propriétaire de l’immeuble et les coopérateurs, c’est-à-dire les habitants, sont locataires de la coopérative, tout en participant activement aux décisions qui concernent l’ensemble de l’immeuble. Il s’agit ainsi d’une forme d’habitat qui favorise l’échange, la solidarité et le partage des responsabilités entre les habitants.

Tous types confondus, les coopératives d’habitation possèdent près de 5 % du parc immobilier helvétique. Les buts des coopératives de propriétaires à but non lucratif sont les suivants :

- sortir des immeubles du marché immobilier spéculatif ;
- intégrer les futurs habitants aux projets de construction ;
- remettre la gestion des immeubles aux habitants ;
- garantir aux habitants un loyer correspondant au coût réel des immeubles ;
- construire en respectant de hauts standards écologiques.

Je demande donc au Conseil d’Etat, premièrement, de faire établir un état des lieux des divers types de coopératives d’habitation de propriétaires, en activité ou en projet, dans notre canton, assorti d’une comparaison entre les cantons suisses. Deuxièmement, je lui demande de lister les éléments permettant de distinguer, d’une part, les propriétés par étage « déguisées » et, d’autre part, les « vraies » coopératives d’habitation de propriétaires. Troisièmement, je lui demande d’étudier l’opportunité de prendre des mesures dans le but de favoriser certaines coopératives d’habitation de propriétaires. Enfin, quatrièmement, je demande au Conseil d’Etat d’évaluer le type de mesures à mettre en œuvre

pour favoriser l'émergence de coopératives de ce type sur l'ensemble du territoire cantonal. Je remercie d'avance le Conseil d'Etat de la suite qu'il donnera au présent postulat.

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