

# LES COOPÉRATIVES DE LOGEMENTS DANS LE CANTON DE VAUD

Une étude réalisée par le Service des communes  
et du logement du canton de Vaud  
et le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL

Octobre 2016

Luca Pattaroni (EPFL)  
et Vanessa Marmy (SCL)



## IMPRESSUM

### **Pilotage et études:**

Vanessa Marmy, avec la collaboration de Jacques Biermann, Florian Failloubaz et Madalina Orlandini (SCL)  
Luca Pattaroni et Sarah Isler, avec la collaboration de Félicie Hammer, Sébastien Munafo et Tobias Baitsch (EPFL)

### **Édition**

État de Vaud, Département des institutions et de la sécurité (DIS)  
Service des communes et du logement (SCL), octobre 2016

©2016 État de Vaud et les auteurs

# 1. Table des matières

<b>1. INTRODUCTION</b>	7
1.1 Une étude conjointe du Service des communes et du logement du canton de Vaud et du Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL	7
1.2 Contexte	8
1.2.1 Les enjeux du marché de la construction	9
1.2.2 Les enjeux d'une politique sociale du logement	10
1.2.2.1 Accessibilité financière	10
1.2.2.2 Maîtrise de son logement	10
1.2.3 Les enjeux du développement urbain durable	11
<b>2. DÉFINITIONS ET BASE DE DONNÉES</b>	12
2.1 Notions et définitions	12
2.2 Inventaire	14
2.3 Entretiens qualitatifs	14
<b>3. CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE COOPÉRATIF DANS LE CANTON DE VAUD</b>	15
3.1 Le parc de logements des coopératives	15
3.1.1 Évaluation du nombre de coopératives de logements actives dans le canton de Vaud	15
3.1.2 Évolution historique du nombre de coopératives	15
3.1.3 Les logements coopératifs: 4,4% du parc locatif vaudois	16
3.1.4 Répartition géographique des bâtiments de coopératives de logements	17
3.1.5 Une majorité de « petites » coopératives qui ne possèdent que la moitié du parc coopératif	19
3.1.6 Un parc de logement détenu par les « anciennes » coopératives	20
3.1.7 Évolution future du parc de logements	21
3.2 L'accessibilité financière des coopératives	21
3.2.1 Un prix moyen des logements coopératifs en-dessous de ceux du marché locatif	21
3.2.2 De nombreux facteurs venant expliquer les variations de prix	22
3.2.3 Pas d'effet de la taille des coopératives sur les prix de location annuels au m <sup>2</sup>	23
3.2.4 Contribution financière des coopérateurs à la constitution des fonds propres	24
3.2.5 Des logements coopératifs financièrement accessibles	26
3.2.6 Pas d'effet de la taille des coopératives sur la contribution financière des habitants	27
3.3 En résumé: des coopératives bien ancrées dans le paysage vaudois et financièrement accessibles à toute la population	27

<b>4. LA DIMENSION PARTICIPATIVE DES COOPÉRATIVES</b>	29
<b>4.1 Quelle participation dans les coopératives?</b>	29
4.1.1 Une faible participation à la conception du projet	29
4.1.2 Une participation active dans la gestion de la coopérative	30
4.1.3 Une minorité de salles communes	30
<b>4.2 Les effets du niveau de participation dans les coopératives</b>	32
4.2.1 La constitution d'une échelle de participation	32
4.2.2 Une démocratisation progressive	33
4.2.3 Relation entre la taille des coopératives et leur niveau de participation	34
4.2.4 L'absence dans le canton de grandes coopératives participatives	35
4.2.5 Participation et contribution financière	36
<b>4.3 En résumé: une majorité de coopératives encore faiblement participatives</b>	38
<b>5. TYPOLOGIE DES COOPÉRATIVES</b>	39
<b>5.1 Coopérative d'habitants vs coopérative d'habitation : les réalités et les limites d'une distinction</b>	39
<b>5.2 Essai de typologie des coopératives</b>	39
<b>5.3 Évolution des buts des coopératives</b>	41
<b>5.4 En résumé: une typologie binaire peu représentative de la réalité et occultant le processus d'innovation en cours</b>	43
<b>6. POLITIQUE DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES FACE AUX COOPÉRATIVES</b>	44
<b>6.1 La fiscalité des coopératives</b>	44
<b>6.2 La politique fédérale</b>	44
<b>6.3 La politique cantonale</b>	45
<b>6.4 La politique communale</b>	46
<b>6.5 L'utilisation des aides à disposition des coopératives</b>	46
<b>6.6 En résumé: des aides à disposition des coopératives relativement peu utilisées</b>	46
<b>7. LES COOPÉRATIVES DANS LES AUTRES CANTONS</b>	47
<b>7.1 La ville de Zurich</b>	47
7.1.1 Un tissu coopératif varié, à la fois classique et innovant	48
7.1.2 Un tissu solidaire	48
7.1.3 Outils communaux à disposition des coopératives	49
7.1.4 Aides institutionnelles	50
7.1.5 Rôle des concours	51
7.1.6 Constat général pour la ville de Zurich	52
<b>7.2 Le canton de Neuchâtel</b>	52
7.2.1 Outils cantonaux à disposition des coopératives	52
7.2.2 Organisation de l'aide aux coopératives	54
7.2.3 Constat général pour Neuchâtel	54

<b>7.3</b>	<b>Le canton de Genève</b>	54
7.3.1	Outils cantonaux à disposition des coopératives	55
7.3.2	Structuration du tissu coopératif et rapport à l'État	56
7.3.3	Constat général pour Genève	57
<b>7.4</b>	<b>Des changements d'échelle permettant une nouvelle planification urbaine</b>	58
<b>7.5</b>	<b>En résumé: la capacité d'adaptation du modèle coopératif démontrée au travers de diverses réalités cantonales</b>	59
<b>8.</b>	<b>COUP DE PROJECTEUR SUR LES COOPÉRATIVES INNOVANTES</b>	60
<b>8.1</b>	<b>Acquisition de compétences</b>	60
8.1.1	Processus de solidarité envers les coopératives d'habitants	60
8.1.2	Des cadres institutionnels pour des projets gourmands en temps et en efforts	61
8.1.3	Expertise spatiale et montage du projet	61
<b>8.2</b>	<b>Les motivations des habitants</b>	62
<b>8.3</b>	<b>Enjeux d'une participation durable</b>	63
8.3.1	La participation à la constitution du projet	63
8.3.2	La participation à la gestion de la coopérative	63
8.3.3	L'essoufflement de la participation?	64
8.3.4	Qui porte la participation?	64
8.3.5	Gestion des conflits et apprentissage de la différence	65
<b>8.4</b>	<b>Innovation: expansion et professionnalisation de la coopérative participative</b>	65
8.4.1	Capacité d'innovation et rapport au politique	67
<b>9.</b>	<b>IMPACTS SOCIÉTAUX DES COOPÉRATIVES</b>	69
<b>9.1</b>	<b>Création de logements d'utilité publique</b>	69
<b>9.2</b>	<b>La mixité</b>	69
9.2.1	La mixité au-delà du revenu	70
9.2.2	Mixité intergénérationnelle	71
9.2.3	Gérer les besoins en logements dans le temps	71
9.2.4	Offrir une mixité de typologies et de modes de vie	72
<b>9.3</b>	<b>Diminution des coûts du logement</b>	72
<b>9.4</b>	<b>Ambitions écologiques</b>	73
<b>9.5</b>	<b>La contribution des petites coopératives aux enjeux de rénovation d'anciens bâtiments</b>	74
<b>10.</b>	<b>LE PROCESSUS DE MONTAGE ET LA GESTION D'UNE COOPÉRATIVE</b>	75
<b>10.1</b>	<b>La constitution de la coopérative</b>	75
<b>10.2</b>	<b>L'élaboration du projet</b>	75
<b>10.3</b>	<b>Le financement du projet</b>	75



# ÉTUDE SUR LES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES DE LOGEMENTS DANS LE CANTON DE VAUD

## 1. INTRODUCTION

Avec une population de 771 000 habitants, le canton de Vaud arrive au troisième rang des cantons les plus peuplés de Suisse. Les dernières perspectives de la population de Statistique Vaud, établies en 2016, anticipent une poursuite de l'accroissement du canton.<sup>1</sup> Les besoins en logements vont donc aussi croître. En tant qu'acteur institutionnel et garant de l'article constitutionnel stipulant que « l'État et les communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables »<sup>2</sup>, l'État de Vaud se doit d'explorer toutes les pistes susceptibles de relever les défis contemporains en matière de logement. La pénurie de logements et les difficultés d'accès à ce marché ont par ailleurs conduit le Conseil d'État à faire figurer le logement comme premier objectif dans son programme de législature 2012-2017.<sup>3</sup>

Si globalement la problématique quantitative des logements reste une politique à elle seule, toutes pistes susceptibles de participer à la construction de logements d'utilité publique doivent être examinées. Dans le domaine de la construction de logements, les maîtres d'ouvrage pouvant se prévaloir du statut d'utilité publique sont principalement les fondations immobilières de droit public et les coopératives de construction et d'habitation. C'est sur ce dernier type de maître d'ouvrage que la présente étude entend se focaliser.

Les coopératives semblent en effet être aptes à faire face aux différents enjeux liés à la production de logements adaptés aux modes de vie et aux valeurs d'aujourd'hui, tout en étant accessibles financièrement. Le Département des institutions et de la sécurité (DIS) a dès lors souhaité approfondir cette piste afin d'évaluer l'intérêt de renforcer la place des coopératives dans le marché locatif. Disposant de très peu de connaissances à leur sujet, une étude exhaustive permettant de dresser un état des lieux général semble être une étape indispensable pour évaluer la nécessité et la pertinence de la mise en place d'une politique publique spécifique en la matière.

### 1.1 Une étude conjointe du Service des communes et du logement du canton de Vaud et du Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL

Le canton de Vaud, bien que reconnaissant l'utilité des coopératives pour le marché du logement, n'a pas mis en place de politique du logement leur étant spécifiquement adressée. En effet, les aides octroyées par le canton sont attachées à la catégorie de logements et non pas au statut juridique de maître d'ouvrage. Ainsi, la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL, RSV 840.11) prévoit des aides pour la construction de logements subventionnés (aide à la pierre), de logements pour étudiants, pour personnes âgées (logements protégés) ou pour des logements sis en zones périphériques. Le porteur de projet n'est ainsi pas significatif, tant que les

<sup>1</sup> Moreau A, « Perspectives de population 2015-2040 : Vaud et ses régions », Statistique Vaud, février 2016.

<sup>2</sup> Article 67 alinéa 1 de la Constitution du canton de Vaud (RSV 131.231).

<sup>3</sup> Programme de législature 2012-2017 : Objectif 1.1 Dynamiser la production de logement et rendre le logement plus accessible

conditions pour pouvoir bénéficier de l'aide sont respectées. La politique cantonale du logement se fonde par ailleurs sur une collaboration étroite avec les communes. Sa stratégie de promotion de la construction de logements sur le marché libre se base avant tout sur le soutien technique et la coordination des acteurs directement concernés par la problématique.

Même si la Suisse a une longue et riche tradition dans le domaine des sociétés coopératives, il n'existe que peu d'études qui traitent de manière détaillée de la coopérative en Suisse.<sup>4</sup> Il en va de même en ce qui concerne plus spécifiquement les coopératives produisant du logement. Jusqu'à présent, il n'était donc pas possible de dresser un tableau représentatif de la situation de ces coopératives dans le canton de Vaud. L'objectif global de cette étude est d'engager une réflexion plus large non seulement sur l'intérêt, mais également sur les moyens de développer l'habitat coopératif sous diverses formes. L'étude se donne aussi pour but de dégager des pistes potentielles à étudier. Pour cette raison, elle porte un regard au-delà du paysage coopératif vaudois, en s'intéressant également à des cantons disposant d'une politique active en faveur des coopératives de logements. La présente étude répond aux quatre objectifs spécifiques suivants :

- 1) mettre en évidence les apports des coopératives pour la société et dans le cadre d'une offre de logements adaptée aux besoins diversifiés de la population ;
- 2) définir les grandes catégories de coopératives, dans leurs buts, leur fonctionnement et leurs structures, avec leurs avantages et inconvénients, ainsi que les opportunités et risques, qu'elles présentent ;
- 3) identifier les points critiques dans le développement du logement coopératif et les solutions permettant d'y répondre, en particulier du point de vue de l'action publique ;
- 4) établir l'inventaire des structures et projets dans le canton, en cours et potentiels.

Le Département a choisi de mandater le Laboratoire de Sociologie Urbaine (ci-après LaSUR) de l'EPFL pour réaliser une partie de l'étude, portant notamment sur le fonctionnement des coopératives dites « participatives ». La distinction entre les coopératives participatives, communément libellées « coopératives d'habitants », et les coopératives plus traditionnelles, soit les « coopératives d'habitation », ne repose pas sur une différence juridique. Il n'existe dès lors pas de critères véritablement déterminants permettant d'identifier avec précision une « coopérative d'habitants ». L'inventaire dressé par le LaSUR ainsi que les analyses statistiques réalisées sur cette base ont ainsi permis de dépasser cette distinction, couramment utilisée, entre coopératives d'habitants et coopératives d'habitations. Les coopératives vaudoises actives dans le logement ont été analysées en fonction de leur taille, de leur âge, de leur niveau de participation, de leur accessibilité financière ou encore de leur volonté de s'agrandir. Le croisement de ces divers paramètres a permis de dégager des tendances et de mettre un peu d'ordre dans un paysage coopératif finalement très hétérogène.

## 1.2 Contexte

Cette enquête intervient dans une période de transformation en profondeur des enjeux de production de logements. Aux traditionnels enjeux quantitatifs viennent s'ajouter des enjeux qualitatifs. Il faut désormais non seulement s'assurer de produire des logements accessibles en nombre suffisant, mais aussi réfléchir à la manière dont la forme et la localisation de ces logements répondent à l'évolution des modes de vie et des attentes en termes de cadre de vie.<sup>5</sup> Aujourd'hui, la question de l'« habitat » dépasse donc la seule production d'un logement accessible et concerne plus largement des enjeux de politique sociale (intégration individuelle, relation à l'autre) et de politiques territoriales (densité, proximité, morphologies urbaines). Ce constat rejoint en particulier celui de l'Office fédéral du logement (OFL) lorsqu'il invite à passer d'une « politique du logement social » à une « politique sociale du logement » qui s'inscrit à l'échelle d'un quartier voire d'une ville.

<sup>4</sup> Gachet N., Gonin M., « La coopérative: un modèle d'avenir? », Colloque interdisciplinaire sur le présent et devenir des coopératives en Suisse romande, Actes du colloque du 13 novembre 2012, Université de Lausanne, p. 19.

<sup>5</sup> Pattaroni L. et al., 2009.

Les coopératives sont à la croisée de ces différents enjeux de l'habitat. Elles participent à la fois :

- 1) à l'effort de production de logements (en termes de quantité et de qualité) ;
- 2) au développement d'une politique du logement social (conditions d'accessibilité, prix) ;
- 3) au développement urbain durable (participation, mixité, collectivisation des espaces).

L'analyse des coopératives doit donc prendre en compte ce contexte pluriel dans lequel elles s'inscrivent.

### 1.2.1 Les enjeux du marché de la construction

L'enjeu en termes de construction est tout d'abord quantitatif. Depuis le début des années 2000, le taux de logements vacants est très bas autour de l'arc lémanique. Au 1<sup>er</sup> juin 2016, le taux de vacance ne dépasse pas 0,45 % dans le canton de Genève (OCSTAT) et 0,8 % dans le canton de Vaud (STATVD), descendant même à 0,4 % pour la ville de Lausanne. Malgré une certaine relance, ces taux demeurent très bas et tranchent avec la période allant de 1993 à 1999 durant laquelle des taux de vacance de logements garantissaient une relative fluidité du marché et des loyers plus accessibles.

Cependant, l'aspect quantitatif ne suffit pas à lui seul à mettre fin à une situation de pénurie, encore faut-il que les logements mis à disposition de la population correspondent à ses besoins et à ses capacités financières. Un sondage réalisé en 2015 pour le compte de l'État de Vaud a ainsi mis en exergue que la classe moyenne était particulièrement touchée par la pénurie qui sévit depuis plusieurs années, et que l'offre de logements abordables tant pour les jeunes, les personnes âgées et les familles constituait le principal défi à relever dans les prochaines années.<sup>6</sup>

Au vu de cette situation de pénurie, la question de la performance des coopératives en termes de production de logements, et plus particulièrement de logements financièrement abordables, est essentielle. La présente étude aura eu l'avantage de mettre en évidence que dans l'ensemble, les coopératives peuvent être considérées comme étant des acteurs performants. Toutefois, il arrive que les spécificités de certaines coopératives puissent produire des ralentissements dans les projets. Pour cause : une participation plus élevée, des montages financiers plus complexes ou encore un manque de connaissance des acteurs administratifs et politiques quant à leur fonctionnement.

La question de la construction ne se réduit toutefois pas à celle de la quantité et du prix des logements produits. Deux autres éléments apparaissent désormais essentiels : a) la capacité et la volonté des opérateurs à répondre aux défis écologiques et b) le caractère innovant des réponses en matière de logement. Ces éléments étaient au cœur de la 20<sup>e</sup> édition en 2015 des journées du logement de Granges (OFL) placées sous le double auspice de la « qualité et l'innovation ».

Pour ce qui est des enjeux écologiques, l'Office fédéral de l'Énergie (OFEN) promeut notamment les efforts pour atteindre une « société à 2000 watts » qui passe par l'adoption de standards de construction exigeants.<sup>7</sup> Ainsi, la « Coopérative d'Habitation » (CODHA) à Genève a été la première du canton à avoir réalisé un bâtiment Minergie-P en 2010 (Les Pommiers). D'autres coopératives vont encore plus loin que les normes établies par le système de certification Minergie, à l'instar de la coopérative « Équilibre » à Genève qui a par exemple fait preuve d'innovation en promouvant l'utilisation de toilettes sèches.

Concernant l'innovation, les transformations en matière de démographie (vieillesse), de structure des ménages (familles monoparentales et recomposées, augmentation des ménages sans enfants, etc.) et, plus largement des modes de vie et des valeurs (bi-activité, mobilité douce, aspirations à la vie

<sup>6</sup> MIS Trend, « Ma vie, mon logement pour demain », sondage réalisé pour l'État de Vaud, Lausanne, septembre 2015.

<sup>7</sup> SuisseEnergie pour les communes, ville de Zurich et Société suisse des ingénieurs et des architectes SIA, « Concept pour l'établissement du bilan de la société à 2000 watts », septembre 2014.

collective, etc.) appellent à réinventer les formes du logement.<sup>8</sup> Les innovations nécessaires touchent à fois au cadre plus large du contexte urbain et à celui des formes du bâti et des typologies de logements. Dans ce sens, les coopératives (en particulier les plus participatives) jouent souvent un rôle pionnier en matière de normes énergétiques et s'avèrent aussi pourvoyeuses de nombreuses innovations dans les formes du cadre bâti.

## 1.2.2 Les enjeux d'une politique sociale du logement

### 1.2.2.1 Accessibilité financière

L'accès à un logement représente une charge toujours plus lourde pour certaines tranches de la population. Une étude publiée en 2014<sup>9</sup> a ainsi montré que le taux d'effort<sup>10</sup>, s'il reste relativement favorable pour la classe moyenne (18 % à 23 %), l'est bien moins pour les ménages moins mobiles tels que les personnes âgées vivant seules ou encore les familles monoparentales (30 % à 35 %). Concernant les ménages dont le revenu est sensiblement inférieur aux médianes, ils assument des taux d'effort allant au-delà des limites communément admises (presque 40 %). Dans ces conditions, il est essentiel de favoriser la production de logements abordables pour la classe moyenne de manière à éviter que les coûts sociaux augmentent par ailleurs.<sup>11</sup> Pour garantir durablement des loyers accessibles, il faut en particulier soustraire, comme le rappelle Philippe Thalmann<sup>12</sup>, « une partie du stock de logements aux règles du marché » par différents mécanismes (contrôle des loyers et des taux d'intérêt hypothécaires, aide publique à la construction de logements, etc.). Dans cet effort, les coopératives ont vu leur rôle reconnu et renforcé à partir de 2003, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG, RS 842) qui prévoit tout un ensemble d'aides directes et indirectes destinées aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

### 1.2.2.2 Maîtrise de son logement

Les études dans les champs de la sociologie et de la psychologie de l'habitat ont montré ces dernières décennies le caractère essentiel du logement comme facteur d'intégration sociale. Jusqu'aux années 1960, le droit au logement était réduit à celui d'un accès à un logement standardisé, laissant peu de place à l'habitant pour s'approprier son logement. Les mouvements squats, et plus largement les luttes urbaines des années 60, ont particulièrement popularisé cette question de l'appropriation de son cadre de vie. Aujourd'hui, cet aspect est devenu essentiel et se retrouve à la fois dans l'évolution des formes de la coopérative, de plus en plus participatives, mais aussi dans les opérations immobilières plus classiques qui s'inquiètent de la participation et des marges de manœuvre laissées aux habitants. La publication par le DIS d'un guide pour les communes vaudoises<sup>13</sup> visant à favoriser les démarches participatives lors de la réalisation de projets de logements témoigne de cette tendance.

L'évolution des enjeux en matière de construction et de politique du logement social débouche plus largement sur une modification en profondeur des politiques du logement et de leur lien avec les politiques urbaines et territoriales.

<sup>8</sup> À ce propos, voir Pattaroni L., Kaufmann V., Rabinovich A. (dir.), 2009, *Habitat en devenir*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes; Sfar D., 2014, *Eine zukunftsgerichtete Wohnraumpolitik für eine Zehn-Millionen-Schweiz*, in: Caritas: 2014. Sozialalmanach. Schwerpunkt: Unter einem Dach. Caritas-Verlag, Luzern, pp. 152-167.

<sup>9</sup> IConsulting, 2014, « Logements vaudois, taux d'effort des ménage », étude pour le compte du canton de Vaud.

<sup>10</sup> Le taux d'effort représente la part de ressources qu'un ménage consacre à payer son logement.

<sup>11</sup> À ce propos, Thalmann Ph., 2001, « Quel avenir pour la politique sociale du logement ? », *La Revue Économique*, p. 11.

<sup>12</sup> Idem.

<sup>13</sup> Vodoz L., Käser N., Widmer A., 2014, « Participation et logement : Construire pour et avec la population. Un guide pour les communes vaudoises. », État de Vaud/Département des institutions et de la sécurité (DIS).

### 1.2.3 Les enjeux du développement urbain durable

Selon le directeur de l'OFL, Ernst Hauri, la politique traditionnelle en matière de logement social ne permet pas de remédier aux insuffisances constatées, notamment en ce qui concerne les zones d'habitation et la rénovation écologique du parc existant.<sup>14</sup> Le manque d'infrastructures, la mauvaise qualité des bâtiments, ainsi que la composition de la population dans certaines zones ou quartiers d'habitation réduit la qualité de l'habitat et offre un cadre de vie insuffisant. Malgré ces défis, la construction de logements subventionnés a perdu de son importance et il y a eu une réduction de la marge de manœuvre financière au niveau de la Confédération.<sup>15</sup> À cela s'ajoute le fait que les réponses apportées par le marché sont porteuses d'autres risques sociaux. C'est le cas en particulier des effets de différenciation sociale dans les villes qui découlent de la rénovation luxueuse d'anciens quartiers (effets de gentrification).<sup>16</sup> Il existe dès lors un besoin de formes d'habitat qui à travers leur situation, leur conception et leur aménagement permettent de créer des logements abordables tout en favorisant la vie sociale.

Ces défis ne peuvent pas être relevés en augmentant simplement la qualité des constructions. Au contraire, elles incitent à inscrire la politique du logement social dans des politiques plus ambitieuses qui traitent de l'environnement construit et social à une échelle plus large, en particulier celle du quartier. Ce renversement de perspective est ce que Ernst Hauri propose de nommer une « politique sociale du logement ». Il s'agit ainsi de faire travailler ensemble communes, Canton et Confédération pour offrir « des logements supportables du point de vue économique, qui renforcent la cohésion sociale et qui utilisent avec parcimonie les ressources ».

Le contexte du développement des coopératives est complexe et englobe des enjeux techniques et énergétiques de construction, des enjeux politiques de développement territorial et de densification ou encore des enjeux sociaux d'intégration et de mixité.

La diversité des formes de coopératives, en termes de taille, de montage ou encore de gestion, offre des réponses différenciées à ces multiples enjeux. Certaines formes de coopératives, en général les plus classiques, sont plus favorables au développement d'une politique du logement social (accessibilité financière) alors que d'autres, les plus récentes et participatives, sont plus sensibles aux enjeux des nouvelles politiques sociales du logement ou d'innovation dans la construction.

Cette mise en perspective a mis en évidence les qualités des coopératives en tant que productrices de logements, à des conditions accessibles financièrement et participant de plus en plus au développement urbain durable. Avant d'approfondir et d'analyser ces éléments dans les chapitres suivants, il est toutefois nécessaire de s'attarder un instant sur les termes et notions participant à la définition de l'objet de cette étude.

---

<sup>14</sup> Hauri E., 2009, « Quelle politique du logement social ? », in Pattaroni L, Kaufmann V., Rabinovich A. (dir.), 2009, *Habitat en devenir*, Lausanne, PPUR, pp. 270-291.

<sup>15</sup> Le 31 décembre 2001, l'encouragement dans le cadre de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété (LCAP, RS 843) a été suspendu. Cette loi prévoyait des mesures spéciales visant à abaisser les loyers.

<sup>16</sup> À ce propos voir par exemple, « Politique des agglomérations », Rapport du Conseil fédéral du 19 décembre 2001.

## 2. DÉFINITIONS ET BASE DE DONNÉES

### 2.1 Notions et définitions

En tant qu'organisme à but non lucratif, offrant à ses membres et non membres des loyers à prix coûtant, les sociétés coopératives produisent du logement permettant de soustraire leurs logements à la spéculation immobilière. Toutes les notions évoquées dans la phrase précédente participent à la compréhension de la coopérative en tant que maître d'ouvrage d'utilité publique. Avant toute chose, il convient dès lors de définir et préciser certaines notions qui feront leur apparition tout au long de l'étude.

#### • La notion de coopérative

Selon l'article 828 alinéa 1 du Code des obligations (CO, RS 220), la société coopérative est un groupement de personnes physiques ou morales, d'un nombre variable, organisées corporativement et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres. Pour exister, la société coopérative doit disposer de statuts et être inscrite au registre du commerce.<sup>17</sup> Elle se compose au minimum de sept membres.<sup>18</sup> Cette définition générale de la coopérative inclut une forte diversité des domaines d'activité. Force est toutefois de constater qu'il y a une concentration des coopératives dans certaines branches comme celles des services financiers, du commerce de détail et des activités immobilières.<sup>19</sup>

#### • La notion d'utilité publique

Dans le domaine de la construction, les coopératives sont des maîtres d'ouvrage pouvant revendiquer le statut d'utilité publique. Au niveau fédéral, cette notion est définie à l'article 4, alinéa 3 de la loi fédérale sur le logement du 21 mars 2003 (LOG, RS 842). Selon cet article, est considérée d'utilité publique « toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés ». Les notions d'activité à but non lucratif et de logements à loyers ou à prix modérés participent ainsi à la définition de l'utilité publique. Les principes permettant à une organisation de se prévaloir du titre d'utilité publique sont eux ancrés à l'article 37 de l'ordonnance sur le logement (OLOG, RS 842.1). Ainsi, pour être reconnues comme maître d'ouvrage d'utilité publique, les coopératives doivent non seulement inscrire cette notion dans leurs statuts, mais également reconnaître les principes de la Charte des maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique. Cette charte n'a pas de portée juridique directe et n'implique ni droits ni obligations. En revanche, elle définit un code de conduite auquel se tiennent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, leurs organisations faïtières et l'OFL. Ainsi, la charte stipule par exemple que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent construire, maintenir et acquérir de préférence des logements à prix avantageux, en garantissant que ceux-ci le restent à long terme. Cela implique un calcul des loyers en fonction des coûts et en renonçant à verser des bénéfices. Ils doivent en outre s'adresser à toutes les couches de la population et favoriser ainsi la mixité sociale. Une autre exigence consiste à veiller à ce que les immeubles conservent leur valeur, ce qui implique un entretien de qualité, durable et soucieux des coûts.<sup>20</sup> L'adhésion de la coopérative aux principes de la Charte ne lui confère toutefois pas automatiquement le droit de bénéficier des aides fédérales à sa disposition. Pour cela, elle devra faire valider ses statuts par le service juridique de l'OFL.

<sup>17</sup> Art. 830 de la Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse (Livre cinquième: Droit des obligations), RS 220.

<sup>18</sup> Art. 831 de la Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse (Livre cinquième: Droit des obligations), RS 220.

<sup>19</sup> Nicolas Gachet et Michael Gonin, « La coopérative: un modèle d'avenir ? », Colloque interdisciplinaire sur le présent et devenir des coopératives en Suisse romande, Actes du colloque organisé le 13 novembre 2012, Université de Lausanne, p. 23.

<sup>20</sup> Office fédéral du logement (OFL), Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (WBG Schweiz) et Association des coopératives de construction (Wohnen Schweiz), « Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse », 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## • La notion d'activité à but non lucratif

Pour être qualifiée « à but non lucratif », l'activité exercée doit contenir un caractère désintéressé et ne viser aucun avantage à titre personnel. Cela signifie que si des bénéfices ont été réalisés, ils doivent être reversés à l'organisation pour la développer. Les principes permettant à une organisation d'être qualifiée « sans aucun but de lucre » sont définis à l'article 6, alinéa 1, lettre a de la loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbre (LT, RS 641.10). Ce dernier stipule ainsi que le versement de tantièmes est exclu et que le capital social ne peut être rémunéré à un taux supérieur à 6 % du capital social versé. La LT détermine par ailleurs qu'en cas de liquidation d'une organisation à but non lucratif, la partie résiduelle du patrimoine après remboursement des parts sociales doit être affectée au but initial.

## • La notion de logements à loyers modérés

Pour être reconnu d'utilité publique, le maître d'ouvrage doit non seulement respecter les principes de l'activité sans but lucratif, mais également produire des logements à loyer modéré. Alors que la notion de logement est clairement définie dans la LOG<sup>21</sup>, celle de « à loyer modéré » reste une notion juridique indéterminée, dont le sens est sujet à interprétation. Même si les actes législatifs n'en donnent pas de définition claire, les formulations qui y figurent parlent d'encourager l'offre « pour les ménages à revenu modeste » (article 1 alinéa 1 LOG) ou de logements « destinés aux personnes économiquement ou socialement défavorisées » (article 10 LOG).<sup>22</sup> Lorsqu'on se réfère à des logements construits par des coopératives reconnues d'utilité publique, il convient ainsi davantage de se référer à des « logements d'utilité publique » plutôt qu'à des « logements à loyers modérés ». Cela principalement pour la raison que la première notion implique que l'accessibilité financière des logements soit assurée durablement, ce qui n'est pas forcément le cas des « logements à loyers modérés ».<sup>23</sup> Il convient ici également de relever que la notion de « logements à loyer modéré » peut revêtir une tout autre signification selon le contexte fédéral ou cantonal dans lequel on se trouve. En l'occurrence, le canton de Vaud désigne par « logements à loyers modérés » les logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire<sup>24</sup>, qui désigne une contribution à fonds perdu destinée à diminuer la charge locative d'un immeuble. Pour des raisons de simplification, les logements au bénéfice d'une aide à la pierre cantonale et/ou fédérale seront désignés dans la suite de cette étude comme « logements subventionnés ».

## • Le principe du loyer à prix coûtant

Une manière de déterminer si le loyer ou le prix d'un logement est modéré est de se référer au principe du loyer couvrant les coûts. Ce principe de calcul des loyers ressort de la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse et fait ainsi partie intégrante de la notion d'utilité publique. Les loyers sont donc calculés sur la base des seuls coûts réellement supportés par le bailleur, à savoir les coûts d'investissement (coût de revient de l'objet et les intérêts correspondants) et les coûts d'exploitation (frais d'entretien et de réparation, frais administratifs, etc.). Ce principe de calcul permet d'échapper à la spéculation immobilière étant donné qu'en fondant les loyers sur les coûts, il devient exclu de profiter de la pénurie de logements pour augmenter les loyers. Pour que ces logements restent abordables sur le long terme, il s'agit de veiller à ce que le coût de revient ne soit pas trop élevé. Pour s'en assurer, l'OFL a fixé les limites que ce coût ne doit pas dépasser dans son ordonnance du 27 janvier 2004 concernant les limites de coûts et les montants des prêts en faveur des immeubles locatifs ou en propriété (RS 842.4). Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent ainsi respecter cette ordonnance, sans quoi ils n'auront pas accès aux aides fédérales.<sup>25</sup>

<sup>21</sup> Selon l'article 4 alinéa 1 de la loi fédérale sur le logement (LOG), sont des logements tous les espaces destinés durablement à l'habitation.

<sup>22</sup> VLP-ASPAN, « Promouvoir la construction de logements d'utilité publique », *Territoire et Environnement*, janvier n° 1, 2010, p. 6.

<sup>23</sup> VLP-ASPAN, « Promouvoir la construction de logements d'utilité publique », *Territoire et Environnement*, janvier n° 1, 2010, pp. 4-6.

<sup>24</sup> Article 1 alinéa 1 et 2 du Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM, RSV 840.11.2.5).

<sup>25</sup> VLP-ASPAN, « Promouvoir la construction de logements d'utilité publique », *Territoire et Environnement*, janvier n° 1, 2010, pp. 6-7.

## 2.2 Inventaire

Il n'existe à l'heure actuelle pas de base de données spécifique et complète sur les coopératives de logements présentes dans les cantons. La méthode choisie afin de dresser l'inventaire des coopératives de logements actives dans le canton de Vaud a été celle de répertorier toutes les coopératives inscrites au registre du commerce vaudois et ayant pour but de produire du logement. Le statut de coopérative peut en effet faire référence à une multitude de secteurs d'activités : banques, agriculture, commerce, artisanat, etc. En passant par le registre du commerce, 139 sociétés coopératives de logements ont pu être identifiées dans le canton. À noter que les coopératives ayant leur siège hors canton, mais ayant construit sur territoire vaudois n'ont pas été comptabilisées. Le nombre de cas concernés peut toutefois être estimé comme étant marginal, même si rien n'empêche qu'à l'avenir ces derniers se développent davantage.

Parmi les 139 sociétés coopératives identifiées au registre du commerce vaudois comme étant actives dans le logement, 112 ont accepté de participer à l'enquête (questionnaire et entretien téléphonique), ce qui représente un taux de réponse de 81 %, voire même de 87 % si l'on ne considère que les coopératives réellement actives sur le territoire vaudois. La représentativité de l'échantillon est d'autant plus importante lorsque l'on considère le nombre de logements détenus par les 112 coopératives interrogées. En effet, ces dernières détiennent 11 278 logements sur la totalité des 11 655 logements coopératifs estimés (pour davantage de détails, voir le chapitre suivant). Elles représentent ainsi 97 % du parc de logements coopératifs.

Les résultats analysés ont été récoltés durant des entretiens téléphoniques, sur une base volontaire. L'enquête menée dans le cadre de la présente étude ne se base donc pas sur des résultats officiels extraits de la comptabilité de chaque coopérative, mais sur des données fournies par les interlocuteurs et pouvant contenir un certain degré de subjectivité.

## 2.3 Entretiens qualitatifs

L'enquête par téléphone menée auprès des 112 coopératives vaudoises a été complétée par une trentaine d'entretiens approfondis. Ces derniers ont porté sur deux types d'acteurs. Une majorité (27 entretiens) a été effectuée auprès de coopératives romandes et zurichoises. Durant ces entretiens semi-directifs, l'enjeu était d'acquérir des éléments de connaissance relatifs au montage du projet, mais aussi à la gestion quotidienne et la vie sociale de la coopérative. L'ensemble des entretiens a permis de fournir une image riche des enjeux politiques et sociaux des coopératives, au-delà des seules questions techniques.

La coopérative de logements, en particulier dans sa forme de coopérative d'habitants, est un objet social particulier, car rares sont les situations où les personnes sont engagées à autant de niveaux, allant du lobbying politique jusqu'aux questions les plus intimes en passant par l'acquisition de compétences de gestionnaire. Les interlocuteurs ont ainsi permis de mieux comprendre ce que cela signifie de gérer une coopérative et d'y vivre. Certaines coopératives ont été scrutées plus en détail, mais pour des raisons de longueur et de richesse du matériau, il a été choisi de conserver un certain niveau de généralité. L'autre partie des entretiens a été réalisée auprès de personnes engagées dans le service public et en charge des politiques de soutien aux coopératives dans les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel et Zurich. Ces entretiens, complétés par une analyse de la documentation existante, ont permis de mieux comprendre l'organisation des différents systèmes d'aide.

### 3. CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE COOPÉRATIF DANS LE CANTON DE VAUD

#### 3.1 Le parc de logements des coopératives

##### 3.1.1 Évaluation du nombre de coopératives de logements actives dans le canton de Vaud

Il est difficile de connaître avec exactitude le nombre de coopératives de logements actives sur le territoire vaudois. D'un point de vue légal, il y a actuellement 139 coopératives de logements<sup>26</sup> inscrites au registre du commerce du canton de Vaud. Parmi ces coopératives, 5 sont officiellement en liquidation, ce qui rapporte ce chiffre à 134 coopératives.

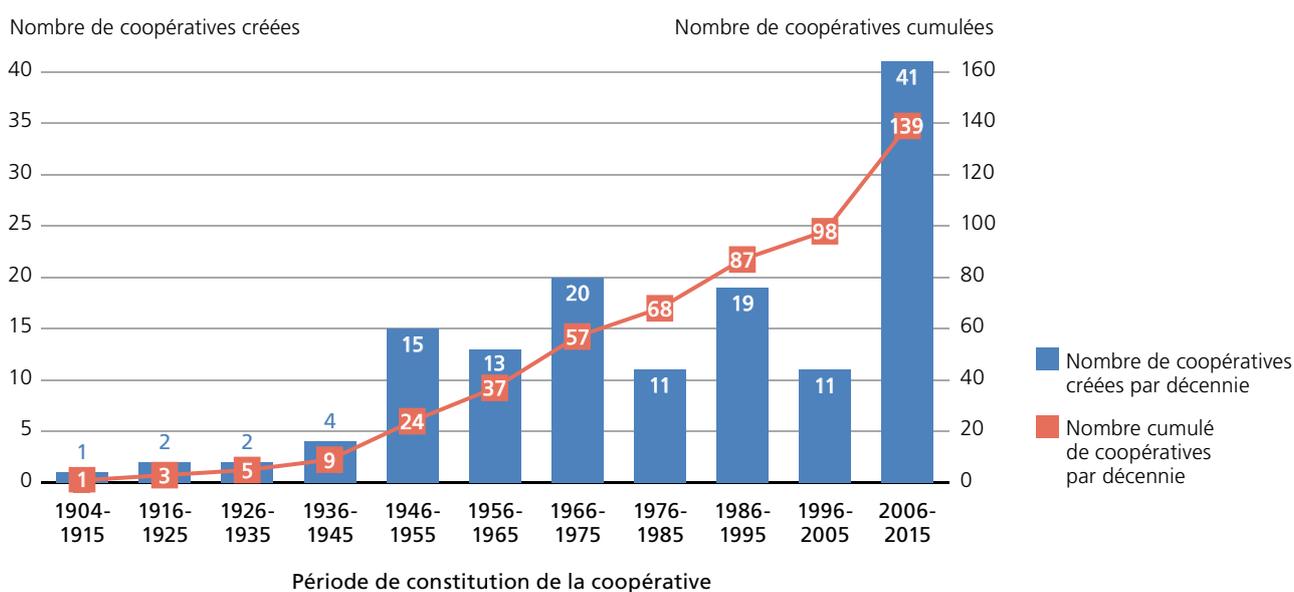
À cela s'ajoute le fait que sur les 112 coopératives interrogées, 5 étaient en voie de dissolution, ce qui donne un taux de dissolution de 4,5 %. En appliquant ce taux de dissolution aux 134 coopératives (6 coopératives), le nombre de coopératives inscrites au registre du commerce et en activité peut être estimé à 128.

À ces estimations sur la base du registre du commerce, il conviendrait d'ajouter les quelques coopératives inscrites dans un autre canton et qui s'approprient à construire sur le canton de Vaud (c'est le cas par exemple de la « CODHA » de Genève), voire les coopératives en voie de constitution qui ne sont pas encore inscrites. Il peut toutefois être estimé que le nombre de cas concernés par cette situation soit pour l'instant marginal. Au vu de la croissance inégalée de création de coopératives au fil de ces dix dernières années, il est néanmoins probable qu'il existe un nombre important de coopératives en devenir.

##### 3.1.2 Évolution historique du nombre de coopératives

L'histoire des coopératives de logements du canton de Vaud s'étend sur plus d'un siècle. La plus ancienne coopérative recensée dans cette enquête – la coopérative Maison Ouvrière – est ainsi née en 1904. Le rythme de création des coopératives a toutefois varié de façon importante au fil du siècle dernier.

Figure 1. Évolution du nombre de coopératives



<sup>26</sup> Ce chiffre se base sur les données du Registre du commerce vaudois. Les coopératives dont le siège se situe hors canton, mais détenant des bâtiments sur le territoire vaudois, ne sont donc pas comptabilisées dans l'étude. Le nombre de cas concernés par cette situation reste toutefois marginal.

Ainsi, comme on le voit dans la figure 1<sup>27</sup>, si le nombre de coopératives a cru lentement jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale (9 coopératives créées depuis le début de ce siècle), la croissance a été ensuite relativement constante avec une augmentation de 10-20 coopératives tous les 10 ans jusqu'au milieu des années 2000. Par contre, au cours des dix dernières années le rythme a doublé avec 41 coopératives créées depuis 2006.

### 3.1.3 Les logements coopératifs : 4,4 % du parc locatif vaudois

L'enquête menée auprès des 112 coopératives ayant répondu au questionnaire a permis d'établir leur parc de logements à 11 279 logements répartis dans 536 bâtiments. Cela représente une moyenne de 21 logements par bâtiment, soit 3 fois plus de logements par bâtiment que la moyenne vaudoise qui est d'environ 6.<sup>28</sup> Cette donnée permet de constater que les bâtiments construits par des coopératives sont en moyenne plus grands que les bâtiments sur le marché locatif vaudois.

Afin d'estimer la totalité du parc de logements détenus par l'ensemble des 128 coopératives vaudoises actives inscrites au registre du commerce, une recherche supplémentaire a permis d'évaluer à 555<sup>29</sup> le nombre total de bâtiments détenus par les coopératives vaudoises. Le parc de logements en main des coopératives peut ainsi être évalué, par extrapolation, à 11 655 logements.<sup>30</sup>

Au 31 décembre 2014, le parc de logements vaudois se chiffrait à 387 957 logements.<sup>31</sup> Le parc de logements locatifs quant à lui pouvait être estimé à 267 690 logements.<sup>32</sup> Les coopératives actives sur le territoire vaudois détiennent ainsi 3 % du parc de logements vaudois et 4,4 % du parc de logements locatifs.

Le tableau ci-après compare ces chiffres à ceux de deux cantons connaissant, tout comme le canton de Vaud, une pénurie de logements accrue. Il s'avère, sans grande surprise, que le canton de Zurich est avec 11,6 % de logements locatifs détenus par des coopératives le plus propice au développement des coopératives. Dans le canton de Genève, la proportion de logements locatifs détenus par des coopératives est de 1,9 %, contrastant ainsi fortement avec la situation zurichoise.<sup>33</sup> Avec 4,4 % du parc locatif, les coopératives vaudoises sont donc relativement bien implantées dans le canton de Vaud. Toutefois, il peut aussi être constaté qu'il existe encore une marge de progression considérable à exploiter. Les coopératives vaudoises contribuent certes à la production de logements abordables et constituent dès lors un acteur non négligeable dans le domaine de la construction d'utilité publique. L'ampleur de leur contribution reste néanmoins relativement modeste compte tenu des possibilités qui pourraient leur être offertes.

<sup>27</sup> Ce graphique se fonde sur les 139 coopératives inscrites au registre du commerce vaudois.

<sup>28</sup> En 2013, la moyenne de logements par bâtiment dans « les maisons à plusieurs logements » et à « usage exclusivement d'habitation » (209 187 logements pour 32 912 bâtiments, statistique Vaud) est de 6,4 et de 5,2 logements par bâtiment dans les « bâtiments principalement à usage d'habitation » (88 000 logements pour 16 988 bâtiments). La moyenne se situe ainsi à 5,8 pour les bâtiments à plusieurs logements.

<sup>29</sup> Ce chiffre a été obtenu à partir d'une estimation des bâtiments en possession des coopératives n'ayant pas été interrogées dans le cadre de l'enquête.

<sup>30</sup> L'évaluation de 11 655 est obtenue en multipliant le nombre de bâtiments (555) par la moyenne de logements par bâtiment coopératif observée dans l'enquête (21 logements).

<sup>31</sup> OFS : logements selon la catégorie de bâtiment, 2014, T09.03.00.13.

<sup>32</sup> Pour permettre une comparaison avec les autres cantons, le parc locatif vaudois est déterminé sur la base des données fournies par le relevé structurel, qui est une enquête par échantillon effectuée par l'Office fédéral de la statistique (OFS). Il s'agit ainsi d'une estimation contenant une marge d'erreur. L'intervalle de confiance est de 0,5 %. À noter que d'autres méthodes sont également utilisées par Statistiques Vaud pour estimer le nombre de logements locatifs.

<sup>33</sup> Le nombre de logements locatifs ayant permis de calculer le taux de logements coopératifs a été estimé sur la base du Relevé structurel. L'intervalle de confiance pour le canton de Zurich est de 0,5 % et pour celui de Genève de 0,6 %.

**Tableau 1. Détention du parc immobilier par les coopératives dans les cantons de Vaud, Zurich et Genève**

	VAUD	ZURICH	GENÈVE
Nombre de coopératives	128	285	80
Nombre de logements coopératifs	11 655	58 849	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 %
<b>Part de logements coopératifs par rapport au parc de logements</b>	<b>3,0 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>1,6 %</b>
<b>Part de logements coopératifs par rapport au parc de logements locatifs</b>	<b>4,4 %</b>	<b>11,6 %</b>	<b>1,9 %</b>

L'enquête menée auprès des coopératives vaudoises a aussi montré que celles-ci ont davantage tendance à construire plutôt que d'acquérir des bâtiments puisque 71 % d'entre elles sont à l'origine de la construction de bâtiments neufs.

### 3.1.4 Répartition géographique des bâtiments de coopératives de logements

Les 112 coopératives interrogées dans le cadre de l'enquête ont permis de répertorier le nombre de 536 bâtiments. Grâce à une recherche approfondie du registre foncier, 528 adresses ont pu être identifiées. En observant leur répartition par district, il s'avère sans surprise que celui de Lausanne est de loin le district présentant la plus forte concentration de bâtiments coopératifs (37 %). Les districts du Jura-Nord vaudois et de l'Ouest lausannois détiennent quant à eux chacun 12 % des bâtiments en main de coopératives.

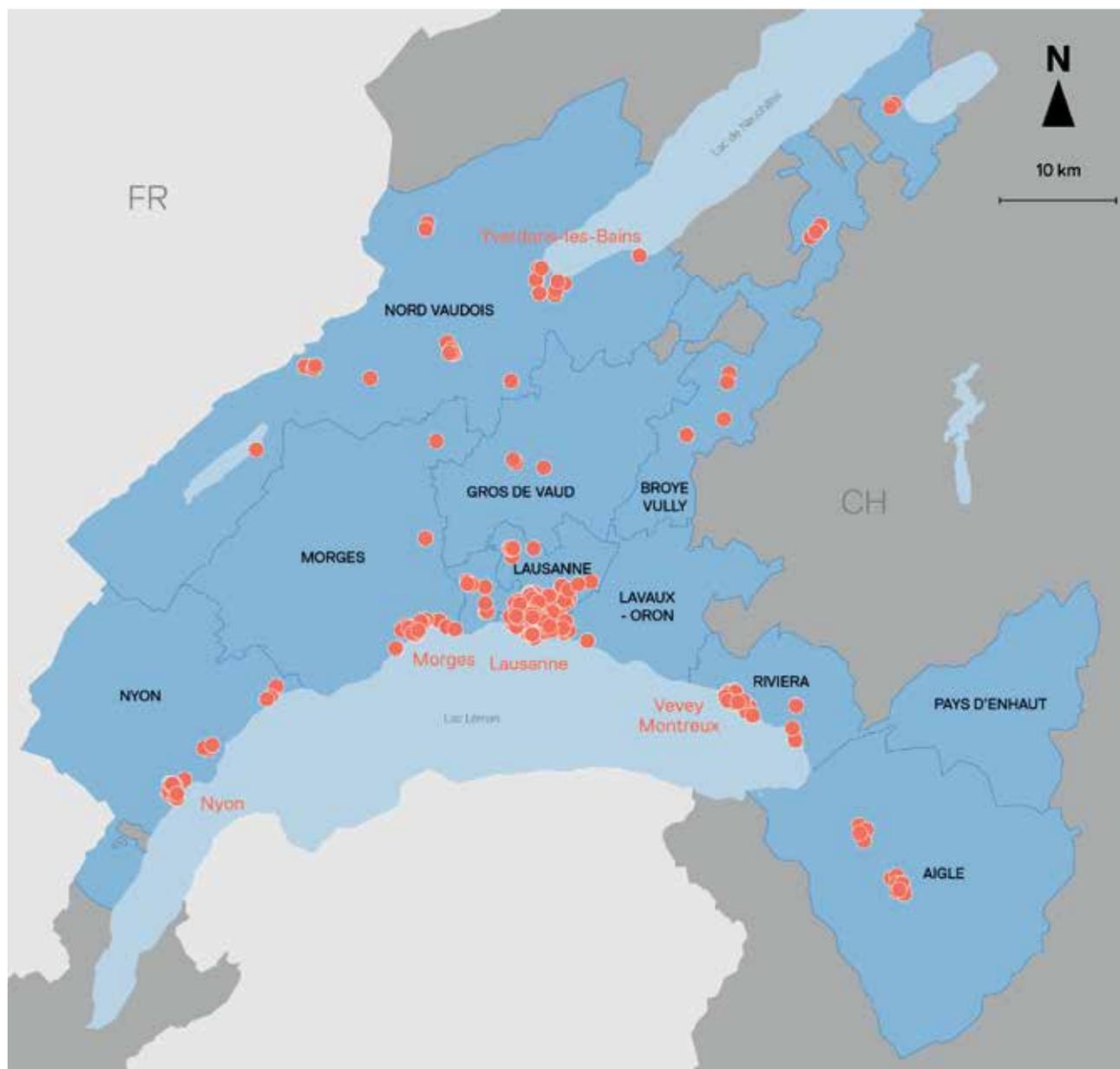
**Tableau 2. Bâtiments de coopératives de logements par district**

District	Bâtiments répertoriés	
	Nombre	%
Aigle	22	4 %
Broye-Vully	24	4 %
Gros de Vaud	7	1 %
Jura-Nord vaudois	65	12 %
Lausanne	193	37 %
Lavaux-Oron	20	4 %
Morges	36	7 %
Nyon	46	9 %
Ouest lausannois	62	12 %
Riviera-Pays-d'Enhaut	53	10 %
<b>Total</b>	<b>528</b>	<b>100 %</b>

La cartographie ci-après (figure 2)<sup>34</sup> a permis de localiser graphiquement ces différents bâtiments et de rendre compte de leur concentration dans les centres urbains, à savoir Lausanne (166 bâtiments), Yverdon-les-Bains (37 bâtiments), Renens (29 bâtiments), Nyon (29 bâtiments), Vevey (21 bâtiments), Montreux (18 bâtiments) et Morges (19 bâtiments).

<sup>34</sup>Sur les 528 bâtiments identifiés, 347 adresses ont été prises en compte dans la cartographie. Cet écart s'explique par différentes raisons, notamment le fait que les bâtiments neufs ne sont pas encore répertoriés dans la base d'adresses liée à la cartographie (STATVD). Toutefois, la cartographie illustre bien la tendance des coopératives à concentrer leurs constructions et/ou acquisitions dans les centres urbains.

Figure 2. Répartition géographique des bâtiments de coopératives de logements



Sources : Administration cantonale vaudoise

- Districts du canton de Vaud
- Bâtiments de coopératives de logements

Tout comme dans le canton de Zurich, dont la proportion de logements détenus par les coopératives (11,6 % du parc locatif) est tirée vers le haut par la forte présence de logements coopératifs dans la ville de Zurich (27 % de logements locatifs détenus par les coopératives ou la ville elle-même), le canton de Vaud enregistre une forte présence des coopératives dans sa capitale. La ville de Lausanne comptabilise en effet à elle seule 4 156 logements en main de coopératives dont le but social est la production de logements d'utilité publique<sup>35</sup>, ce qui représente 7 % du parc de logements locatifs lausannois (59 715 logements locatifs) et 35 % du parc coopératif vaudois (11 655 logements coopératifs).<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Ce chiffre se base uniquement sur les coopératives dont le but inscrit dans leurs statuts est la construction de logements (20 coopératives). Les logements construits par la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL SA) n'ont pas été pris en compte.

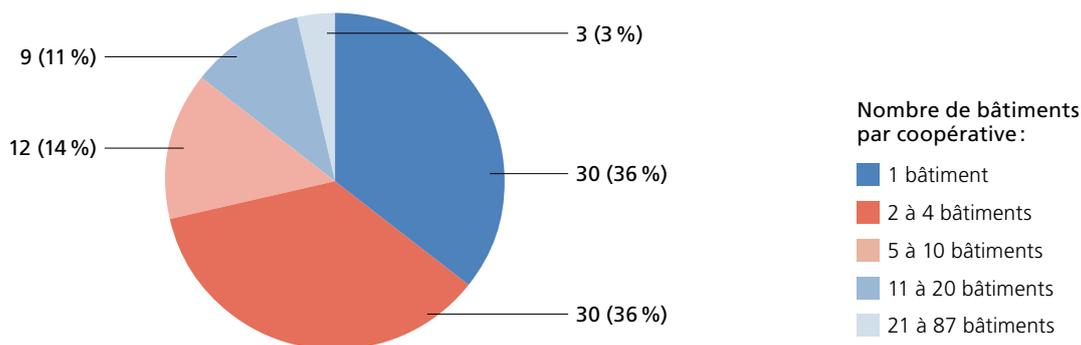
<sup>36</sup> Le nombre de logements locatifs a été calculé sur la base du Relevé structurel (OFS).

### 3.1.5 Une majorité de « petites » coopératives qui ne possèdent que la moitié du parc coopératif

Sur les 112 coopératives interrogées, seuls 80 % possèdent déjà un bâtiment (89 coopératives).

En analysant la distribution de ces coopératives en fonction du nombre de bâtiments qu'elles détiennent, il peut être constaté que près de trois quarts des coopératives vaudoises de logements (72 %) possèdent moins de 4 bâtiments (figure 3). Parmi les autres, seules 3 coopératives possèdent plus de 21 bâtiments (respectivement 28, 50 et 87 bâtiments).

**Figure 3. Les coopératives en fonction du nombre de bâtiments détenus**

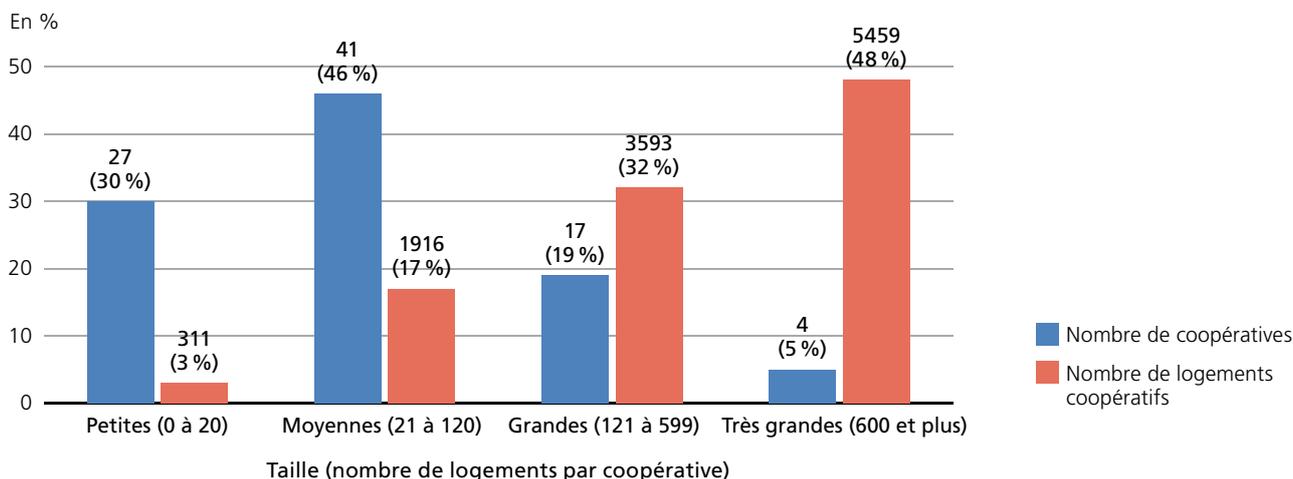


La taille des coopératives peut également être définie en termes de logements détenus et permet de dégager quatre catégories de coopératives :

- 1) les petites coopératives (0 à 20 logements) ;
- 2) les coopératives de taille moyenne (21 à 120 logements) ;
- 3) les grandes coopératives (121 à 599 logements) ;
- 4) les très grandes coopératives (plus de 600 logements).

Le graphique ci-dessous (figure 4) permet de mettre en évidence que seules 4 coopératives possèdent plus de 600 logements chacune. Les petites coopératives (moins de 20 logements par coopérative) représentent à l'inverse près d'un tiers des coopératives (30 %). Trois quarts des coopératives vaudoises possèdent moins de 120 logements. La majorité des coopératives présentes sur le territoire vaudois sont donc de taille petite et moyenne. En revanche, en termes de logements coopératifs, les coopératives de taille petite et moyenne ne détiennent que la moitié des logements, l'autre moitié étant détenue par les très grandes coopératives qui sont au nombre de quatre.

**Figure 4. Les coopératives et l'importance de leur parc de logements**



Les petites coopératives, soit les 27 coopératives de moins de 20 logements représentent à elles seules 30 % des coopératives vaudoises interrogées. Toutefois, en termes de logements détenus, elles ne détiennent que 311 logements, soit 3 % du parc de logements coopératifs (figure 4).

À l'inverse, les quatre plus grandes coopératives possèdent à elles seules près de la moitié des logements du parc coopératif (48 %). Ces logements se répartissent comme suit :

**Tableau 3. Part de logements des quatre plus grandes coopératives**

Nom de la coopérative	Année de constitution	Nombre de logements	% du parc de logements coopératifs
Maison Ouvrière	1904	600	5 %
SCHL	1921	2084	19 %
Logement Idéal	1961	1175	10 %
Cité Derrière	1995	1600	14 %
<b>Total</b>		<b>5459</b>	<b>48 %</b>

L'émergence des quatre plus grandes coopératives correspond à des périodes historiques de dynamisme de la construction. Ainsi, trois périodes où émergent ces coopératives qui contribuent de manière significative à l'évolution de l'offre peuvent être identifiées : le début du XX<sup>e</sup> siècle, les « Trente Glorieuses » et la relance depuis le milieu des années 90 (Maison Ouvrière : 1904 ; SCHL : 1921 ; Logement idéal : 1961 ; Cité Derrière : 1995).

### 3.1.6 Un parc de logement détenu par les « anciennes » coopératives

Le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence que deux tiers des logements en coopératives (65 %) sont détenus par des coopératives nées avant 1970.

**Tableau 4. Nombre de coopératives créées par tranches d'âge et leur parc de logements actuel**

Période de constitution de la coopérative	Nombre de coopératives créées		Nombre de logements détenus en 2016 par catégorie d'âge de coopérative	
	Nombre	Part des coopératives interrogées	Nombre	Part du parc de logements coopératifs
1900-1945	6	5 %	3 014	27 %
1946-1969	31	28 %	4 332	38 %
1970-2004	43	38 %	3 463	31 %
2005-2015	32	29 %	470	4 %
<b>TOTAL</b>	<b>112</b>	<b>100 %</b>	<b>11 279</b>	<b>100 %</b>

En ce qui concerne la période après 1970, on constate un fort ralentissement de la production de logements à partir de l'an 2005. En effet, les coopératives constituées dans la période 1970 – 2004 ont à leur compte plus de 3400 logements en 2016, alors que les coopératives constituées ces dernières années (2005 – 2015) n'ont acquis pas plus de 470 logements. La constitution de nouvelles coopératives est toutefois restée relativement constante depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, ce qui questionne d'autant plus le nombre relativement faible de logements produits par les dernières arrivées. Ces chiffres mettent en exergue une difficulté accrue à produire du logement, celle-ci pouvant en partie être attribuée au manque de terrains constructibles disponibles sur territoire vaudois.

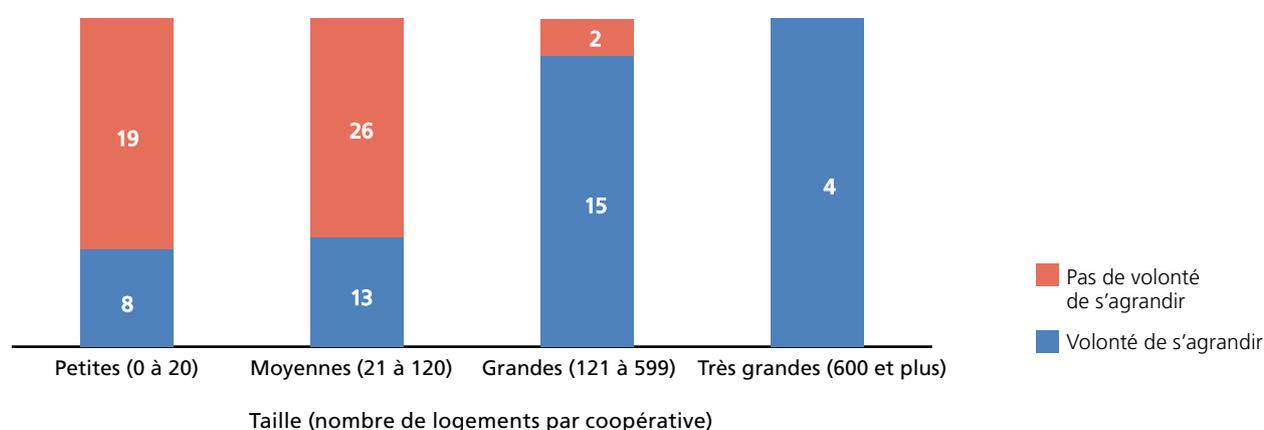
### 3.1.7 Évolution future du parc de logements

On constate depuis le début des années 2000 une explosion du nombre de nouvelles coopératives. La moitié d'entre elles (22 sur 41 coopératives inscrites au registre du commerce depuis les 10 dernières années) sont encore à la recherche de terrains ou en attente de construction, ce qui donne déjà une idée intéressante de la dynamique à venir de ce marché.

De manière plus large, la croissance des logements en coopératives relève en grande partie des objectifs d'agrandissement des coopératives déjà existantes. On constate ainsi que près de la moitié des coopératives interrogées (45 %) déclare vouloir s'agrandir. Cette volonté de s'agrandir est encore plus marquée chez les anciennes et les grandes coopératives. Ainsi, 60 % des coopératives créées avant 1969 déclarent vouloir s'agrandir. La volonté de s'agrandir est étroitement liée à la taille de la coopérative comme la figure suivante le montre (figure 5).

**Figure 5. Les coopératives et leur volonté d'expansion en fonction de leur taille**

En nombre de coopératives



Ainsi, les coopératives de plus de 120 logements se situent quasiment toutes dans une logique d'expansion.

## 3.2 L'accessibilité financière des coopératives

Il faut s'interroger maintenant sur la dimension financière des coopératives, à savoir si elles produisent du logement à un prix intéressant avec un coût d'entrée pas trop élevé (niveau de la participation financière des habitants à la constitution des fonds propres).

### 3.2.1 Un prix moyen des logements coopératifs en-dessous de ceux du marché locatif

Les données récoltées auprès des coopératives interrogées ont permis de calculer un prix de location moyen des logements détenus par les coopératives vaudoises de 169 fr./m<sup>2</sup>/an<sup>37</sup>, ce qui représente une différence de 19 % par rapport au prix de l'ensemble des logements du marché locatif du canton de Vaud tel qu'estimé par l'OFS en 2014<sup>38</sup> (208 fr./m<sup>2</sup>/an). Cet écart est supérieur à celui observé au niveau fédéral où le prix au m<sup>2</sup> de logements en coopérative est en moyenne 7 % moins cher que le marché locatif. Le canton de Genève par contre fait état d'une différence plus élevée, avec un prix de location au m<sup>2</sup> de logements coopératifs 21 % moins cher que le marché locatif genevois. Dans le canton de Zurich, les logements en main de

<sup>37</sup> Les logements subventionnés détenus par des coopératives ont été pris en compte dans le calcul en considérant les loyers avant abattements.

<sup>38</sup> Source OFS : loyer moyen par m<sup>2</sup> en francs selon le nombre de pièces, Vaud, 2014.

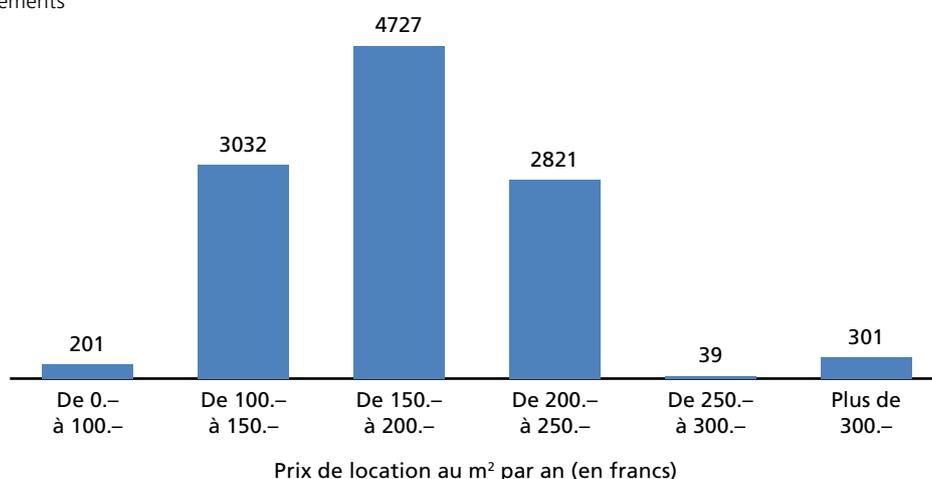
coopératives sont en moyenne 15 % moins chers que les logements du marché locatif zurichois.<sup>39</sup> Ces chiffres permettent de déduire que dans les cantons à forte pénurie de logements tels que ceux de Vaud, Zurich et Genève, la différence de prix entre logements coopératifs et logements locatifs est plus importante que la moyenne suisse. Cela démontre bien le facteur de stabilisation des prix du logement et de résistance à la spéculation que les coopératives exercent sur le marché immobilier.

Cette différence s'explique en grande partie par l'établissement des loyers « à prix coûtant » calculés au plus près de l'amortissement des emprunts et du coût d'entretien et d'administration de l'immeuble. Elle résulte bien entendu aussi des différentes aides et soutiens octroyés aux coopératives (cf. chapitre 6).

Le prix de location moyen de 169 fr./m<sup>2</sup>/an reflète diverses réalités. Le graphique ci-dessous montre néanmoins que la distribution des logements dans les différentes catégories de prix est équitablement répartie et qu'une grande partie des logements se situe dans une fourchette de 150 fr. à 200 fr./m<sup>2</sup>/an (figure 6).

**Figure 6. Parc de logements coopératif en fonction du prix de location au m<sup>2</sup> (en francs)**

En nombre de logements



Près de la moitié des logements se situent entre 150 fr. et 200 fr./m<sup>2</sup>/an, le restant étant distribué également, et par paliers symétriques, au-dessus et en dessous. Il faut noter que les 301 logements à plus de 300 fr./m<sup>2</sup>/an correspondent à la location de chambres et studios meublés loués à des étudiants qui disposent par ailleurs d'espaces communs. Les prix les plus bas correspondent souvent à des rénovations qui peuvent déboucher par exemple sur un prix de location de 100 fr./m<sup>2</sup>/an (et cela même lorsqu'il s'agit d'opérations récentes).

### 3.2.2 De nombreux facteurs venant expliquer les variations de prix

Grâce au principe du loyer à prix coûtant, les bâtiments en coopérative sont soustraits durablement à la spéculation. Ainsi, plus un immeuble de coopérative est ancien, plus il devient avantageux en comparaison du marché libre. Cela est toutefois vrai uniquement pour les biens immobiliers construits dans des conditions comparables. En effet, plusieurs facteurs viennent influencer les prix d'une construction ou acquisition. Ainsi, le prix de location annuel d'un logement dépend non seulement de l'emplacement de l'immeuble, mais aussi du prix et des conditions de sa construction, d'éventuelles difficultés techniques survenues lors de la construction, de la valeur du terrain ou encore des conditions financières (taux hypothécaires, etc.) et aides sollicitées. Les loyers effectifs dépendent également de facteurs tels que l'évolution des taux hypothécaires de référence de l'OFL et l'ajustement des loyers en fonction. À ce sujet, une étude réalisée en 2014 pour le canton de Vaud<sup>40</sup> a calculé qu'entre 2008 et 2013, l'indice des loyers OFS (qui mesure l'évolution des loyers

<sup>39</sup>OFS: loyer moyen par m<sup>2</sup> (en francs) selon le statut d'occupation, le nombre de pièces et par canton, 2014.

<sup>40</sup>Vuille F., Ripken R., Bélanger P. et Thalman P., « Analyse des barrières à l'assainissement énergétique des bâtiments dans le canton de Vaud », une étude réalisée pour la Direction de l'Énergie du canton de Vaud, octobre 2014.

des logements occupés) a augmenté de 5 % alors qu'il aurait dû baisser de 14 %. La non-répercussion de la baisse du taux d'intérêt de référence participe dans les faits ainsi grandement à l'ampleur de l'écart entre anciennes et nouvelles constructions.

Les différences de prix de location relevés au point précédent (figure 6) apparaissent également sur une courte période. Ainsi, le prix de location des logements coopératifs mis sur le marché pour la période de 2000 à 2014 se montait à 204 fr./m<sup>2</sup>/an, montant recouvrant de grandes disparités allant d'un minimum de 144 fr./m<sup>2</sup>/an à un maximum de 269 fr./m<sup>2</sup>/an.<sup>41</sup> Les écarts constatés dans la figure 6 ne peuvent donc pas uniquement s'expliquer par l'âge des bâtiments.

Il est intéressant de se pencher sur quelques exemples de prix de location annuel par m<sup>2</sup> des différents bâtiments de la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne (SCHL), reflétant bien l'argument évoqué ci-dessus (tableau 5).

**Tableau 5. Prix de location au m<sup>2</sup> par an (en francs) en fonction de l'année de construction**

Année de construction	Prix au m <sup>2</sup> en francs	Nombre de logements	Nombre de bâtiments	Emplacement
2015	186	51	4	Cheseaux
2013	217	69	2	Le Mont-sur-Lausanne
1947	130	44	2	Lausanne (Nord)
1926	114	64	3	Lausanne (Centre)

On note ainsi à la fois une variation importante dans le temps, mais aussi des effets liés à la situation spécifique de chaque bâtiment. Ainsi, deux bâtiments bâtis à peu d'intervalle peuvent offrir des prix très contrastés (186 fr. vs. 217 fr./m<sup>2</sup>/an), se situant en-dessous et en-dessus du prix de location annuel moyen observé dans le canton de Vaud en 2014 (208 fr./m<sup>2</sup>/an).<sup>42</sup> En l'occurrence, cette différence de prix s'explique par le fait que les logements construits en 2015 ne reflètent aucune incidence foncière étant donné que le terrain a été mis à disposition par la Commune sous forme de DDP gratuit. Par ailleurs, les conditions du moment tant au niveau de l'adjudication des travaux qu'au niveau des emprunts se trouvaient être particulièrement favorables. Les paramètres techniques et architecturaux peuvent également peser. Même si, dans ce cas concret, l'équipement des appartements est identique, les logements construits en 2015 présentent des surfaces plus petites.

Les prix coûtants peuvent ainsi refléter diverses réalités et ne sont pas exclusivement influencés par la politique de la coopérative. Chaque construction doit en effet être considérée dans son contexte particulier. Ainsi, des paramètres extérieurs tels que l'incidence foncière (valeur du terrain), les conditions techniques (propriétés du sol, etc.) et financières (taux hypothécaires, aides financières, etc.) jouent un rôle important dans la détermination des prix de location annuels de logements coopératifs.

### 3.2.3 Pas d'effet de la taille des coopératives sur les prix de location annuels au m<sup>2</sup>

Indépendamment de l'effet de l'âge des coopératives (et de construction), on peut se demander si la taille des coopératives joue un rôle dans la différence de prix par rapport au marché locatif. Au cours de l'enquête qualitative, de nombreux interlocuteurs penchaient en faveur de cette idée, mettant en avant le caractère professionnel des grandes coopératives (qui diminuerait les coûts de montage du projet) et les ressources en fonds propres dont elles disposent. Néanmoins, l'analyse de la base de données constituée ne permet pas de constater de relation significative entre la taille et le prix de location annuel au m<sup>2</sup>. Les prix dépendent donc avant tout de facteurs inhérents aux conditions de construction des immeubles et du droit du bail (répercussion des baisses du taux de référence sur les loyers). Toutefois, à la différence du marché locatif, les loyers de logements en coopérative échappent aux répercussions de la situation de pénurie de logements sur les loyers et à la spéculation immobilière, permettant ainsi de garantir une stabilité financière.

<sup>41</sup> Ces chiffres ont été calculés sur la base de bâtiments construits (et non pas rénovés).

<sup>42</sup> OFS: loyer moyen par m<sup>2</sup> en francs selon le nombre de pièces, Vaud, 2012-2014.

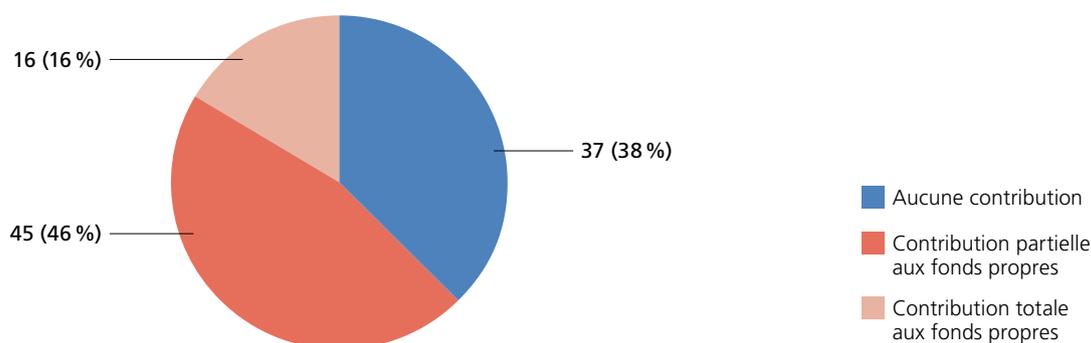
### 3.2.4 Contribution financière des coopérateurs à la constitution des fonds propres

Un autre élément important pour comprendre à la fois la stabilité financière et l'accessibilité des coopératives est la manière dont elles dépendent de leurs membres et/ou d'emprunts pour constituer leur capital social et plus spécifiquement les fonds propres engagés dans les projets. Sans en avoir l'obligation, la plupart des coopératives d'habitation possèdent un capital social, en raison de leurs grands besoins de financement. Par conséquent, les coopérateurs doivent en règle générale souscrire au moins une part sociale (article 853 alinéa 1 CO). En raison de leur important besoin en capital, les coopératives ont intérêt à avoir un sociétariat stable et par conséquent lier leurs membres.<sup>43</sup> Le capital social d'une coopérative se compose de l'ensemble des parts sociales souscrites par les membres de la coopérative et peut servir diverses fonctions, dont l'une d'entre elles est la constitution des fonds propres nécessaires à la réalisation du projet immobilier. Le risque lié au projet est ainsi assumé par le coopérateur qui, en cas de faillite de la coopérative, pourrait perdre tout ou partie des parts sociales engagées.<sup>44</sup>

En plus de l'acquisition de parts sociales, qui permettent de contribuer aux fonds propres, les futurs membres doivent parfois payer une part supplémentaire pour devenir membre de la coopérative. En effet, il se peut que les statuts prévoient l'obligation de payer une finance d'entrée, notamment pour couvrir les frais occasionnés par l'entrée dans la coopérative. Cette obligation est fréquente dans les coopératives d'habitation.<sup>45</sup>

En souscrivant des parts sociales, les coopérateurs participent ainsi à la constitution des fonds propres. Les pratiques quant aux exigences adressées aux habitants pour la contribution aux fonds propres varient toutefois fortement d'une coopérative à l'autre.

Figure 7. Les différents modes de contribution financière des habitants



Dans le graphique qui précède (figure 7), on peut identifier trois grands modèles :

- 1) **Un premier cas** est constitué de coopératives qui ne demandent pas de contribution financière (38 %). Dans cette catégorie, on trouve souvent des coopératives pour lesquelles une partie des locataires, voire l'ensemble, n'est pas membre. Contrairement à ce qui est souvent imaginé, ce modèle n'est de loin pas l'apanage des grandes coopératives, mais on le retrouve aussi fréquemment dans les petites coopératives de moins de 20 logements où il constitue de fait le modèle le plus fréquent. En effet, comme la figure 8 exposée plus bas le montre, la moitié d'entre elles (soit 10 coopératives sur les 20 coopératives interrogées disposant de moins de 20 logements) ne demandent aucune contribution aux fonds propres de leurs habitants. Il convient ici de noter que le fait de ne pas devoir contribuer aux fonds propres n'empêche pas que les locataires doivent déposer une garantie de loyer, qu'ils pourront toutefois récupérer à la résiliation du bail.

<sup>43</sup> Une interdiction durable de sortie, c'est-à-dire supérieure à cinq ans, n'est toutefois pas admissible (art. 842 al.3, 843 CO).

<sup>44</sup> Jolliet F., « Coopératives : un mode d'emploi », *Habitation*, n° 1, 2004, p. 10.

<sup>45</sup> Ruedin R., « Société coopérative d'habitation et bail à loyer », 8<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1994.

- 2) **Le deuxième modèle** correspond aux coopératives demandant à leurs habitants une contribution partielle aux fonds propres nécessaires au projet, en multiples de parts sociales (46 %). Ce modèle peut prendre diverses formes :
- a) il peut s'agir de coopératives demandant aux futurs habitants d'acquérir des parts sociales pour un équivalent de trois mois de loyer (15 % des coopératives interrogées), ce qui correspond à la pratique en vigueur en matière de garantie de loyer (mais dans ce cas-ci la garantie n'est pas versée sur un compte bloqué comme pratiqué usuellement). L'utilisation de cet apport est variable et peut aller de la constitution même des fonds propres nécessaires à la construction de la coopérative à l'augmentation plus générale du capital social pouvant servir différentes fonctions (constitution des réserves obligatoires pour les rénovations, garantie effective en cas de manquement à payer, etc.) ;
  - b) il peut également s'agir de coopératives qui demandent une contribution équivalente à un multiple de la part sociale qui, en général, varie en fonction de la taille de l'appartement (4 parts sociales pour un 4 pièces, 5 pour un 5 pièces), mais qui peut aussi être fixe. Même si la contribution financière est en général un peu plus élevée, elle demeure le plus souvent en-dessous des 5 % de fonds propres généralement requis pour le financement du projet.<sup>46</sup> La contribution requise se situe ainsi en général en dessous de 2000 fr. par pièce (et souvent en dessous de 1000 fr. par pièce). Ce modèle est appliqué dans 31 % des coopératives interrogées.

En ce qui concerne ces deux premiers modèles, les fonds propres nécessaires au montage du projet ont été constitués par un apport plus conséquent d'un ou plusieurs acteurs impliqués dans le montage. Cela peut être le fait d'un seul ou de quelques membres fondateurs de la coopérative qui sont en même temps les investisseurs/constructeurs. Ainsi, sur les 7 coopératives initiées par des entreprises de construction identifiées, 6 ne demandent pas d'apport de fonds propres à leurs membres. Les fonds propres peuvent être aussi prêtés par une commune selon sa politique du logement. Un autre cas relativement fréquent est l'acquisition par les entreprises impliquées dans la construction, ou plus rarement par une commune, d'un certain nombre de parts sociales. On retrouve aussi dans ce cas de figure, des coopératives qui ont constitué leurs fonds propres avec les premiers habitants et qui n'exigent désormais plus ou peu de contribution financière de la part des nouveaux membres et/ou locataires.

- 3) **Enfin, un troisième modèle** correspond aux coopératives demandant une contribution en fonction des fonds propres nécessaires au projet (16 %). À nouveau, deux cas de figure peuvent être distingués :
- a) tout d'abord, les coopératives au sein desquelles les membres contribuent substantiellement à la constitution des fonds propres nécessaires pour démarrer le projet (13 % des coopératives interrogées). Cette part est fonction du coût de construction du logement et peut varier entre 5 et 20 % de la somme à investir, en fonction de l'apport des divers systèmes de cautionnement et autres outils d'aide financière.<sup>47</sup> Dans ces cas, la somme nécessaire peut vite dépasser les 2000 fr. par pièce avec un maximum de 32 000 fr. par pièce (20 % de la valeur de l'appartement) ;
  - b) enfin, 3 coopératives (3 % des coopératives interrogées) ont demandé une participation aux fonds propres calculée en fonction du revenu des membres.

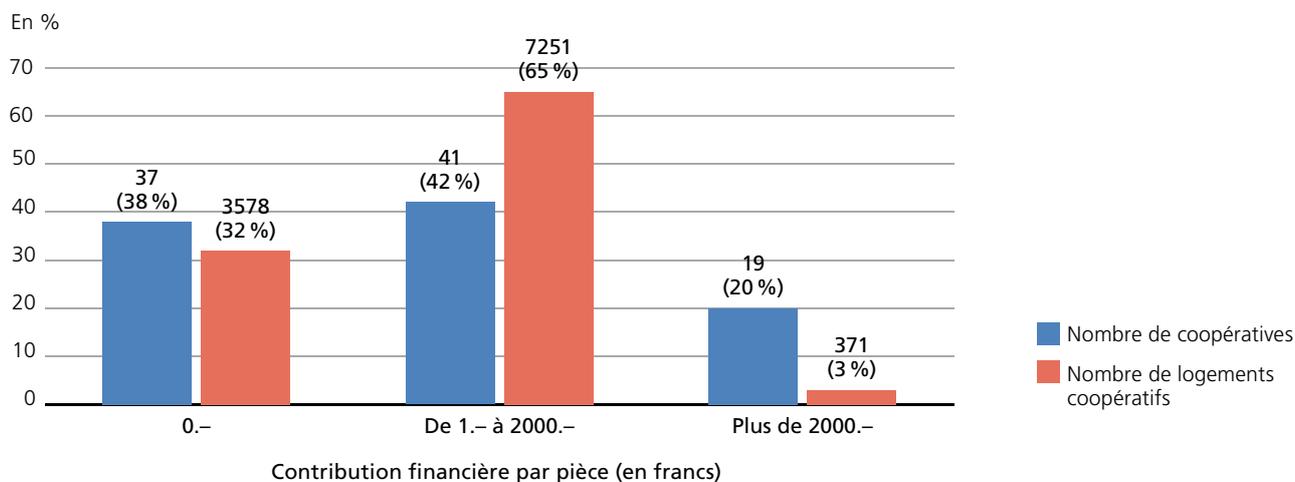
Pour clarifier la lecture de cette situation complexe, une évaluation des montants exigés par chaque coopérative pour avoir accès à un logement a été réalisée.

<sup>46</sup> À ce propos, voir par exemple Jolliet F., 2004 ou encore Emmenegger J.-L., 2012.

<sup>47</sup> Certains établissements bancaires, comme la Banque Alternative Suisse très impliqués dans le montage des coopératives, acceptent un apport de fonds propre de 10 % (prêtant ainsi 90 % de la somme à investir).

### 3.2.5 Des logements coopératifs financièrement accessibles

**Figure 8. Les coopératives et leur parc de logements en fonction de la contribution financière des habitants**



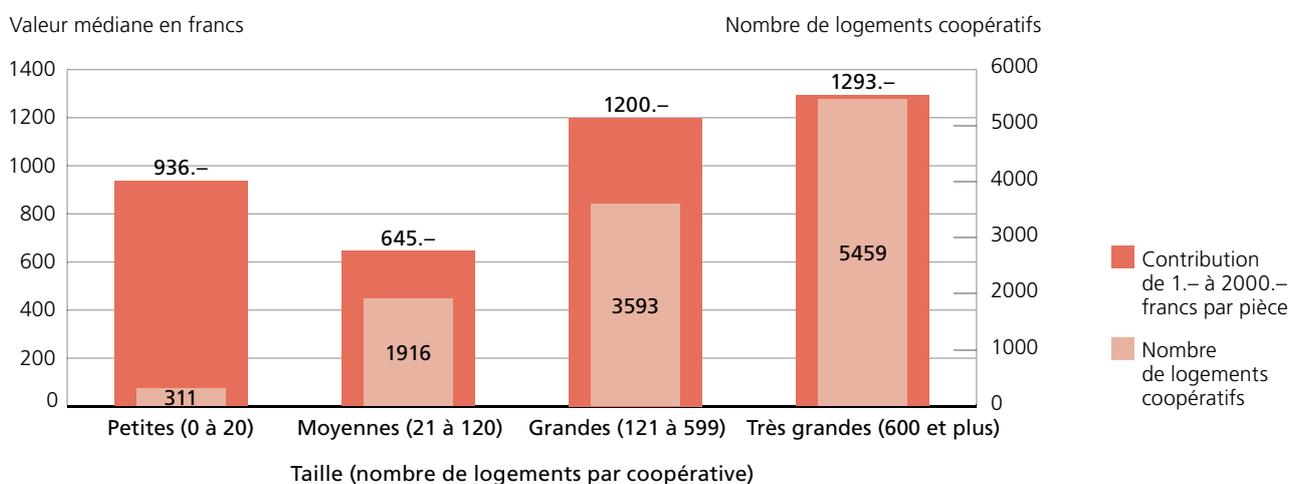
Comme le montre le graphique ci-dessus, 80 % des coopératives demandent moins de 2000 fr. par pièce pour accéder à la coopérative et près de la moitié d'entre elles n'exigent aucun fonds propres (figure 8). En déconstruisant encore davantage ce chiffre, on s'aperçoit que plus de la moitié des coopératives (59 %) demande une contribution financière en dessous de 1000 fr. par pièce.

Les conditions d'accessibilité sont donc étonnamment favorables. L'apport financier exigé des futurs habitants est en général largement inférieur aux 5 à 10 % de fonds propres que les coopératives doivent apporter pour démarrer leur projet de construction.

Si l'on considère le nombre de logements produits, il s'avère que quasiment la totalité des logements en coopérative (97 %) sont accessibles avec une contribution financière en dessous de 2000 fr. par pièce (figure 8).

Afin d'obtenir des données plus précises quant à ce groupe de coopératives accessibles avec moins de 2000 fr. par pièce, la figure ci-dessous (figure 9) montre la contribution financière médiane<sup>48</sup> des habitants.

**Figure 9. Contribution financière médiane des habitants contribuant de 1 fr. à 2000 fr. par pièce, en fonction de la taille de la coopérative**



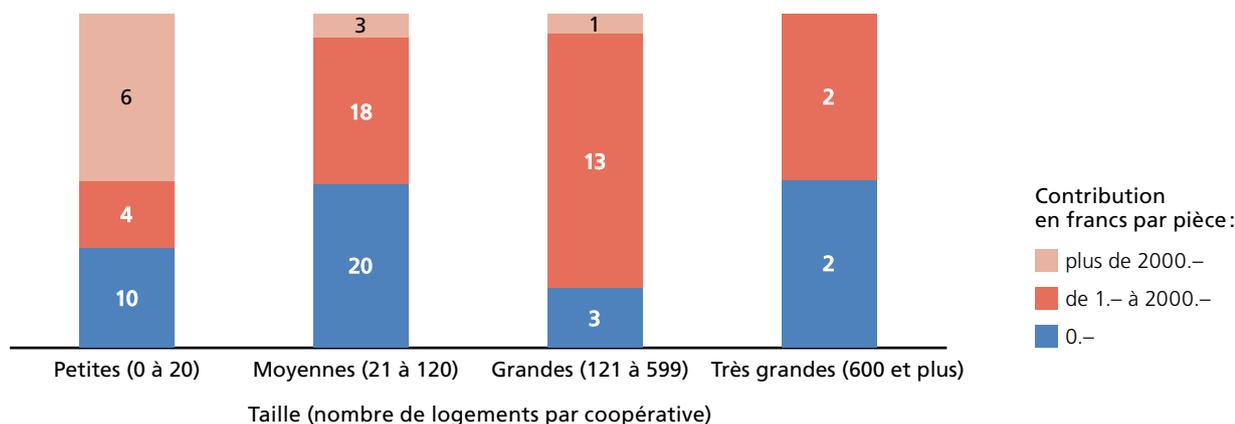
<sup>48</sup>La médiane est la valeur qui se situe au milieu des données individuelles, avec une moitié en dessus et une moitié en dessous.

Ainsi, la contribution financière médiane attendue des habitants pour des coopératives de petite taille est de 935 fr. 50 par pièce, ce qui ne concerne par contre que 311 logements. En revanche, les très grandes coopératives demandent une contribution financière médiane de 1293 fr. par pièce et représentent la majeure partie du parc de logements en coopérative (48 %). La figure ci-dessus permet en fin de compte de montrer que seuls 50 % des logements coopératifs sont concernés par des valeurs plus élevées que 1295 fr. par pièce.

### 3.2.6 Pas d'effet de la taille des coopératives sur la contribution financière des habitants

Lors des entretiens, l'idée selon laquelle les grandes coopératives étaient plus sociales que les petites est apparue fréquemment. Les interlocuteurs ont justifié cette idée par la possibilité que les grandes coopératives ont de réinvestir leurs gains antérieurs dans la construction de nouveaux biens et ainsi minimiser la contribution financière des futurs ou nouveaux habitants. Cette idée n'est pas corroborée par les résultats de l'enquête puisque tant les petites que les moyennes et très grandes coopératives présentent pour la moitié des cas des montages pour lesquels aucun apport financier n'est demandé aux habitants (figure 10). La taille ne joue donc pas de rôle significatif dans le niveau de contribution financière attendue.

**Figure 10. Contribution financière des habitants en fonction de la taille des coopératives**



D'autres facteurs comme le degré de participation des habitants au sein de la coopérative ont par contre une incidence certaine sur le niveau de contribution financière demandé aux habitants. Ainsi, comme cela sera plus amplement démontré au chapitre suivant sur la dimension participative des coopératives (voir point 4.2.5), les coopératives peu participatives ne demandent que rarement un apport substantiel de fonds propres à leurs habitants alors que celles à participation élevée le font fréquemment.

## 3.3 En résumé : des coopératives bien ancrées dans le paysage vaudois et financièrement accessibles à toute la population

L'inventaire dressé par la présente étude semble indiquer que le canton de Vaud présente un terrain fertile à l'essor de coopératives de logements. L'accélération du rythme de coopératives de logements réalisant leur entrée au registre du commerce vaudois au cours de la dernière décennie traduit un intérêt croissant d'une part de la société pour ce type d'habitation. Une analyse plus approfondie permet toutefois de mettre en évidence qu'une grande partie d'entre elles ne disposent pas encore de bâtiment. La production de logements est en effet une procédure complexe et de longue haleine, notamment pour des raisons de constitution des fonds nécessaires et de disponibilité de terrains à bâtir. Alors que la majorité des coopératives présentes sur le territoire vaudois sont de petite à moyenne taille (moins de 120 logements), le parc de logements coopératifs est à moitié (48 %) détenu par les quatre plus grandes coopératives du canton. Cette tendance ne semble pour l'instant pas s'inverser étant donné que ces dernières ont affirmé leur volonté de s'agrandir.

Petites, moyennes ou grandes, les coopératives contribuent pratiquement toutes à accroître l'offre de logements accessibles à la classe moyenne vaudoise. En effet, l'enquête a pu mettre en évidence que 97 % des logements coopératifs sont accessibles avec une contribution financière de moins de 2000 fr. par pièce. Pour 38 % d'entre elles, il n'y a aucune nécessité de contribuer aux fonds propres. De par leur politique financière, les coopératives semblent ainsi non seulement contribuer à réduire la pénurie de logements financièrement accessibles pour la majorité, mais aussi favoriser la mixité sociale. Avec des prix de location annuels par m<sup>2</sup> en moyenne 19 % moins cher que le marché locatif vaudois, les coopératives font preuve de stabilité et résistance à la spéculation immobilière.

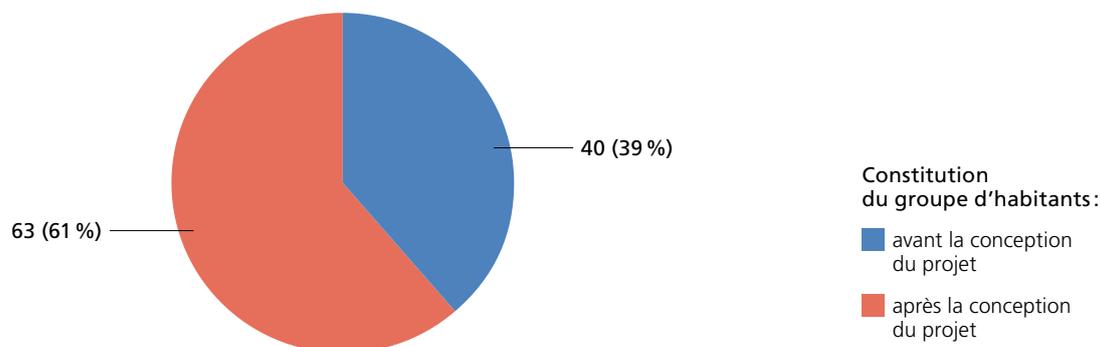
La comparaison des proportions du parc locatif tenu par les coopératives dans les cantons de Vaud et Zurich montre une nette marge de progression dans ce domaine en terres vaudoises. L'essor de jeunes coopératives de logements créées cette dernière décennie révèle à la fois un nouveau dynamisme et une attente sociale significative. Ainsi, malgré leurs difficultés à concrétiser leurs projets, comme nombre d'autres acteurs produisant des logements, et leur faible part de marché dans l'offre locative, les coopératives de logements sont un acteur incontournable dans le paysage vaudois de la création de logements abordables et pourraient bien voir leur rôle et leur impact se renforcer dans les années à venir. En effet, les chiffres évoqués dans ce chapitre quant au nombre de coopératives constituées n'ayant pas encore pu construire, laissent percevoir un potentiel non négligeable. L'ampleur de ce potentiel reste toutefois encore difficile à prévoir. À première vue, il semblerait qu'il s'agisse de projets ne montrant pas d'ambitions expansionnistes. Il est certain que les quatre plus grandes coopératives vaudoises ne seront pas concurrencées dans un futur proche. Toutefois, les coopératives nouvellement constituées sont bien présentes et décidées à faire leur chemin. Le domaine de la construction étant un chantier de longue haleine, il va de soi que les projets en cours prendront encore un certain temps avant de pouvoir se concrétiser et prendre leur essor. Dans ce domaine, les pouvoirs publics peuvent clairement se positionner comme partenaires pour faciliter notamment l'accès aux terrains constructibles pour les coopératives, en tant qu'acteurs garantissant des loyers à prix coûtant de manière durable.

## 4. LA DIMENSION PARTICIPATIVE DES COOPÉRATIVES

### 4.1 Quelle participation dans les coopératives ?

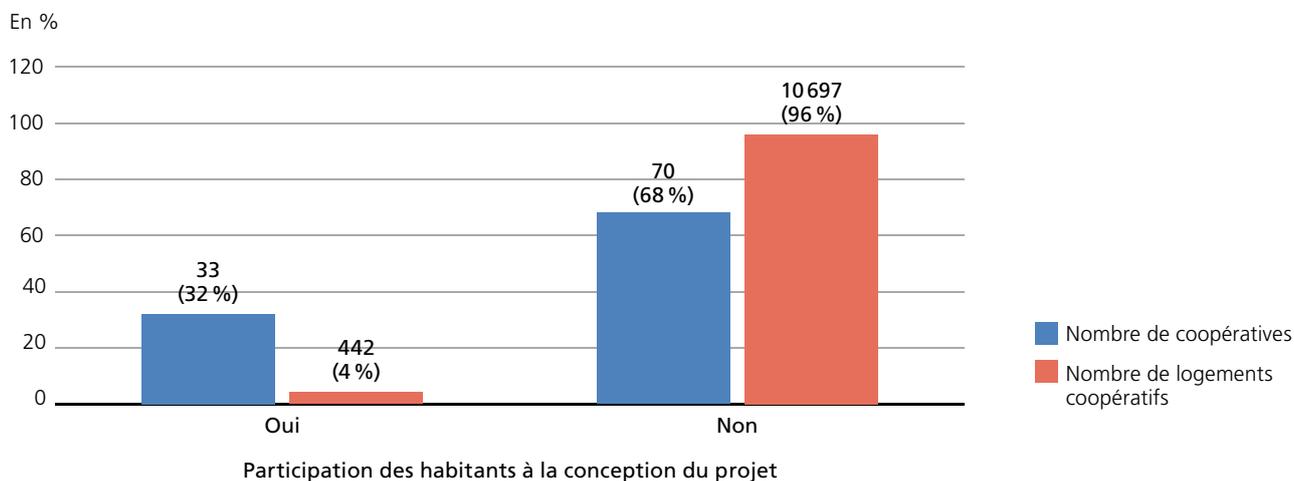
#### 4.1.1 Une faible participation à la conception du projet

Figure 11. Moment de constitution du groupe d'habitants (nombre de coopératives)



Parmi toutes les coopératives interrogées dans le cadre de l'étude, seuls 39% affirment que le groupe d'habitants a été constitué avant la conception du projet (figure 11). Quand bien même le groupe d'habitants a été constitué avant la conception du projet, ils ne participent pas forcément à celui-ci. Le graphique ci-dessous montre en effet que 67% des coopératives déclarent ne pas avoir fait participer les futurs habitants à la conception du projet (figure 12).

Figure 12. Participation des habitants à la conception du projet : répartition par coopérative et par logements coopératifs

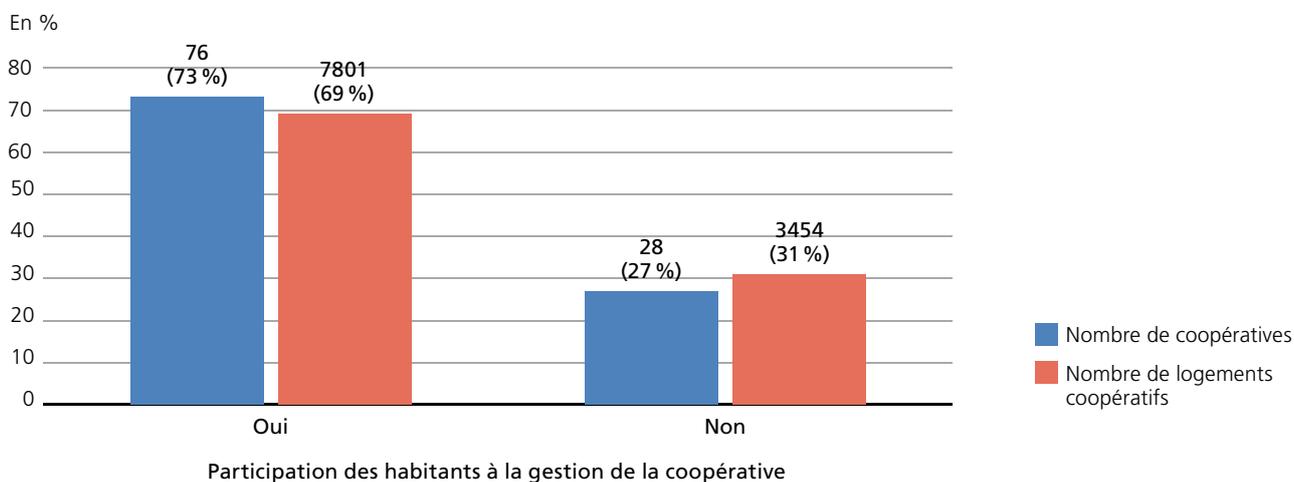


Ce constat est d'autant plus significatif lorsque l'on considère le nombre de logements concernés par un processus de participation lors de la conception du projet. Alors que seuls 32% des coopératives disent avoir fait participer les futurs habitants à la conception du projet, ce chiffre chute à 4% si l'on se focalise sur le nombre de logements produits. La participation dans le cadre de l'élaboration du projet de la coopérative est donc particulièrement faible.

### 4.1.2 Une participation active dans la gestion de la coopérative

Alors que dans un tiers seulement des coopératives interrogées les habitants participent à la conception du projet, trois quarts d'entre elles déclarent que leurs membres sont impliqués dans la gestion courante de ces dernières (figure 13).

**Figure 13. Participation des habitants à la gestion de la coopérative : répartition par coopérative et par logements coopératifs**



Cette proportion de trois quarts est très similaire lorsque l'on considère le nombre de logements produits par les coopératives. En effet, les coopératives dans lesquelles les membres participent aux décisions et à la gestion de la coopérative représentent 69 % du parc de logements coopératifs.

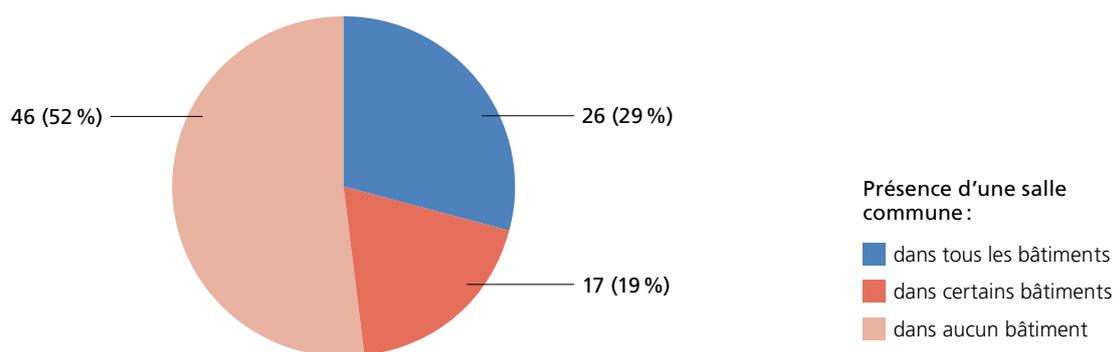
Cette participation recouvre néanmoins une grande disparité de situations. Elle peut se résumer à une forme assez pauvre qui est celle de la participation à une Assemblée générale (AG) annuelle. À ce propos, on observe qu'une grande majorité des coopératives (81 %) n'organise qu'une seule AG par année, ce qui est le minimum légal. Certaines coopératives organisent par contre jusqu'à 12 AG par année. À cela peuvent s'ajouter des rencontres moins officielles. Ainsi, un tiers des coopératives organisent des dîners, des sorties, des travaux communs, qui sont autant d'occasions de se retrouver et de partager. Enfin, dans 26 % des coopératives, les habitants sont organisés en groupes de travail qui permettent de gérer les affaires courantes de la coopérative, comme la gestion des espaces communs, l'organisation des rénovations, le suivi financier, l'organisation d'événements.

### 4.1.3 Une minorité de salles communes

La présence d'une salle commune constitue un indice d'une volonté de participation accrue des habitants au sein de la coopérative, non seulement en termes de gestion, mais aussi d'animation et de vie collective. Il est notoire d'ailleurs que dans les coopératives « innovantes » – à la fois relativement grandes et participatives – que l'on retrouve à Zurich ou Genève, il existe systématiquement des espaces communs de ce genre, liés aux idéaux de partage et de mise en commun qui les sous-tendent.<sup>49</sup>

<sup>49</sup>Pattaroni et Togni, 2007.

**Figure 14. Présence d'une salle commune au sein de la coopérative : répartition par coopératives**



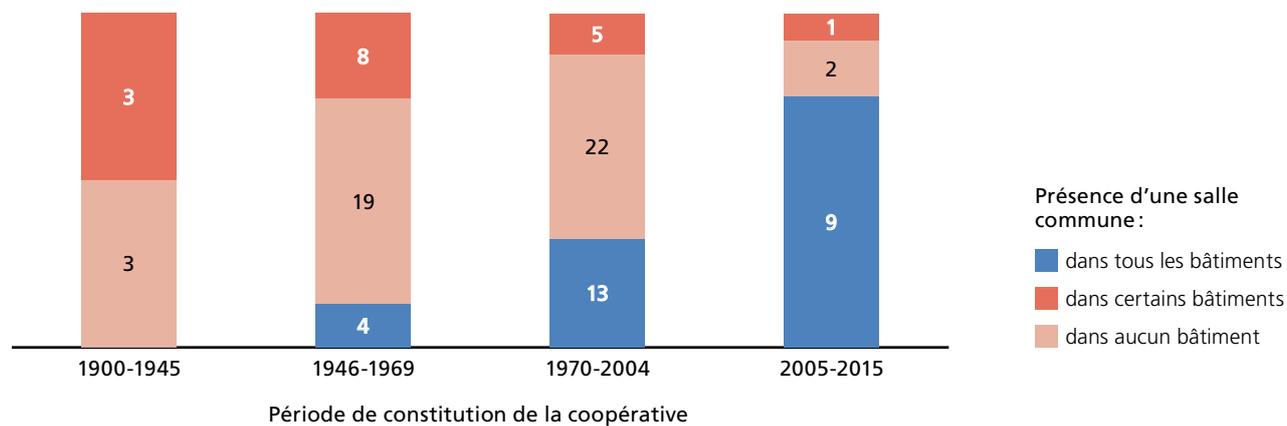
L'enquête met toutefois en évidence que dans le contexte vaudois, plus de la moitié des coopératives déclarent que leurs immeubles ne possèdent pas de salle commune (figure 14).

Ce résultat montre qu'une majorité de l'offre actuelle en matière de logements coopératifs dans le canton de Vaud s'inscrit dans un modèle classique d'accessibilité avantagée à un logement individuel. Dans une large mesure, ce modèle recoupe celui qui a prédominé – et prédomine – dans les politiques du logement social, conçues historiquement comme l'octroi d'une prestation individuelle.<sup>50</sup>

L'enquête menée auprès des coopératives montre par ailleurs que la présence d'une salle commune en leur sein devient de plus en plus fréquente depuis les années 1970 (figure 15). L'aspect innovant et participatif est ainsi appelé à se développer dans les futures années et pourrait changer sur ce point le paysage coopératif vaudois.

**Figure 15. Présence d'une salle commune en fonction de l'ancienneté de la coopérative**

En nombre de coopératives



<sup>50</sup>Hauri, 2007.

## 4.2 Les effets du niveau de participation dans les coopératives

### 4.2.1 La constitution d'une échelle de participation

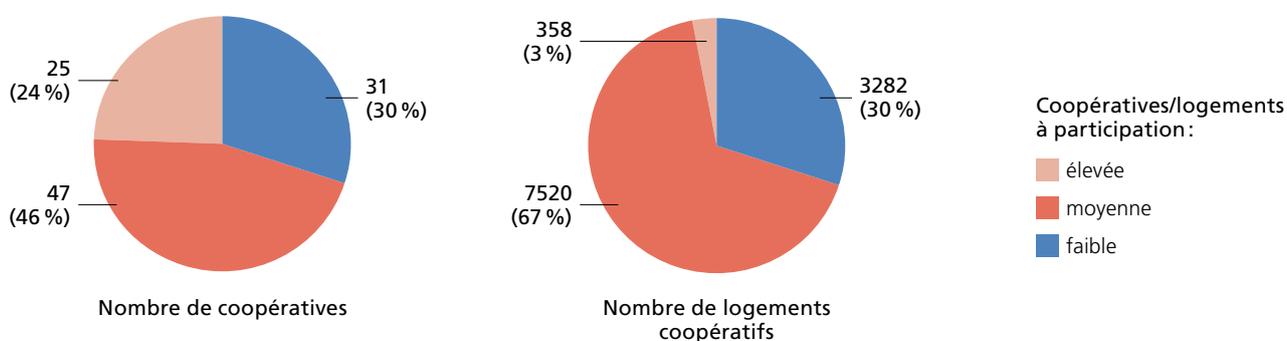
La diversité des formes d'implication des habitants dans la conception et la gestion des coopératives appelle à analyser de manière plus approfondie cette dimension. Pour ce faire, l'étude se propose d'adopter une perspective plus générale sur la participation dans les coopératives. Une échelle de participation cumulant les réponses aux différentes questions relatives à la participation dans les coopératives a ainsi été construite. Chaque question a été pondérée en fonction de son importance et a rapporté un certain nombre de points « participation » à chaque coopérative.

Pour faciliter les analyses, les coopératives ont été classées en trois catégories de participation : faible, moyen et élevé<sup>51</sup> (figure 16). Le niveau « faible » de participation (0 à 1 point) signifie que l'implication des habitants se réduit au mieux à l'existence d'une AG annuelle.

Le niveau « moyen » de participation se situe entre 2 et 12 points. Dans ce groupe sont rassemblées les coopératives qui présentent l'un ou l'autre des éléments de participation tels que la présence des habitants dès le départ du projet ou encore de groupes de travail, sans que cela porte sur tous les aspects.

Enfin, les coopératives ayant un score égal ou au-dessus de 13 rentrent dans la catégorie de participation « élevée ». Pour avoir un résultat au-dessus de 13, les coopératives cumulent à la fois un ou plusieurs des indices les plus importants de participation – telles que la présence des habitants dès le départ du projet ou encore leur implication dans le montage du projet sur des points importants comme l'architecture – avec différents dispositifs de gestion et de sociabilité (salle commune, groupes de travail, etc.).

**Figure 16. Niveau de participation des habitants : répartition par coopérative et par logements coopératifs**



L'indicateur du niveau de participation montre ainsi que si 30 % de coopératives ne sont pas participatives, les 70 % restantes présentent à des degrés divers certains dispositifs de participation. Néanmoins, seulement un quart des coopératives vaudoises peuvent être considérées comme très participatives (24 %). En termes de logements, cette participation élevée est toutefois réduite à seulement 3 % du parc de logements des coopératives interrogées (figure 16).

Parmi les 25 coopératives à participation élevée, seulement 3 d'entre elles ont été fondées avant 1980 et 14 après l'an 2000. Parmi ces dernières, 7 d'entre elles sont encore en train de monter leur projet et ne disposent pas de logements. Il s'agit donc principalement de très jeunes coopératives.

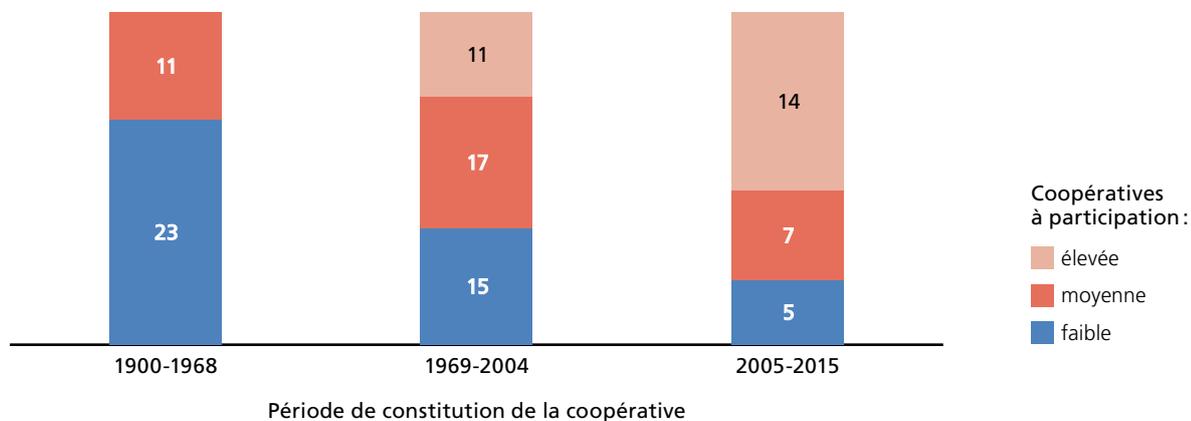
<sup>51</sup> Divisé en deux quartiles pour les catégories élevé et faible. 9 coopératives non renseignées.

## 4.2.2 Une démocratisation progressive

L'histoire des coopératives est aussi l'histoire de leur démocratisation progressive.

**Figure 17. Niveau de participation des habitants en fonction de l'ancienneté de la coopérative**

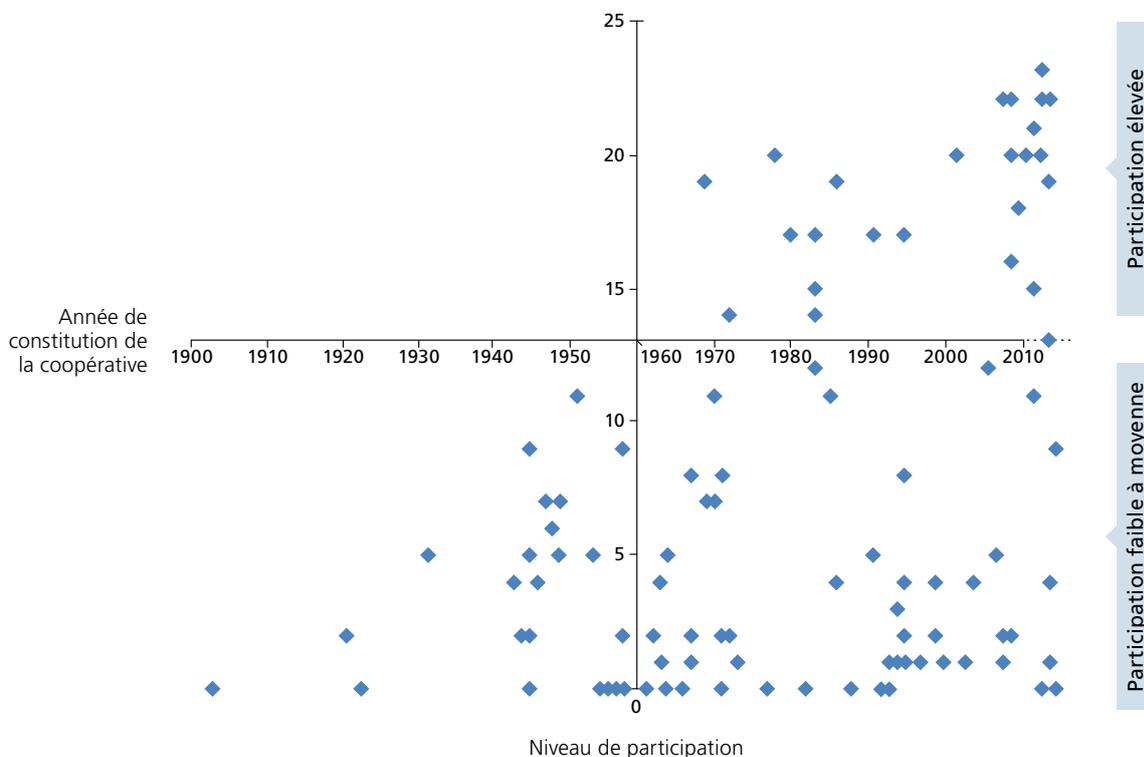
En nombre de coopératives



Au fil des années, de plus en plus de coopératives avec un niveau de participation élevé ont émergé. La tendance s'inverse par contre lorsque l'on considère les coopératives ayant un niveau de participation faible. Le graphique ci-dessus met également clairement en évidence que le modèle le plus participatif s'est développé après 1969.

En analysant l'ensemble des coopératives en fonction de leur ancienneté et de leur participation (figure 18), on s'aperçoit que ces différents modèles ne se succèdent pas les uns aux autres, mais que l'on assiste plutôt à une extension de l'éventail des formes de coopératives.

**Figure 18. Coopératives en fonction de leur ancienneté et du niveau de participation des habitants<sup>52</sup>**



<sup>52</sup> La valeur 13 sur l'axe de la participation représente la délimitation entre les coopératives à participation élevée et celles à participation faible/moyenne. L'axe vertical (niveau de participation) croise l'axe horizontal (année de constitution de la coopérative) au point représentant l'année 1969. Celle-ci représente en effet un tournant dans l'évolution participative des coopératives étant donné que c'est à ce moment-là qu'apparaît la première coopérative à participation élevée.

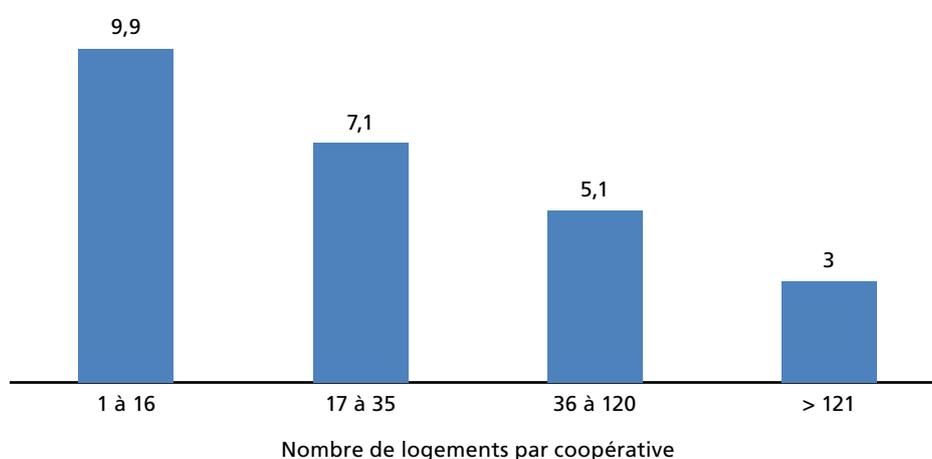
Le graphique ci-contre montre une relation assez linéaire entre l'âge et la participation. Plus les coopératives sont anciennes, moins elles sont participatives. En même temps, on voit apparaître assez tôt des coopératives à participation moyenne (quadrant inférieur gauche). Le graphique ci-dessus permet également d'identifier les premières coopératives pouvant être qualifiées de très participatives et qui ont été fondées au tournant des années 1970. On voit clairement que bon nombre de coopératives créées ces quarante dernières années sont peu participatives, voire pas du tout (quadrant inférieur droit). De fait, l'éventail s'élargit au fur et à mesure que l'on se rapproche de la période contemporaine.

### 4.2.3 Relation entre la taille des coopératives et leur niveau de participation

Il existe une corrélation claire entre la taille des coopératives et leur niveau de participation. En effet, comme le montre la figure 19, au fur et à mesure que les coopératives augmentent en taille, leur niveau de participation diminue.

**Figure 19. Relation entre la taille des coopératives et leur niveau de participation**

En niveau moyen de participation

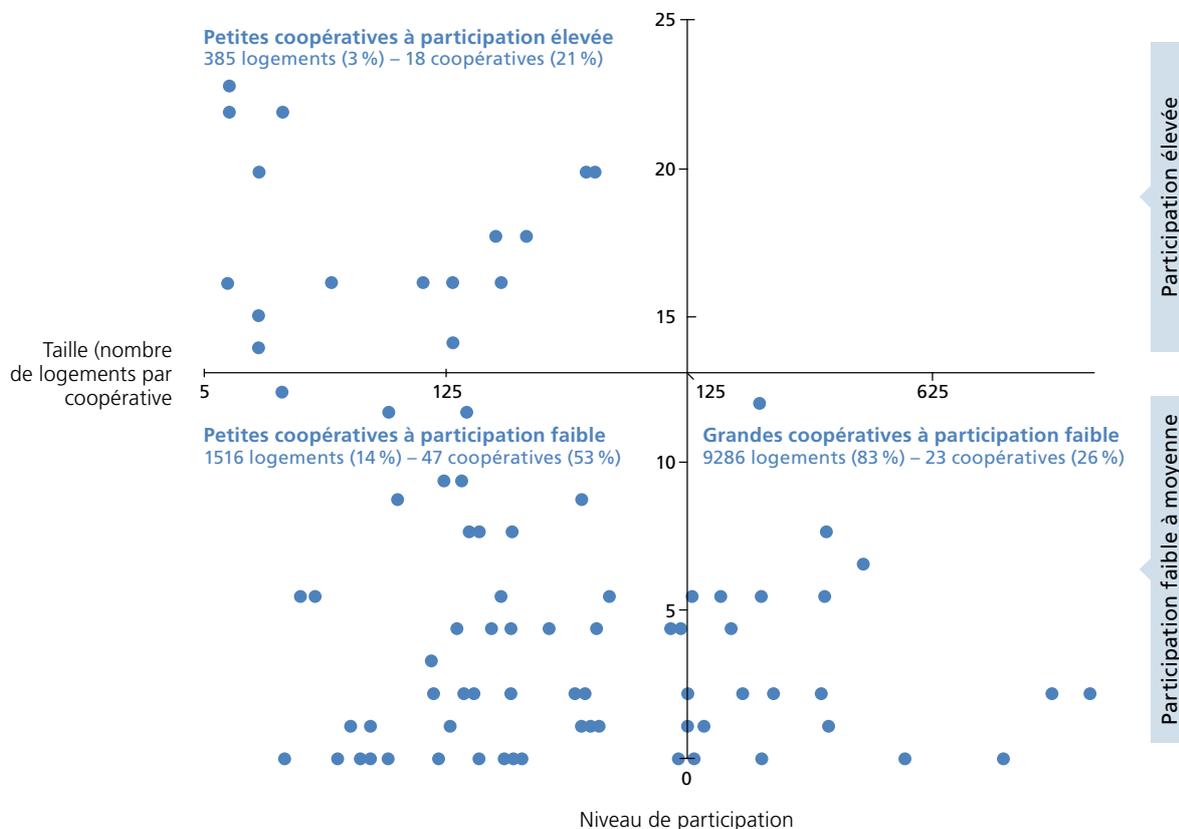


L'échelle de participation qui a été construite sur des valeurs allant de 1 à 25 points trouve son maximum réduit à 9,9 points lorsque l'on considère les scores moyens de participation. Ainsi, les coopératives disposant de 1 à 16 logements marquent un score moyen de 9,9 points sur 25.

#### 4.2.4 L'absence dans le canton de grandes coopératives participatives

L'analyse des coopératives sous l'angle de leur taille et de leur niveau de participation permet de mettre en évidence quatre types de coopératives, comme le montre le graphique ci-dessous (figure 20).

Figure 20. Coopératives en fonction de leur taille et du niveau de participation des habitants<sup>53</sup>



La projection sur deux axes infléchit une lecture trop linéaire. Le niveau de participation varie en effet très fortement parmi les coopératives de petites tailles. On observe ainsi dans le quadrant supérieur gauche un nombre élevé de coopératives de petite taille qui sont très participatives. Ce groupe correspond à l'image la plus typée des coopératives d'habitants. Le quadrant inférieur gauche donne à voir un autre groupe de coopératives de petite taille et moyennement participatives (voire pas du tout). Finalement, on trouve dans le quadrant inférieur droit, un groupe des grandes coopératives moyennement et peu participatives.

Ce graphique permet de mettre en évidence l'absence de coopératives dans le quadrant supérieur droit, correspondant aux grandes coopératives très participatives. Il manque là précisément le type de coopératives que l'on propose de nommer « innovantes » - grandes et avec une participation élevée - identifiées à Genève et Zurich. La « CODHA », qui peut être considérée comme une coopérative innovante à Genève où elle est implantée, est en train de développer des projets de logements sur le canton de Vaud. Typiquement, cette coopérative pourrait se retrouver un jour dans le quadrant supérieur droit.

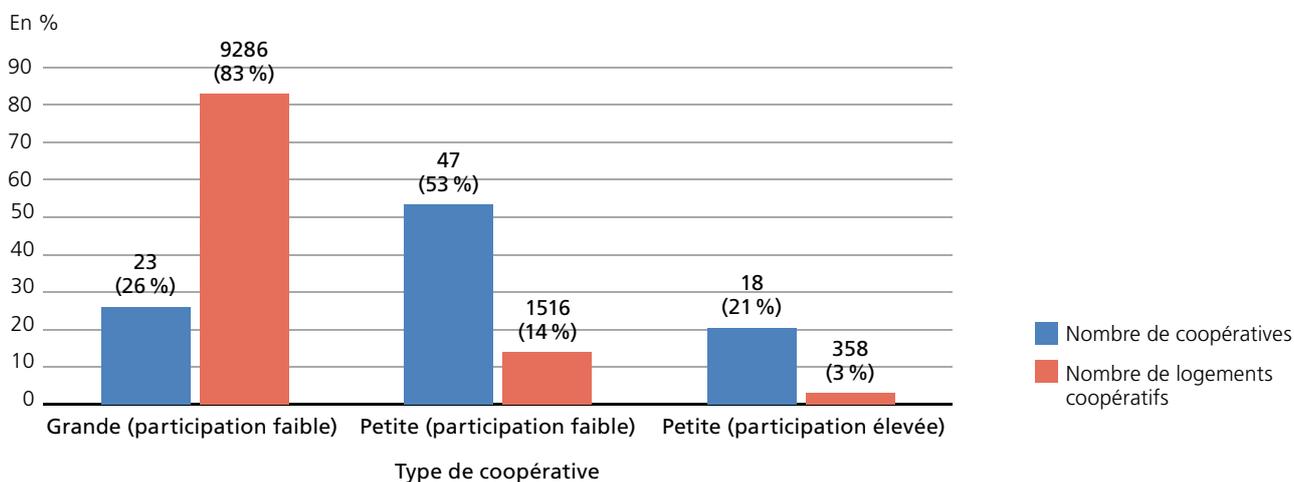
La distribution des coopératives en fonction de leur taille et de leur niveau de participation se présente de la manière suivante (figure 21) :

- 1) plus de la moitié des coopératives (53 %) peuvent être qualifiées de petites et peu participatives. En termes de logements elles représentent par contre seulement 14 % du parc détenu par les coopératives ;

<sup>53</sup>L'axe horizontal est constitué par une échelle algorithmique (base 5) avec un minimum à 5 et un maximum à 2100 (logements).

- 2) les petites coopératives à participation élevée représentent 21 % des coopératives vaudoises, mais seulement 3 % du parc de logements détenu par celles-ci;
- 3) les grandes coopératives à participation faible représentent seulement un quart des coopératives. Par contre, elles détiennent 83 % du parc de logements coopératifs.

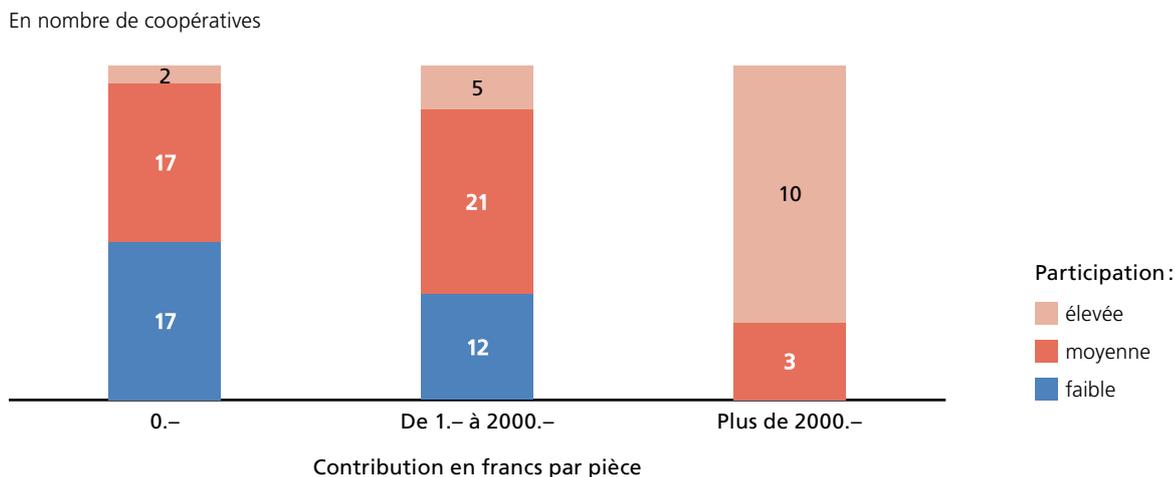
**Figure 21. Typologie des coopératives en fonction de leur taille et du niveau de participation des habitants: répartition par coopérative et par logements coopératifs**



#### 4.2.5 Participation et contribution financière

Comme le montre le graphique ci-dessous (figure 22), le niveau de participation est lui aussi nettement corrélé avec le niveau de contribution financière.

**Figure 22. Niveau de participation des habitants en fonction de la contribution financière demandée**

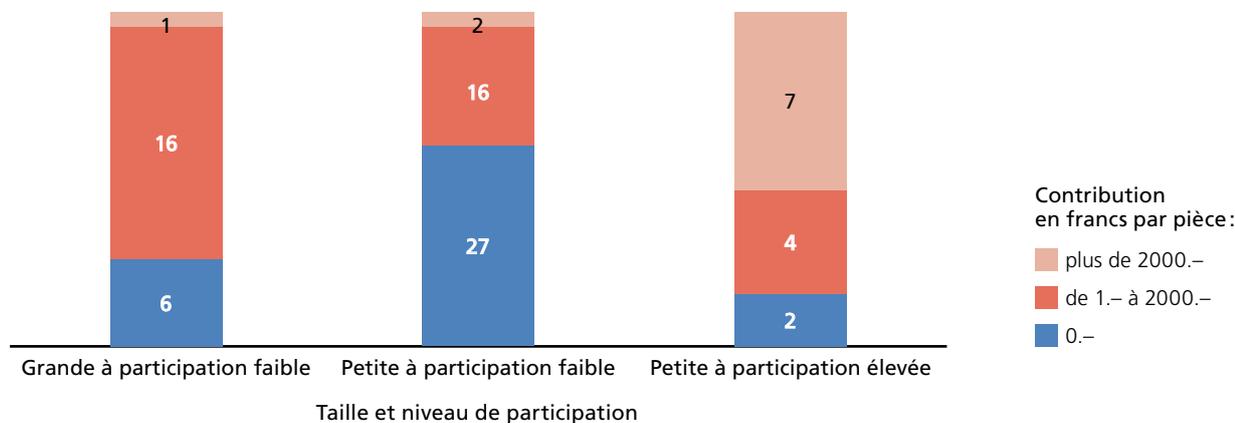


Ainsi, les coopératives qui demandent une contribution financière importante à leurs membres sont fondées sur un modèle participatif. Il est intéressant toutefois de constater qu'il existe des coopératives dont le niveau de participation est élevé qui demandent une faible, voire aucune, contribution financière. C'est le cas par exemple de coopératives où les fonds propres sont avancés par un tiers (commune par exemple) ou encore de coopératives pour lesquelles les nouveaux locataires n'ont presque plus besoin de contribuer financièrement.

Le graphique ci-dessous met en relation le niveau de contribution financière, le niveau de la participation et la taille de la coopérative. Il permet de constater que les petites coopératives avec un niveau de participation faible sont celles qui ont le plus tendance à ne demander aucune contribution financière à leurs habitants.

**Figure 23. Contribution financière en fonction du niveau de participation et de la taille de la coopérative**

En nombre de coopératives

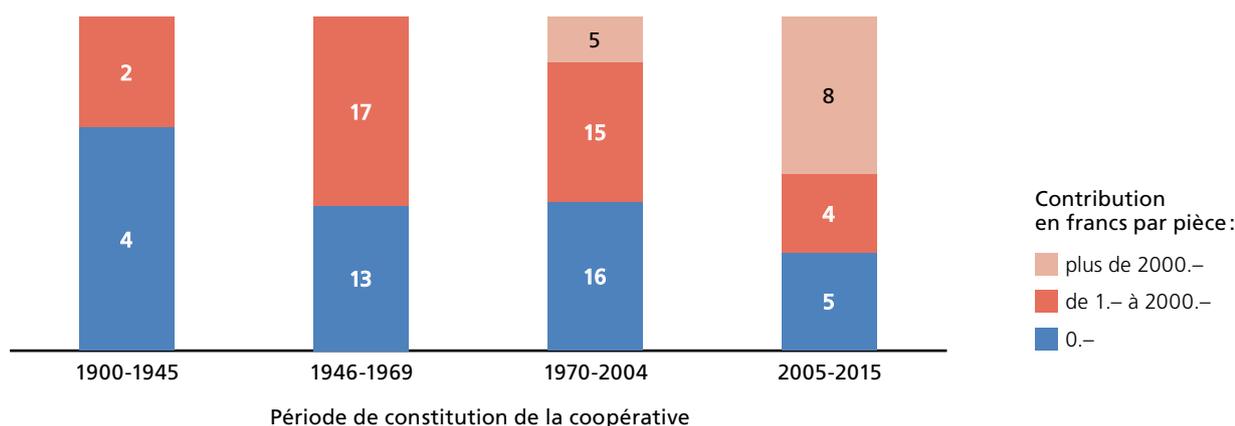


Le modèle de la coopérative de petite taille et de faible niveau de participation correspond aux modèles de coopératives qui se fondent sur une opération de construction où les parts sociales sont détenues par les personnes impliquées dans la construction et/ou la valorisation de l'immeuble.

À l'inverse, les petites coopératives avec un niveau de participation élevé sont celles qui sont issues des modèles égalitaires et autogérés des années 1970, impliquant une contribution égale en termes de fonds propres. Il n'est ainsi pas étonnant de voir émerger des contributions financières dépassant les 2000 fr. par pièce qu'à partir des années 1970 (figure 24).

**Figure 24. Contribution financière en fonction de l'ancienneté des coopératives**

En nombre de coopératives



Il est difficile toutefois de savoir si cela reflète seulement une évolution des pratiques en matière de montage financier ou plus largement une augmentation des coûts en matière de construction. Il y a probablement un effet cumulé des deux.

### 4.3 En résumé : une majorité de coopératives encore faiblement participatives

La diversité du paysage coopératif vaudois ne se cristallise pas uniquement à travers la taille de la coopérative (nombre de bâtiments et logements détenus) et le niveau de contribution financière des habitants à la constitution des fonds propres de la coopérative (voir chapitre précédent), mais également autour de leur niveau de participation. Deux moments principaux de participation des habitants ont ainsi pu être identifiés dans le cycle d'une coopérative, soit lors de la conception du projet et de la gestion courante de la coopérative. L'enquête a bien mis en évidence que les habitants n'ont que très rarement leur mot à dire lors de la conception du projet immobilier, et cela, peu importe que le groupe d'habitants ait déjà été constitué. Il en est par contre tout autre en ce qui concerne la participation des habitants à la gestion courante de la coopérative, pour laquelle près de trois quarts des coopératives affirment être participatives. L'échelle de participation constituée dans le cadre de l'enquête a toutefois permis de nuancer cette donnée. Au final, cette participation se résume en grande partie à une assemblée générale annuelle. Reste à savoir si les habitants en font effectivement usage, car la simple possibilité de participation ne signifie pas forcément que ce droit soit effectivement utilisé par les habitants. Il est toutefois certain que la participation au sein des coopératives devient un facteur de plus en plus présent, plus particulièrement à partir des années 1970.

Le niveau de participation est par ailleurs fortement corrélé à la contribution financière attendue des habitants. Plus le niveau de participation est élevé, plus la contribution financière sera substantielle et, en fin de compte, moins le logement sera accessible à tout un chacun. Même si l'enquête signale quelques exceptions, il n'en demeure pas moins que participation élevée rime avec capacité financière élevée. Ce cas de figure, minoritaire dans le canton de Vaud, participe ainsi à la diversité des modèles de coopératives.

Une corrélation évidente a également pu être démontrée entre le niveau de participation des habitants, l'ancienneté et la taille des coopératives. Ainsi, plus les coopératives sont grandes et anciennes, moins elles sont participatives. Les grandes coopératives peu participatives restent largement majoritaires (82 % du parc de logements coopératifs) et cela malgré un mouvement de démocratisation mis en route à partir des années 1970. L'étude révèle par ailleurs l'absence sur le territoire vaudois de grandes coopératives à participation élevée telles qu'elles existent à Zurich (« Mehr als Wohnen ») ou Genève (« CODHA »). Le mouvement poussant les coopératives traditionnelles à davantage de participation et les petites coopératives à s'agrandir pourrait toutefois converger vers l'émergence d'un nouveau type de coopérative sur sol vaudois. Une telle évolution ne devrait toutefois pas être interprétée comme tendant vers une succession de modèles, mais bien représenter une extension de l'éventail des formes de coopératives.

## 5. TYPOLOGIE DES COOPÉRATIVES

### 5.1 Coopérative d'habitants vs coopérative d'habitation: les réalités et les limites d'une distinction

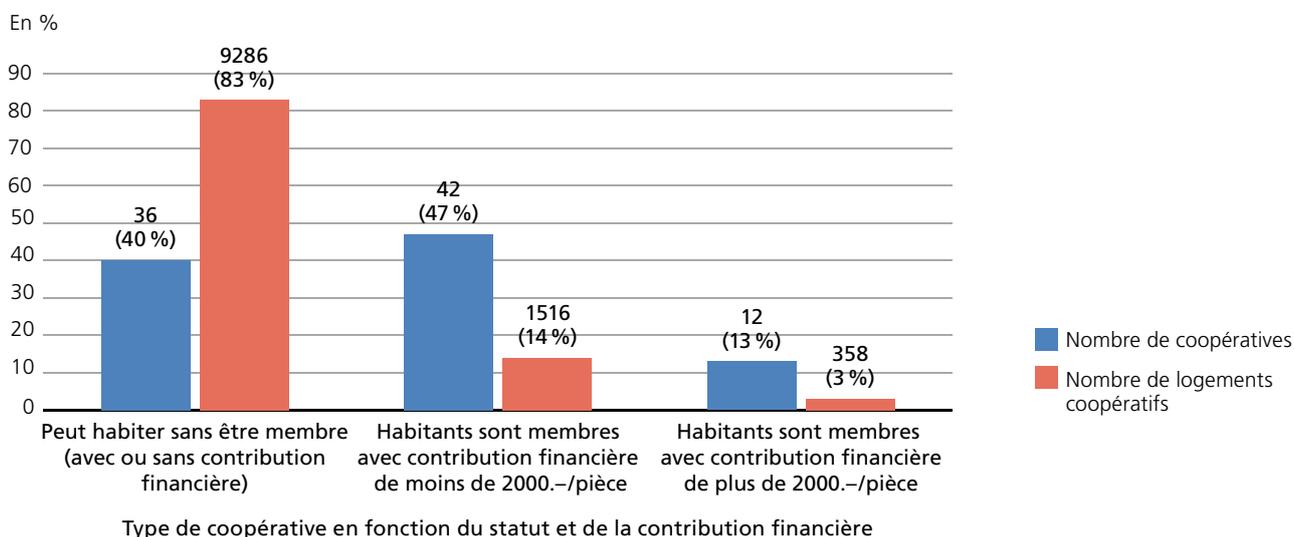
L'enquête par entretien téléphonique a permis d'avoir une vision générale des coopératives de logements sur le canton de Vaud. Au-delà de ce panorama, l'enjeu de ce sondage était aussi de voir si l'on parvenait à différencier, et dénombrer, des coopératives dites d'habitation et d'habitants. La distinction entre coopératives d'habitation et coopératives d'habitants ne repose pas sur une différence juridique et, de fait, il n'existe pas de critères véritablement déterminants permettant d'identifier avec précision une coopérative d'habitants. L'idée générale est que les coopératives d'habitation sont fondées sur un modèle traditionnel où un groupe d'acteurs professionnels – sans but lucratif – qui œuvre à fournir des logements de qualité à un prix abordable aux membres de la coopérative, voire aux « simples » locataires. Les coopératives d'habitation seraient en général anciennes, grandes, et peu, voire pas participatives. Au contraire, les coopératives d'habitants seraient plus récentes (émergeant après la Seconde Guerre mondiale et surtout à partir des années 60) et prendraient la forme typique d'un petit groupe d'habitants se constituant en coopérative pour construire – ou rénover – leur lieu d'habitation. Elles seraient plus petites et plus participatives.

Dans le cadre du questionnaire, il a été demandé aux coopératives de se positionner parmi différents formats de coopératives de logements couramment identifiées. En analysant cette auto-catégorisation de plus près, il a pu être constaté que la distinction entre coopérative d'habitants et coopérative d'habitation ne recouvre pas une réalité tranchée, mais confirme par contre l'existence de modèles contrastés. Ces modèles se différencient en particulier par rapport au niveau de contribution financière, de la taille et du niveau d'implication des habitants (niveau de participation, statut de l'habitant, etc.).

### 5.2 Essai de typologie des coopératives

À partir de la double question du statut des habitants – membres ou simples locataires – et du montant attendu en termes de contribution financière, il est possible de forger une typologie en trois groupes qui dépasse la simple opposition coopérative d'habitants et d'habitation (figure 25). Comme cette typologie est basée sur le montant de la contribution financière aux fonds propres demandée, elle exclut une partie des coopératives qui n'ont pas encore construit et n'ont pas pu donner d'éléments concernant cette question (9 coopératives).

**Figure 25. Typologie des coopératives en fonction du statut des habitants et de leur contribution financière**



On retrouve dans cette typologie une part relativement faible (13 %) de coopératives qui se rapprochent le plus de l’imaginaire des coopératives d’habitants fondées sur un modèle égalitaire (tous les habitants sont membres et contribuent de manière substantielle à la constitution des fonds propres).

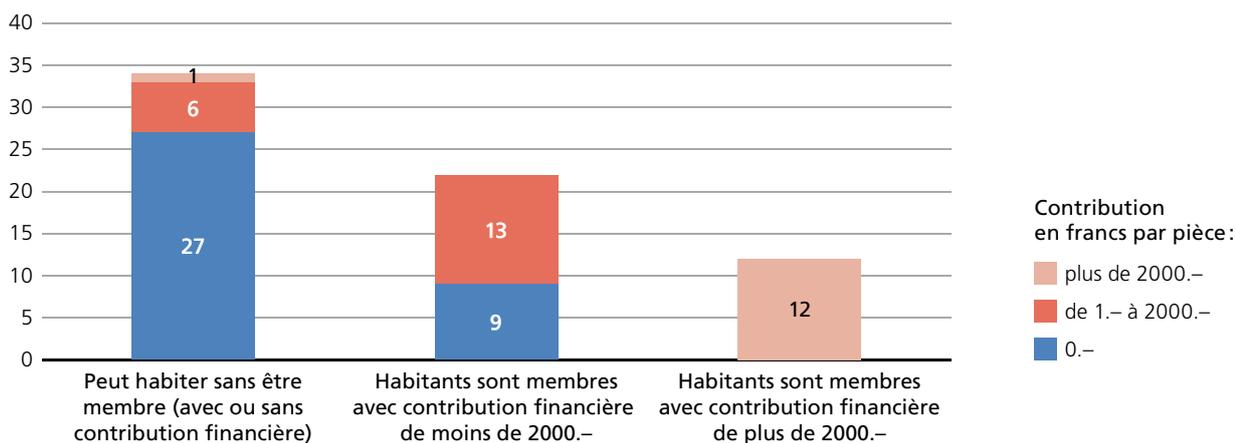
Il est intéressant dès lors de se pencher plus en détail sur ces trois catégories pour mieux comprendre ce qui les différencie. L’enjeu n’est pas de statuer in fine sur le nombre de coopératives d’habitation ou d’habitants, mais d’avancer dans notre compréhension des types majeurs de coopératives que l’on retrouve dans le canton de Vaud.

### 1) Les coopératives « sociales »

Les coopératives où l’on peut habiter sans être membre constituent un groupe important parmi les coopératives vaudoises (40 %). Ce modèle de coopérative tend à réduire la coopérative à sa fonction de productrice de logements. Par-là, il s’éloigne du modèle plus inclusif de la coopérative d’habitants. S’il est clair que l’ensemble des coopératives peut être considéré comme ayant une vocation sociale (étant toutes légalement des entités « sans but lucratif »), on peut avancer l’idée que cette dimension de production d’un logement abordable est au fondement de ce groupe, au détriment parfois d’autres éléments comme la participation des membres.

La grande majorité de ces coopératives ne demandent aucune contribution financière (80 %, soit 27 coopératives sur 34) (figure 26).

**Figure 26. Contribution financière en fonction du statut des habitants**



### 2) Les coopératives d’habitation

Dans ce type, on retrouve les coopératives où tous les habitants sont membres avec une contribution financière en dessous de 2000 fr. par pièce (47 %) : ce modèle est le plus répandu et illustre bien un certain idéal identifié lors des multiples entretiens menés avec les acteurs vaudois. Cet idéal est celui d’une coopérative qui garde la volonté d’inclure tous ses habitants tout en cherchant à garantir une bonne accessibilité financière. Cela représente probablement l’idéal type de la coopérative « d’habitation ». Notons tout de même que 80 % d’entre elles demandent une contribution financière à leurs habitants (15 % entre 1 fr. et 1000 fr. par pièce ; 65 % entre 1000 fr. et 2000 fr. par pièce).

### 3) Les coopératives d’habitants

Le troisième type est composé des coopératives où tous les habitants sont membres et contribuent de manière substantielle aux fonds propres (plus de 2000 fr. par pièce). Bien que peu représenté (13 %), ce dernier modèle est celui qui se rapproche le plus du modèle de la petite coopérative d’habitants, égalitaire et participative, née à la fin des années 60. De manière générale, on trouve dans cette catégorie des coopératives jeunes, petites et avec un niveau de participation élevé.

Elles représentent par contre une très faible part du parc de logements en coopérative, soit 3 % du parc de logements des coopératives vaudoises (358 logements, figure 25). Même en construisant de manière analytique une typologie, les frontières demeurent encore poreuses. Il est dès lors plus intéressant de travailler sur les différentes caractéristiques qui permettent de distinguer les coopératives en termes d'accessibilité (contribution financière), d'innovation et d'animation de voisinage (participation) ou encore de production de logements et de professionnalisation (taille), sans trop se fixer sur des catégories rigides.

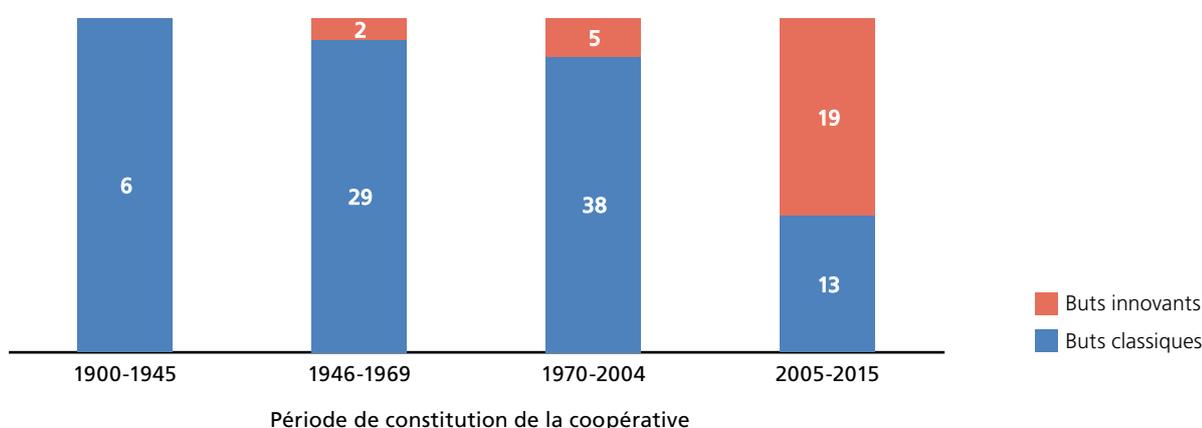
### 5.3 Évolution des buts des coopératives

Pour compléter les données récoltées par questionnaire auprès des coopératives, une étude approfondie des buts des coopératives a été réalisée moyennant l'analyse des buts inscrits dans les statuts. L'hypothèse sous-jacente est que les nouvelles coopératives ont des buts qui vont au-delà de la seule production de logements à bas coûts et intègrent des objectifs relatifs à la participation ou encore à la protection de l'environnement. La coopérative devient ainsi à la fois pourvoyeuse de logements à bas prix, système participatif et acteur du développement urbain.

Pour effectuer cette analyse, les buts de toutes les coopératives recensées au registre du commerce vaudois ont été codés en fonction de deux dimensions:<sup>54</sup>

- 1) Les buts considérés comme classiques et que l'on retrouve à la base de toutes les coopératives. Ces buts sont relatifs à la fonction des coopératives comme pourvoyeuses de logements de qualité à des prix accessibles. Les objectifs suivants ont pu être relevés: améliorer les conditions de logement, lutter contre la pénurie, garantir des prix favorables, des logements sûrs et la non-spéculation. En se focalisant uniquement sur ces objectifs, on demeure dans un modèle traditionnel de prestation individualisée.
- 2) Les buts que l'étude se propose de nommer innovants viennent en général s'ajouter aux buts classiques et touchent aux questions de participation, à la qualité des relations sociales ou encore au rôle de la coopérative dans le développement urbain. On y retrouve des objectifs tels que la mixité, la solidarité, la responsabilité sociale, les échanges entre habitants ou encore l'auto-gestion. Si l'un de ces buts était présent dans les statuts de la coopérative, cette dernière a été identifiée comme participant d'un modèle plus innovant.

Figure 27. Évolution historique des buts inscrits dans les statuts des coopératives



<sup>54</sup> Les objectifs écologiques qui peuvent plus facilement être portés par tous types de coopératives ont été exclus.

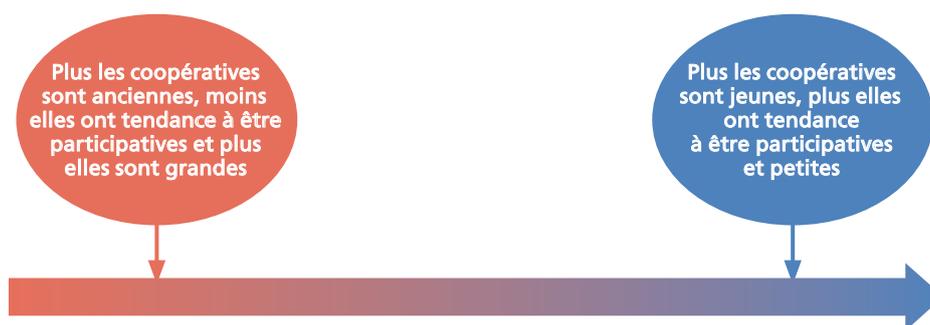
On constate que les coopératives qui intègrent des objectifs innovants sont en général plus jeunes (2001-2015) (figure 27). Ainsi, à partir des années 2000 une majorité de coopératives qui se créent adoptent des objectifs qui vont au-delà de la création de logements accessibles, alors que ceux-ci étaient auparavant très rares. En termes de nombre de logements produits, cette catégorie reste toutefois minoritaire (3 % du parc de logements détenu par les coopératives vaudoises).

La présence de ces buts innovants a été croisée avec l'échelle de participation et permet d'observer que les coopératives qui ont adopté des buts innovants sont en moyenne plus participatives. Ainsi, les 25 coopératives présentant un niveau de participation élevé ont toutes intégré des objectifs innovants. Cela confirme qu'il y a une application réelle des buts sociaux dans la vie, dans l'organisation ou encore dans la structure architecturale de la coopérative.

Ces deux constats – le fait que les coopératives ayant des buts innovants sont à la fois jeunes et ont un niveau de participation élevé – incitent à penser qu'il y a une vraie transformation d'une partie des coopératives de logements qui s'opère. C'est en effet une nouvelle génération de coopératives qui porte en elle des objectifs qui vont au-delà de la production de logements et qui applique réellement ces objectifs à travers la mise en place d'une organisation sociale des individus ainsi que des espaces qui invitent à la participation.

Cette hypothèse est aussi confirmée par l'analyse factorielle de la relation qui existe entre l'âge, la taille et la participation et qui confirme statistiquement la tendance générale d'évolution des coopératives de logements dans le canton de Vaud (figure 28).

**Figure 28. Analyse factorielle: ancienneté, taille et participation**



C'est probablement ce mouvement qui renforce l'idée d'une division forte entre les coopératives dites d'habitation et celles dites d'habitants. Néanmoins, derrière cette tendance générale se cachent des variations importantes, avec des coopératives relativement anciennes et plutôt participatives ou encore des petites coopératives récentes et très peu participatives.

La coopérative a historiquement toujours servi les besoins de la population. En premier lieu, elle a été un outil donnant accès à des logements abordables. De nos jours viennent s'ajouter des besoins tout aussi importants en termes de participation, c'est-à-dire à la fois de maîtrise de son logement, mais aussi d'implication dans son environnement de proximité. La politique sociale du logement cesse de renvoyer à la seule question de l'accès à un toit – même de qualité – sur une tête. Le système coopératif présente cette capacité essentielle de pouvoir s'adapter. Les coopératives participatives dessinent dès lors les nouveaux modèles de l'habitat en devenir.<sup>55</sup>

Ce mouvement apparaît encore plus clairement dans des cantons où la proportion de coopératives est largement plus importante, à l'instar de Genève et surtout Zurich. Dans ces cantons apparaissent des formes de coopératives appelées « innovantes », conciliant à la fois une taille relativement grande et un niveau élevé de participation.

<sup>55</sup>Pattaroni et al., 2009.

## 5.4 En résumé : une typologie binaire peu représentative de la réalité et occultant le processus d'innovation en cours

Ce chapitre a permis de mettre en évidence la difficulté à catégoriser de manière tranchée les diverses formes de coopératives présentes sur le sol vaudois. L'analyse des typologies a révélé que la distinction binaire, confortable et communément admise, entre coopératives d'habitants et coopératives d'habitation ne reflète que très imparfaitement la réalité et doit être dépassée, la réalité étant beaucoup plus nuancée et intégrant divers paramètres. En prenant en compte les facteurs de taille, de niveau de participation des habitants, de contribution financière aux fonds propres et d'objectifs collectifs, on pourrait ajouter aux deux types couramment admis, les coopératives d'habitation et les coopératives d'habitants, les coopératives dites « sociales » et celles dites « innovantes ».

En analysant les statuts des coopératives, l'enquête a mis le doigt sur un élément permettant de donner une nouvelle dimension aux coopératives : l'innovation. Il s'avère en effet que depuis les années 2000, les coopératives nouvellement constituées intègrent de plus en plus fréquemment des buts de mixité, de solidarité, d'échanges entre habitants, de responsabilité sociale et environnementale ainsi que d'autogestion dans leurs statuts. Cette tendance à l'innovation pourrait évoluer vers un nouveau modèle de coopérative, déjà bien présent dans les cantons de Zurich et de Genève. Les coopératives dites « innovantes » combinant une taille relativement grande et un niveau élevé de participation ne semblent pour l'instant que timidement se profiler sur le territoire vaudois. Or, l'étude a jusqu'à présent bien pu démontrer la capacité des coopératives à s'adapter aux nouveaux enjeux de l'habitat, dépassant la conception purement classique d'un toit sur la tête. Considérant que la moitié des coopératives constituées au cours de cette dernière décennie, et contenant de fait les germes de l'innovation ne disposent pas encore de logements, c'est bien l'avenir qui permettra de confirmer cette tendance annoncée. Il semble toutefois plausible de voir le paysage coopératif vaudois se diversifier davantage.

## 6. POLITIQUE DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES FACE AUX COOPÉRATIVES

### 6.1 La fiscalité des coopératives

En matière de droit fiscal, les sociétés coopératives sont imposées au même titre que les sociétés en capitaux. Dans le canton de Vaud, la propriété immobilière, son revenu et son transfert sont soumis à de nombreuses contributions publiques, dont environ la moitié est de compétence cantonale. Les coopératives en possession de biens immobiliers sont frappées par les impôts cantonaux suivants :

- L'impôt sur le bénéfice et le capital
- L'impôt sur les donations et les successions
- Les droits de mutation
- L'impôt complémentaire sur les immeubles

Alors que la Confédération prélève uniquement l'impôt sur le bénéfice, les communes peuvent prélever les mêmes types d'impôts que le canton. À cela viennent s'ajouter diverses taxes communales (p. ex. pour l'équipement communautaire, le raccordement aux réseaux publics de distribution et d'évacuation d'eau, le raccordement au réseau routier, etc.).<sup>56</sup>

### 6.2 La politique fédérale

La politique fédérale du logement repose sur un mandat constitutionnel, qui stipule notamment que la Confédération encourage les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.<sup>57</sup> En 2003, la Confédération s'est dotée d'une nouvelle loi encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG). Cette dernière prévoit des aides indirectes aux organisations faitières de construction de logements d'utilité publique et aux établissements qui en sont membres. Sur la base de mandats de prestations de la Confédération, les organisations faitières assurent la gestion de trois instruments de financement destinés aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique :<sup>58</sup>

- 1) le Fonds de roulement ;
- 2) la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) ;
- 3) la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH).

Au niveau fédéral, la plupart des coopératives sont regroupées en deux organisations faitières : la fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Coopératives d'habitation suisse) qui dispose d'une branche romande (l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ARMOUP) et l'association des coopératives de construction (Wohnen Schweiz). Ces deux faitières sont les interlocuteurs privilégiés de l'OFL auquel elles sont liées par des contrats-cadres. Les associations faitières jouent un rôle important dans l'administration des aides fédérales et, plus largement, le soutien au développement des coopératives sur l'ensemble de la Suisse.<sup>59</sup> Outre les trois prestations fédérales citées plus haut, les associations faitières

<sup>56</sup> Noel Y., *Étude sur les mesures d'incitations fiscales en matière de logements*, Lausanne, 2013, p. 2.

<sup>57</sup> Art. 108 Constitution fédérale.

<sup>58</sup> Office fédéral du logement (OFL), « Aide-mémoire 2 : Aide fédérale aux organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions », janvier 2014.

<sup>59</sup> Office fédéral du logement, « Aide-mémoire 2 : Aide fédérale aux organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions », janvier 2014.

disposent de certains outils qui leur sont propres. Ainsi, « Coopérative d'habitation suisse » gère deux fonds pouvant venir en soutien aux coopératives :

- 1) le Fonds de solidarité ;
- 2) la Fondation Solinvest.

Ces deux derniers outils peuvent être ainsi qualifiés d'outils corporatistes. Ils sont en effet approvisionnés par des contributions volontaires des membres de l'association faîtière.

Pour pouvoir bénéficier de ces aides, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent être membre d'une organisation faîtière reconnue par la Confédération. Au niveau romand, l'ARMOUP est pour ces coopératives l'interlocuteur de référence. En tant qu'association régionale membre de la faîtière « Coopérative d'habitation suisse », l'ARMOUP a notamment pour but de fournir des prestations de service à ses membres et de défendre leurs intérêts dans les milieux politiques, économiques et le public en général.<sup>60</sup> Parmi les prestations de service qu'elle offre à ses membres figurent la dispense de formations continues, de conseils et de renseignements juridiques, financiers ou administratifs, voire encore des activités de coaching et de controlling. Au 31 décembre 2015, l'ARMOUP comptait 261 membres, représentant 24 406 logements.<sup>61</sup> La majorité des coopératives membres de l'ARMOUP se situent dans le canton de Vaud (44 %). Ces dernières ont produit à elles seules 57 % des logements coopératifs représentés par l'ARMOUP.<sup>62</sup>

### 6.3 La politique cantonale

La loi vaudoise sur le logement du 9 septembre 1975 pose les bases de la politique cantonale du logement. Le canton a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant dans les diverses régions du canton. La politique cantonale du logement est fondée sur une collaboration entre communes, État et économie privée. L'État exerce son action par des mesures de coordination et par des mesures financières directes et indirectes. Ces aides sont attachées au type de logement et non pas au statut juridique du maître d'ouvrage. Le canton n'octroie ainsi pas d'aides spécifiques aux sociétés coopératives du seul fait de leur statut juridique. Son soutien est en effet destiné à la construction de logements destinés à certaines catégories de la population tels que les logements à loyers modérés (subventionnés), les logements pour étudiants et les logements protégés. Les aides de financement offertes par le canton sont donc les suivantes :

- 1) aide à la pierre permettant d'abaisser les loyers (logements subventionnés) ;
- 2) cautionnement pour les logements à loyers modérés ;
- 3) prêts sans intérêt pour les logements protégés ;
- 4) prêts à taux avantageux pour les logements étudiants.

Pour obtenir des aides, le maître d'ouvrage<sup>63</sup> doit respecter plusieurs conditions, notamment techniques (conceptualisation, surfaces, volumes, matériaux, etc.), de limitation des coûts de réalisation et de niveau de loyers. Les loyers avant les aides doivent en effet être accessibles à la majeure partie de la population.

En outre, l'État de Vaud détient 55 % de la Société vaudoise pour le logement (SVL) qui a pour rôle de faciliter les démarches du volet foncier de la politique vaudoise du logement.

<sup>60</sup> ARMOUP, « Statuts adoptés par l'Assemblée générale du 19 juin 2013 ».

<sup>61</sup> L'ARMOUP réunit non seulement des sociétés coopératives, qui représentent 84 % de leurs membres, mais également des fondations et autres types de maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

<sup>62</sup> ARMOUP, « Rapport annuel 2015 ».

<sup>63</sup> Le maître d'ouvrage peut être d'utilité publique (essentiellement coopératives et fondations), une commune ou association de communes, une société anonyme à porteurs de parts nominatives, une société anonyme à responsabilité limitée ou un privé.

## 6.4 La politique communale

Certaines villes ou communes ont une politique du logement bien établie, alors que d'autres collectivités manquent d'expérience en la matière. La volonté d'une commune de mener une politique active du logement dépend avant tout du contexte dans lequel elle se trouve en termes de pénurie du logement, de composition de sa population et de ressources à disposition, tant financières que foncières. Certaines communes craignent de plus en plus que des familles ou jeunes adultes ne trouvent plus à se loger à un prix abordable. Elles peuvent alors prendre des mesures visant la création et le maintien d'offres de logement définies. Deux instruments financiers principaux peuvent alors intervenir pour faire en sorte d'offrir davantage de logements à loyers modérés :

- 1) procéder à la cession de terrains communaux (vente ou droit de superficie);
- 2) octroyer des prêts et autres types de soutiens financiers.

Ces instruments financiers peuvent bénéficier à tous types de maîtres d'ouvrage, parmi lesquels figurent bien évidemment les sociétés coopératives.

## 6.5 L'utilisation des aides à disposition des coopératives

Les coopératives de logements ont accès à différents types d'aides fédérales, corporatives, cantonales et communales.<sup>64</sup> Dans le cadre de l'enquête, les coopératives ont été questionnées quant à l'usage qu'elles en font. Au vu des réponses fournies par les interlocuteurs, il s'avère que l'utilisation des aides ne semble pas évidente. Les réponses fournies démontrent en effet une mauvaise compréhension du système d'aides. De manière générale, il a pu être constaté qu'aucune de ces aides n'est systématiquement sollicitée par les coopératives. Dans le cadre de questions ouvertes, certaines coopératives ont par ailleurs déploré un système d'aides peu transparent et trop compliqué.

## 6.6 En résumé : des aides à disposition des coopératives relativement peu utilisées

Depuis 2003, la Confédération s'est dotée d'un nombre important d'outils à destination des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, plus particulièrement des coopératives. Ces aides, gérées par les organisations faitières, sont un appui non négligeable lors du montage financier des coopératives. Aux trois aides fédérales s'ajoutent deux fonds corporatistes, renfloués par des contributions des membres des organisations faitières. Finalement, quatre aides cantonales viennent compléter cette offre, souvent proposées paritairement avec les communes. Cette multitude d'aides, pouvant pour la plupart être combinées entre elles, font du système de soutien aux coopératives un système complexe et peut-être confus. C'est en tout cas l'interprétation que l'on peut se faire en analysant l'utilisation que les coopératives vaudoises en font. Les aides, pour la plupart cumulables, ne semblent en effet pas être systématiquement sollicitées par les coopératives. Certains interlocuteurs ont d'ailleurs déploré un système d'aide trop compliqué. Une meilleure communication quant aux outils existants ainsi que sur leurs mécanismes de fonctionnement semblerait ainsi être bienvenue, d'autant plus pour les petites coopératives nouvellement constituées.

---

<sup>64</sup>Parmi les aides figurent le fonds de roulement, le fonds de solidarité, la CCL, la CCH, l'aide à la pierre, les cautionnements, les prêts pour logements protégés et les prêts pour logements pour étudiants.

## 7. LES COOPÉRATIVES DANS LES AUTRES CANTONS

Les différences entre cantons tiennent à différents facteurs, en particulier :

- Le rôle respectif des communes et des cantons dans le soutien aux coopératives.
- L'existence d'instruments financiers et d'appuis spécifiques au développement quantitatif et qualitatif des coopératives.
- Le tissu même des coopératives et en particulier l'existence ou non d'associations de défense de leurs intérêts.

Ce chapitre porte sur une analyse plus en détail de la politique du logement d'une grande ville et de deux autres cantons suisses considérés comme particulièrement favorables au développement de coopératives. Avec un taux de logements d'utilité publique construits par des coopératives de 26,8 % à la fin 2015, Zurich constitue la ville de référence en la matière.<sup>65</sup> Tant la ville de Zurich que le canton de Genève sont par ailleurs confrontés à une pénurie du logement sévère, représentant ainsi une situation similaire à celle du canton de Vaud, et plus particulièrement de ses centres urbains proches de l'arc lémanique. Le canton de Neuchâtel a quant à lui mis en place un éventail de mesures pour favoriser le développement de sociétés coopératives de logements.

### 7.1 La ville de Zurich

Beaucoup s'accordent à dire que la ville de Zurich est un modèle en matière de production de coopératives. Ces dix dernières années, les coopératives auraient produit environ 400 logements par année aboutissant désormais à une part des logements d'utilité publique de 26,8 %<sup>66</sup> contre 11,6 % au niveau du canton. Il est ainsi intéressant d'interroger son modèle afin d'identifier les éléments qui suscitent un tel dynamisme et constituent le terreau favorable à la naissance de coopératives particulièrement innovantes en matière de cadre bâti, de participation et d'intégration urbaine (Kraftwerk, Mehr als Wohnen, Kalkbreite, etc.).

Cette situation est largement due au fait que les coopératives y ont une longue histoire et font partie des traditions de la ville de Zurich. Les instruments de soutien aux coopératives sont souvent anciens et ont fait leurs preuves, évoluant avec le temps et les tendances. À l'échelle du canton au contraire, les coopératives sont nettement moins présentes. Dans une certaine mesure, la ville de Zurich est dans son rapport au canton dans un contexte relativement similaire à celui de Lausanne vis-à-vis du canton de Vaud, avec de nombreuses communes qui sont encore peu favorables ou peu familiarisées avec les coopératives. Même si l'agglomération zurichoise contient désormais aussi une part importante de coopératives, la ville compte avant tout sur la densification de ses propres zones à bâtir pour le développement des coopératives.

Historiquement, les coopératives zurichoises se sont fortement développées avant et après la Seconde Guerre mondiale avec un soutien important de la ville sous la forme en particulier de mise à disposition de nombreux terrains. Par la suite, le modèle coopératif s'est essoufflé et le mouvement a stagné jusque vers la fin des années 1980, entraînant un vieillissement important de son parc. Comme à Genève, c'est en particulier la révolution culturelle des années 80 – et les mouvements squats – qui ont contribué au réveil du mouvement coopératif à travers des projets ambitieux et militants tel que le premier projet de Kraftwerk.<sup>67</sup>

Plus récemment, l'importance des logements d'utilité publique a été encore renforcée par un texte de loi, approuvé en votation le 21 novembre 2011, appelant à porter sa proportion à 33 % de logements d'utilité publique d'ici 2050. Cet objectif a entre autres poussé la ville à se rapprocher davantage de ses coopératives et engagé un travail commun soutenu.

<sup>65</sup> Rey M., « La politique du logement de la ville de Zurich est un succès, avec ses limites », In *Domaine public*, 20 juin 2016.

<sup>66</sup> Kälin A., « Mehr tun für günstige Wohnungen: Verband der Wohnbaugenossenschaften appelliert an Politik in Stadt und Kanton », NZZ, 26.03.2015.

<sup>67</sup> Boudet D., « Zurich: l'incroyable dynamisme des coopératives d'habitation », in *Tracés*, 18, *Le réveil des coopératives*, 2014.

### 7.1.1 Un tissu coopératif varié, à la fois classique et innovant

À Zurich il n'existe pas de distinctions formelles entre différents types de coopérative. La seule distinction appliquée par les services de la ville de Zurich est celle entre les « *Mietergenossenschaft* », où les locataires sont membres de la coopérative et disposent d'une voix à l'Assemblée générale, et les « *Handwerker-*» ou « *Unternehmengenossenschaft* » où les membres sont des entreprises qui construisent et louent des logements à des habitants non membres de la coopérative. Les « *Handwerkergenossenschaften* » sont souvent grandes et produisent du logement abordable. Les « *Mietergenossenschaften* » sont quant à elles très variables en taille et présentent différents niveaux de participation qui dépendent beaucoup du projet.

Ainsi, malgré le fait que les coopératives zurichoises soient souvent associées, et cela en particulier dans les autres cantons, à la figure de coopératives « pionnières » – très participatives et innovantes –, ces dernières ne représentent en réalité qu'une minorité des coopératives actives dans la ville. Comme le rappelle une des responsables du département de la construction de la ville de Zurich, la grande majorité des coopératives zurichoises ne sont pas spécialement, voire pas du tout, participatives.

Les services de la Ville ne soutiennent donc pas en particulier la participation au sein des coopératives, mais quand des projets intéressants émergent, ils considèrent important de les soutenir. En effet, les coopératives les plus participatives sont perçues comme « un enrichissement pour l'ensemble des coopératives, car elles anticipent certains développements qui sont par la suite appliqués de manière générale ». <sup>68</sup> Ainsi, les coopératives peu participatives – en particulier celles qui n'impliquent pas les habitants dans la conception du projet – ont réalisé des expérimentations telles que la création de chambres d'hôte collectives, des rez-de-chaussée destinés à différents usages ou encore la mise sur pied de typologies originales inspirées des coopératives pionnières.

Finalement, la situation zurichoise se caractérise par l'hétérogénéité des coopératives. Zurich privilégie une alternance des coopératives et ne préfère pas forcément les grandes coopératives. Elle met à disposition tout autant des petits terrains prisés à de toutes petites coopératives relativement classiques que des grands terrains à des projets très audacieux. Toutes les coopératives sélectionnées doivent néanmoins démontrer la crédibilité et le professionnalisme de leur projet. En particulier seront privilégiées des coopératives qui ont déjà réalisé des projets de rénovation ou de construction ou encore font preuve d'une capacité à s'engager dans le quartier. Cela est encore plus vrai pour les projets d'envergure pour lesquels les autorités vont chercher à sélectionner des coopératives qui font preuve d'un vrai effort d'intégration au niveau local.

Ainsi, dans le cas particulièrement innovant de « Kalkbreite », si la coopérative elle-même était nouvelle, cette dernière était toutefois très bien ancrée dans le quartier et incluait des personnes issues de coopératives plus anciennes comme « Das Dreick » ou « Cartagho », qui apportaient avec elles leur expérience. En fin de compte, il y a tout de même eu une décision politique pour favoriser un projet novateur, avec l'acceptation d'un certain niveau de risque.

De fait, dans les années 90, la ville n'était somme toute pas très encline à collaborer avec ces coopératives participatives et innovantes. Puis le succès des premiers projets de référence tels que « Kraftwek 1 » et « Kraftwerks 2 », associés à l'engagement fort des personnes impliquées et au soutien des coopératives les plus expérimentées, a petit à petit forgé un climat de confiance. En quelques années l'ouverture face à des projets novateurs a encouragé des groupements à proposer des projets de plus en plus ambitieux et innovants.

### 7.1.2 Un tissu solidaire

Un autre élément qui ressort des entretiens est l'existence à Zurich d'un véritable contexte d'entraide entre coopératives. La moitié des coopératives zurichoises est constituée de coopératives traditionnelles fondées dans les années 30 ou 40 qui construisent des logements à prix abordables et sont autonomes

<sup>68</sup>Entretien avec Ursula Muller, cheffe de secteur auprès du Département des constructions de la ville de Zurich, 30 novembre 2015.

financièrement. Néanmoins, ces coopératives traditionnelles demeurent très ouvertes à l'innovation et s'engagent activement, voire soutiennent financièrement des projets ambitieux comme « Mehr Als Wohnen » ou « Kalkbreite ». Ainsi, « Mehr als Wohnen », qui est un projet très participatif porté par une coopérative de coopératives, dispose d'importants fonds provenant des coopératives traditionnelles (et non participatives) qui la compose.

L'administration municipale, et cantonale, ne se contente toutefois pas de soutenir de loin les projets des coopératives. Au contraire, au travers de son système d'aides directes et indirectes, et des conditions qui les accompagnent, elle a mis sur pied des procédures qui encouragent et garantissent que les coopératives soient plus que des pourvoyeuses d'un toit sur une tête, mais répondent de l'ensemble des enjeux relatifs à la construction, l'intégration sociale et le développement urbain.

### 7.1.3 Outils communaux à disposition des coopératives

La ville de Zurich propose trois instruments principaux de soutien aux coopératives assortis chacun de conditions et contreparties spécifiques qui assurent l'intégration des coopératives dans les enjeux politiques, sociaux et territoriaux plus larges du développement urbain :

#### 1) Droits de superficie (DDP) à prix modérés

(« *Vergünstigte Abgabe von städtischem Land im Baurecht* »)

**Prestations :** le DDP est octroyé à un prix correspondant entre 7 et 20 % – en moyenne 16 % – de la valeur globale du projet (valeur terrain + constructions).

- La rente du droit de superficie est fixée sur le taux d'intérêt de référence de l'OFL. Réévaluée tous les 5 ans, elle correspond à la médiane du taux de référence de l'OFL des 5 dernières années.
- La durée est de 60 ans (plus 2 ans de construction) et peut être prolongée 2 fois de 15 ans.

**Conditions et contreparties :** l'octroi des droits de superficie à prix modérés s'accompagne à Zurich d'un ensemble particulièrement fort de conditions et de contreparties qui en font un des outils les plus importants d'inscription des coopératives dans les politiques plus larges d'un développement urbain durable. En voici la liste :

- Organisation d'un concours d'architecture en collaboration avec la ville.
- Obligation de construire.
- 1 % des logements est loué au département social de la Ville (« *Sozialdepartement* »). Cette contrepartie prend souvent la forme de studios pouvant être dans un autre bâtiment de la coopérative sur le territoire de la ville.
- 1 % de la superficie d'étages brute ou de la surface habitable (suivant le contrat) est mis à disposition pour des services de quartier (crèches, jardins d'enfants, etc.). Il arrive fréquemment que ces services soient pris en charge par la Ville qui loue des locaux à la coopérative.
- 1 % des coûts d'investissement est attribué à des projets d'art.
- Construction de logements adaptés aux handicapés.
- La Ville reste propriétaire des réserves non utilisées des droits à bâtir ou encore des gains au cas de reclassement des zones.
- Depuis peu, 20 % des logements doivent être des logements subventionnés (et donc répondre aux conditions-cadres des logements subventionnés). Dans ce cas, la Ville peut octroyer des prêts sans intérêts.

**Procédure:** Les appels d'offres pour les DDP sont organisés par la fédération des maîtres d'ouvrage (section zurichoise). La fédération garantit la diffusion des informations et des appels d'offres. En son sein, un groupe de travail s'occupe en particulier de la distribution, en veillant à ce que la concurrence des coopératives pour l'accès au terrain – un bien rare à Zurich – ne s'envenime pas.

La sélection pour l'attribution est ensuite faite par la Ville. Les coopératives qui ont déjà reçu un droit de superficie sont en général prioritaires. Les différentes administrations de la Ville sont très connectées entre elles et les coopératives sont facilement dirigées de bureau en bureau.

Dès que la coopérative a été sélectionnée, le département de la construction (« *Hochbaudepartement* ») et le département immobilier de la ville (« *Liegenschaftenverwaltung* ») prennent le relais pour la mise en place du concours d'architecture.

## 2) Participation au capital de la coopérative

(« *Beteiligung am Genossenschaftskapital* »)

**Prestation:** la Ville peut contribuer au capital social des coopératives à hauteur de maximum 10 %.

**Conditions et contreparties:** en cas de contribution de la Ville, cette dernière devient membre du conseil d'administration de la coopérative, disposant d'une voix, et le demeure tant que le capital de la coopérative intègre des fonds de la Ville.

## 3) Prêts de financement résiduel de la caisse de retraite communale

(« *Restfinanzierungsdarlehen der städtischen Pensionskasse* »)

**Prestations:** la caisse de retraite communale octroie des prêts allant de 64 % à 94 % de l'investissement nécessaire. Comme le signale le département des finances de la ville de Zurich, ces prêts sont requis en général par des coopératives récemment fondées et rarement par les anciennes coopératives. L'intérêt de ce prêt est qu'il peut s'élever à 94 % du capital nécessaire, ce qui est en général impossible avec les prêts bancaires usuels. Sur ces 94 %, 60 % sont constitués d'une hypothèque de premier rang et 34 % d'une hypothèque de deuxième rang pour laquelle la ville de Zurich offre une garantie de prêt (qui n'a jamais été utilisée).<sup>69</sup>

**Conditions et contreparties:** l'octroi est conditionné à l'intégration d'un membre de l'administration de la Ville au sein du conseil d'administration de la coopérative.

### Outils: ville de Zurich

DDP (conditions particulières)

Participation au capital (max 10 %)

Prêts de financement résiduel

## 7.1.4 Aides institutionnelles

La Fédération des coopératives reste l'interlocuteur principal des coopératives en termes de conseils pour la création d'une coopérative ou l'octroi de subventions. À la ville de Zurich, il n'existe pas de service particulier qui s'occupe des coopératives. Lorsqu'elles souhaitent la solliciter, elles s'adressent au Service de la promotion et de la construction de logements « *Wohnbauförderung* ».

<sup>69</sup>Pensionskasse Stadt Zurich (PKZH), « News vom 8 September 2003: Abstimmung zu Pensionskasse und Wohnbauförderung », <https://www.pkzh.ch>, consulté le 4 juillet 2016.

Au sein de l'administration communale se trouve « Plattform Wohnen »<sup>70</sup>, une plateforme de discussion interne sur la question du logement permettant aux services d'échanger leurs différentes expériences. Elle regroupe les responsables des différents départements impliqués dans la production de logements. La plateforme est rattachée au Département présidentiel qui est également responsable du développement des quartiers.

Finalement, la structure « Echoraum Wohnen » – un forum organisé environ deux fois par année – permet d'entretenir des échanges entre « Plattform Wohnen » et les acteurs du marché de la construction. Basé sur un système d'invitation, c'est avant tout un espace d'échange entre professionnels. Le concept « Echoraum Wohnen » est toutefois plus large et a notamment facilité une série de rencontres ouvertes au public, organisées en collaboration avec les coopératives tout au long du processus de mise sur pied du projet « Mehr als Wohnen ».

### 7.1.5 Rôle des concours

Les concours ont une place centrale dans le développement des coopératives dans le canton de Zurich. Organisés à deux niveaux, la sélection des coopératives et du projet architectural, ils permettent de mettre en concurrence les coopératives et d'aboutir à des projets bien intégrés.

Leur organisation est confiée aux services de la ville de Zurich qui cherche avant tout à maintenir une certaine diversité dans la sélection des coopératives. En général, le département de la construction effectue une étude de faisabilité pour tester les possibilités et les contraintes du terrain. Sur la base de cette étude, le concours est alors construit.

Grâce à ce processus, la Ville peut garantir la qualité architecturale, le respect du programme de planification urbaine et ses différentes fonctions. Cela permet également à Zurich d'avoir une certaine influence sur les projets et de garantir des logements conformes aux besoins actuels, le tout dans une perspective de concertation.

Les points sur lesquels la Ville insiste se réfèrent à des enjeux constructifs, sociaux, écologiques et de développement urbain qui pèsent désormais sur la production de l'habitat.

Ainsi, une attention particulière est accordée à la dimension des logements, qui ne doivent pas être trop grands, ainsi qu'aux normes environnementales qui doivent correspondre à la « société à 2000 watts ».<sup>71</sup> Un autre critère d'évaluation est celui de l'apport de la coopérative au quartier (en particulier dans son animation des rez-de-chaussée).

Cette procédure est systématiquement suivie lors de l'attribution de DDP. Toutefois, elle est tellement efficace que même des coopératives sans DDP souhaitent avoir le soutien de la Ville pour l'organisation de concours d'architecture, en particulier quand ils veulent développer un ancien projet de construction.

Les coopératives bénéficient de l'expérience de la Ville dans ce domaine. Le département de la construction offre en particulier des consultations payantes. Les concours en général assurent une bonne qualité architecturale et urbanistique du projet. En l'absence de concours, c'est la commission de la Ville qui juge de la qualité architecturale du projet. Il s'avère qu'elle fait souvent opposition, jugeant cette qualité architecturale ou encore la prise en compte du contexte urbain trop faible.<sup>72</sup> L'organisation de ces concours est financée par les coopératives.

Pour les petites coopératives d'habitants, les concours peuvent se révéler être un atout puisqu'ils permettent de mettre en contact tous les acteurs. Ils ont permis en particulier à de jeunes équipes d'architectes de se faire connaître.

<sup>70</sup> Stadt Zurich, « Plattform Wohnen und Wodel: Organisatorische Umsetzung der Wohnpolitik », 2016.

<sup>71</sup> La dimension participative n'est pas un critère de sélection à proprement dit, mais l'innovation permet de se démarquer. Si la coopérative n'apporte pas une dimension participative, ce n'est pas la Ville qui va la pousser, comme dans le cas d'une coopérative plus traditionnelle.

<sup>72</sup> Les logements subventionnés ne requièrent pas de concours d'architecture, car ils suivent des règlements très stricts: respect d'un certain nombre de mètres carrés et un coût maximum d'investissement.

Par ailleurs, il est intéressant de noter que contrairement à ce qui s'entend souvent en Suisse romande, les autorités responsables observent souvent que l'organisation de concours avec des coopératives participatives n'est pas plus compliquée qu'avec des coopératives traditionnelles. En effet, elles sont en général très structurées et savent très bien ce qu'elles souhaitent en termes de programmation des logements et des axes pour le concours. Elles s'organisent en groupe de travail (dimension participative) afin de clarifier les différentes demandes des membres. Les décisions finales sont ensuite prises par tous les membres en Assemblée générale. C'est sur cette base que la Ville conçoit le concours d'architecture. Le nombre d'interlocuteurs est ainsi réduit et l'information est transmise à la base de la coopérative à travers ces groupes. Un ou plusieurs représentants de la coopérative font généralement partie du jury. Une fois le projet gagnant désigné, cette dernière retourne dans un cycle de participation entre les architectes et la coopérative.

Le recours systématique au concours est un outil efficace à la fois pour augmenter les exigences sur la qualité du projet, mettre en relation les différents acteurs, ouvrir des espaces de concertation soutenus et favoriser la professionnalisation des participants (les apprentissages techniques et administratifs).

### 7.1.6 Constat général pour la ville de Zurich

Les coopératives ont un ancrage historique fort et sont considérées depuis longtemps comme un instrument important de la politique du logement. Ce secteur a toutefois été redynamisé au cours des trente dernières années sous l'influence d'approches plus participatives qui défendent une conception élargie de l'habitat. Cette conception rejoint de fait les réflexions développées au niveau fédéral.

Cette évolution n'a pas induit de scissions au sein du système coopératif, mais plutôt des nouvelles solidarités et des apprentissages mutuels. Durant ces dernières années, le rôle des coopératives a été encore affirmé politiquement et légalement (objectif de 33 % de logements d'utilité publique d'ici 2050) et le succès des expériences pilotes a nourri un sentiment plus large de confiance de la part de l'administration à l'égard des formes les plus expérimentales.

Le système de soutien s'accompagne de conditions et de contreparties – telles que la mise en place systématique de concours ou encore l'intégration de membres de l'administration dans les conseils d'administration des coopératives – qui renforcent l'intégration des objectifs des coopératives et des enjeux des politiques sociale et territoriale de la commune et du canton.

Il en résulte une situation où les coopératives sont à la fois au bénéfice d'entraides mutuelles et d'appuis substantiels de la part de l'administration dans leurs démarches. Pour avoir accès à un terrain et des aides financières, elles doivent toutefois démontrer une certaine expérience du domaine et faire preuve de leur capacité à répondre aux attentes de développement local.

Le contexte général très institutionnalisé et cadré permet en fin de compte une certaine impartialité des décisions dans l'accès aux terrains. Celle-ci débouche sur une véritable diversité des coopératives et un contexte particulièrement propice à l'innovation, mais qui à l'heure actuelle apparaît relativement apaisé malgré la rareté des terrains.

## 7.2 Le canton de Neuchâtel

### 7.2.1 Outils cantonaux à disposition des coopératives

Même s'il existe encore peu de coopératives dans le canton de Neuchâtel, il est intéressant de se pencher brièvement sur cet exemple, car il a récemment mis en place, par le biais de la loi sur l'aide au logement du 30 janvier 2008 (LAL2, RSN 840.00) et son règlement d'exécution du 22 décembre 2008 (RSN 840.01), un système de promotion des maîtres d'ouvrage d'utilité publique relativement complet. La promotion des

coopératives et des logements d'utilité publique à Neuchâtel est liée à une situation de pénurie du logement<sup>73</sup> et à la fin du système fédéral de subventionnement des logements. Il s'agit ainsi de construire un grand nombre de logements à bas coûts ainsi que du logement pour les personnes âgées pour pallier aux besoins du vieillissement de la population.

Outre les aides fédérales, les coopératives neuchâteloises bénéficient de différents instruments mis en place au niveau cantonal:

#### 1) DDP

**Prestations:** de nombreux terrains sont mis à disposition en DDP avec une gratuité pendant 10 ans au minimum. Passé ce délai, une rente du droit de superficie est exigée. Cette rente augmente progressivement à raison d'au minimum 1 % par tranches de 5 ans.

#### 2) Cautionnement des emprunts

**Prestations:** les emprunts peuvent être cautionnés à hauteur de 30 % de la somme totale à emprunter sur des cautionnements simples. Ces cautionnements sont désormais payants – entre 0,5 et 0,75 % de la somme cautionnée et sont donc peu utilisés.

#### 3) Prêts

**Prestations:** des prêts sont octroyés par gages immobiliers dans les cas où le marché des capitaux ne permet pas d'assurer le financement d'un projet. Le prêt se monte au maximum à 20 % de la totalité du coût de l'opération (terrain compris), estimé à la valeur réelle. Le taux peut être fixé jusqu'à concurrence du taux d'intérêt de référence. Dans la pratique actuelle, il s'élève à 1 %. Les prêts octroyés ont une durée de 25 ans.

#### 4) Participation au capital de la coopérative

**Prestations:** le canton participe au capital de la coopérative en acquérant des parts sociales jusqu'à concurrence de 20 % de la valeur totale du projet de construction. Un représentant de l'Office cantonal du logement participe ensuite aux Assemblées générales.

#### 5) Prise en charge des intérêts lors de rénovations

**Prestations:** concernant les rénovations, le canton prend en charge les intérêts du crédit accordé au maître d'ouvrage d'utilité publique pour une durée de 20 ans au maximum.

#### 6) Financement d'un pré-projet

**Prestations:** l'Office cantonal du logement dispose d'une enveloppe annuelle de 120 000 fr. permettant le financement de pré-projets. En général, l'Office cantonal investit entre 10 000 fr. et 20 000 fr. à fonds perdu. Cet argent sert à couvrir les frais d'architecte – sélectionnés par la coopérative – et permet à l'administration de disposer de chiffres fiables sur la viabilité du projet. L'Office cantonal du logement se base sur ces études pour décider d'avancer dans le suivi du projet (mise en place d'un plan de financement, accompagnement auprès des banques, séance d'information auprès du voisinage, etc.).

### Outils: canton de Neuchâtel

DDP

Cautionnement

Prêts

Acquisition de parts sociales par l'État

Rénovations: prise en charge de l'intérêt

<sup>73</sup>Neuchâtel connaissait encore en 2014 un taux de vacance de moins de 0,4 % (0,37).

## 7.2.2 Organisation de l'aide aux coopératives

Neuchâtel, comme Zurich et Genève, ne base pas sa politique de soutien sur des différenciations formelles entre les types de coopératives. Dans la politique de soutien active des coopératives mises en place, c'est avant tout la dimension quantitative qui prime, pour répondre à la pénurie. Dès lors, les autres qualités des coopératives ne sont pas mises en valeur comme par exemple la question de la participation. Même s'il n'existe pas de différenciation formelle entre les coopératives, la logique quantitative joue au détriment à l'heure actuelle des petites coopératives (que l'on peut dire d'habitants) qui sont perçues comme moins performantes. Les petites coopératives participatives apparaissent aux yeux de l'administration comme peu compétentes et fragiles et requérant en retour beaucoup d'investissements directs de la part de la cheffe de l'Office du logement du canton qui s'implique personnellement dans de nombreux projets de coopératives. Il n'est dès lors pas étonnant qu'il n'existe qu'un seul projet connu d'une petite coopérative d'habitants en cours de développement dans la ville de Neuchâtel.

Ce qui est recherché ainsi est un certain degré de compétences dans la gestion de projet ainsi qu'une échelle de production plus large. Dans un même ordre d'idée, certains promoteurs sont directement privilégiés pour la réalisation de bâtiments, car ils ont de l'expérience et surtout la confiance des autorités. Cette production de logements est néanmoins perçue comme participative par le canton puisque les futurs habitants seront coopérateurs de la société. Toutefois dans la réalité ils ne sont pas directement associés à la conception et à la construction de leur habitat, mais interviennent uniquement et parfois que très partiellement dans la gestion des immeubles.

Concernant la seule coopérative d'habitants qui est en cours de développement dans la ville de Neuchâtel, elle a contacté la Ville pour obtenir un terrain. Toutefois, un processus participatif avait déjà été mené par la Ville auprès du voisinage qui a imposé un cahier des charges très contraignant.<sup>74</sup> La coopérative ne peut aujourd'hui plus négocier ce cahier des charges auprès de l'association de quartier, car elle doit pour cela retourner devant la ville dans un processus chronophage. Pour toute autre négociation avec la Ville, la coopérative doit repasser devant l'exécutif et le législatif ce qui a de nombreuses implications politiques.

## 7.2.3 Constat général pour Neuchâtel

Si le canton de Neuchâtel s'est doté d'un système d'aide aux coopératives relativement complet, il l'utilise avant tout pour favoriser les enjeux constructifs et de logement social des coopératives. Il s'agit de favoriser avant tout une production importante de logements à des prix accessibles. À cet objectif, viennent s'ajouter d'autres éléments qualitatifs concernant en particulier la qualité écologique des bâtiments et leur adéquation pour une population vieillissante. Par contre, les enjeux en termes d'innovation typologique, ou dans d'autres domaines, et plus largement d'inscription de l'habitat dans les politiques sociales et territoriales plus larges sont moins présents.

## 7.3 Le canton de Genève

Deux évolutions historiques permettent d'expliquer le dynamisme actuel des coopératives genevoises.

D'une part, l'évolution de ces deux dernières décennies des coopératives participatives a été portée, comme à Zurich, par l'impact des mouvements sociaux des années 1970 et 1980 – dont le mouvement squat, proportionnellement un des plus importants d'Europe durant les années 1990. Les aspirations inédites des squatteurs de s'approprier leur cadre de vie ainsi que leur volonté de promouvoir des principes de justice sociale en matière d'accès aux logements à l'échelle de la ville a donné lieu à différentes innovations

---

<sup>74</sup> Le cahier des charges comprend : la création d'un parc public, l'interdiction d'avoir une voiture ou d'acheter un macaron de stationnement, une limite de densité qui est en dessous du maximum de densification, des limites de hauteur importante, et la rénovation de bâtiments déjà existants sur le terrain.

institutionnelles. En particulier, ce mouvement a permis d'aboutir à la mise sur pied de baux associatifs et de coopératives innovantes.<sup>75</sup> À l'instar de la «CODHA», ces coopératives innovantes conjuguent des exigences de participation élevée – dès la conception du projet – et des objectifs de croissance quantitative.

D'autre part, les politiques de logement et de développement urbain menées au niveau cantonal ont attribué aux coopératives un rôle de partenaire important, à travers en particulier du développement des DDP et des quotas réservés dans le montage des projets urbains. Ainsi, dès 2007, avec la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (I 4 06-LUP), le canton de Genève a fixé des objectifs précis en matière de production de logements d'utilité publique, à savoir : la constitution d'un parc représentant à terme 20 % du parc locatif cantonal, soit environ 35 000 logements. Pour atteindre l'objectif, un montant de 35 millions de francs est attribué chaque année à un fonds – le Fonds LUP – destiné à la construction de logements et l'achat de terrain. Les différents acteurs publics impliqués dans le développement de LUP peuvent effectuer une demande auprès du Fonds, à savoir les cinq fondations immobilières de droit public qui réalisent les logements HBM (Immeubles d'Habitation Bon Marché)<sup>76</sup>, la fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), l'État et les communes.

Une autre évolution notoire de cette politique du logement est la mise sur pied d'une politique foncière active, qui a pris la forme en particulier de la création d'une direction de la planification et des opérations foncières.

### 7.3.1 Outils cantonaux à disposition des coopératives

Suite à diverses négociations, un accord politique a été légalement entériné pour que les nouveaux projets urbains en zone de développement comportent au moins 25 % de logements d'utilité publique, soumis au régime HM (Immeubles d'Habitation Mixte)<sup>77</sup>, HLM (Immeubles d'Habitation à Loyers Modérés)<sup>78</sup> ou en coopératives.<sup>79</sup> Le canton de Genève met à disposition des coopératives divers instruments de promotion.

#### 1) Prêts à terme consentis aux coopératives d'habitation (« Prêts relais »)

**Prestations :** ces prêts avec intérêts, garantis par nantissement des parts sociales, sont accordés aux coopératives qui ne disposent pas de suffisamment de fonds propres pour couvrir les frais dans le cadre d'un projet de construction de logements.<sup>80</sup> Ils permettent en particulier de financer les honoraires des mandataires et des phases d'études qui représentent une partie importante du budget des projets. Ces prêts sont très importants pour la mise sur pied de nouvelles coopératives qui ne disposent pas encore de réserves financières élevées. Ces prêts sont plafonnés à 10 % du prix de revient estimé du projet et le taux de référence est le taux moyen des emprunts de l'État.

**Conditions :** le prêt ne peut être accordé que sur la base d'un plan localisé de quartier ou d'une autorisation préalable ou définitive de construire entrée en force. Le remboursement s'effectue au plus tard 6 mois après l'entrée des locataires dans leur logement.

#### 2) Cautionnement

**Prestations :** dans les cas où la coopérative a déjà obtenu des prêts de rang préférable à hauteur de 60 %, le Conseil d'État peut se porter caution pour garantir des prêts allant jusqu'à 95 % de la valeur de l'immeuble.

<sup>75</sup> Pattaroni L., Togni L., 2009, p. 113.

<sup>76</sup> Les HBM sont destinés aux personnes à revenus modestes. Leurs loyers sont contrôlés de façon permanente.

<sup>77</sup> Les HM sont des immeubles à catégorie mixte, dont l'aide varie en fonction des revenus.

<sup>78</sup> Les HLM sont des immeubles destinés aux personnes à revenus très modestes. Dans ce type de logements (HBM, HM, HLM), l'État peut accorder une aide aux propriétaires de logements subventionnés sous forme de rabais fiscaux et/ou de subventions, afin d'abaisser le loyer payé par le locataire.

<sup>79</sup> Art. 4A de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD).

<sup>80</sup> Art. 39 D de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

### 3) Prêts à terme consentis aux coopérateurs

**Prestations:** des prêts directs avec intérêts sont octroyés aux coopérateurs.

**Conditions:** dans les cas où l'acquisition des parts sociales représente une charge trop lourde pour un coopérateur eu égard à son revenu ou sa fortune, ce dernier peut bénéficier d'un prêt avec intérêts remboursable sur cinq ans. Le taux de référence est le taux moyen des emprunts de l'État. À noter que ce prêt peut être accordé à la coopérative pour ses coopérateurs. La coopérative est alors responsable de l'encaissement et du remboursement à l'État.<sup>81</sup>

### 4) DDP

**Prestations:** des droits de superficie sont concédés pour la construction de logements d'utilité publique.

**Conditions:** le bénéficiaire du DDP doit s'acquitter d'une rente fixée selon le statut des logements construits. Pour les DDP, l'État prévoit des rentes à 3,5 % pour les HBM, 4 % pour les HLM et les HM, 5 % pour les autres types de logements et 6 % pour les locaux commerciaux. Les coopératives s'acquittent en général d'une rente de 4 %.

À ces systèmes d'aide directe et indirecte, on doit ajouter deux autres outils essentiels:

5) **Un quota de 25 % de LUP** a été défini pour les terrains déclassés en zones de développement.<sup>82</sup>

### 6) Fondation pour la promotion de l'habitat bon marché et de l'habitation coopératif (FPLC).

Pour réaliser les objectifs mentionnés dans la loi, un outil foncier a été créé: la FPLC. Cette dernière a pour mission principale d'acquérir des terrains et des immeubles en vue de les céder aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.<sup>83</sup> Un premier crédit d'investissement global de 300 millions de francs sur 10 ans a été ouvert par le Conseil d'État pour la constitution du parc de logements d'utilité publique.<sup>84</sup> Le crédit est utilisé par l'État ou, au moyen de dotations de l'État, par des fondations de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire, acquérir et gérer des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique. C'est un levier fort pour l'accès au terrain des coopératives.

#### Outils: Genève

« Prêts relais »

Cautionnement

Exonération fiscale

DDP

Prêts directs aux coopérateurs

## 7.3.2 Structuration du tissu coopératif et rapport à l'État

À Genève, les coopératives se sont regroupées au sein du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises qui comporte 64 coopératives en 2016 (GCHG). Ce groupement est l'interlocuteur privilégié de l'État. Jusqu'à peu, il était aussi l'interlocuteur direct de la FPLC: quand un terrain allait être remis en DDP, la FPLC contactait le GDCG qui déterminait son attribution parmi ses membres selon un certain nombre de règles simples.

<sup>81</sup> Art. 39 E de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

<sup>82</sup> Art. 4A de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD).

<sup>83</sup> Art. 10 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

<sup>84</sup> Art. 4 de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP).

Toutefois, l'objectif du canton est aujourd'hui de créer des projets pilotes et une grande quantité de logements avec des coopératives présentes avant le projet urbain afin d'observer les impacts possibles de tels projets, en termes de compétence, de sociabilité ou autres. Dans cette perspective, la FPLC en collaboration avec le Département de l'Aménagement, de Logement et de l'Énergie (DALE) opère directement la sélection des coopératives. Elle recherche à la fois des acteurs qui ont des engagements idéaux intéressants et la capacité de réaliser un grand nombre de logements sur des projets phares. Cela ne les empêche pas de sélectionner de petites structures initiées par un groupe d'habitants pour la réalisation de grandes parcelles lorsqu'elles présentent un projet solide en amont. Pour finir, ce qui compte le plus est le projet. Les petites coopératives participatives – telles que « Équilibre » et d'autres – ont déjà montré qu'elles pouvaient mettre à jour des projets en relation avec la commune, ouverts sur le quartier, avec des animations.

De manière plus large, les échanges au sein du groupement des coopératives ont permis aussi d'initier un dialogue parfois tendu, mais aussi fructueux, entre les anciennes et les nouvelles coopératives. Des séminaires regroupant les différentes coopératives ont été mis sur pied pour discuter des enjeux de la participation au sein des coopératives ou encore leur rôle dans les projets urbains.

### 7.3.3 Constat général pour Genève

Avec potentiellement un tiers de coopératives dans les grands projets en zone de développement, les autorités leur ont attribué un rôle important à la fois en termes de production de logements, mais aussi de développement des futurs quartiers.<sup>85</sup> Il est ainsi attendu qu'elles apportent des idées innovantes et participent plus largement aux efforts d'animation et de cohésion sociale du quartier (salles communes, initiatives diverses telles que lieux de vente de produits du terroir). Les grandes communes et villes secondaires comme Meyrin s'inscrivent aussi dans cette ligne, à l'exemple d'un projet phare développé aux Vergers qui a fortement misé sur la présence de coopératives et la mise sur pied de différents processus participatifs.

Les coopératives deviennent ainsi potentiellement porteuses de trois grands registres de l'habitat : enjeux constructifs (quantitatifs et qualitatifs), enjeux de politique du logement social (loyers modérés) et enjeux de développement urbain (rôle actif dans la vie de quartier, habitat intergénérationnel).

Les politiques de soutien aux projets innovants, et en particulier la politique foncière, ont permis en particulier de voir grandir des petites coopératives qui acquièrent des compétences fortes et développent de nouveaux projets. On assiste ainsi à l'émergence, comme à Zurich, de coopératives relativement grandes et dirigées par des équipes de professionnels, qui se rapprochent par là des coopératives plus classiques « d'habitation », tout en conservant des principes participatifs forts dans la conception du projet ou encore la gestion quotidienne des bâtiments. Cette troisième génération de coopérative dite « innovante » a vu le jour après le modèle classique destiné aux ouvriers et fonctionnaires fédéraux (coopérative d'habitation) et celui issu des années 60 de petits groupes d'habitants cherchant à satisfaire leurs besoins de logement (coopérative d'habitants).<sup>86</sup>

Ces coopératives ne travaillent toutefois pas seules, elles sont associées dans le Groupement des Coopératives d'Habitation de Genève (GCHG) à la fois à des coopératives plus classiques ainsi qu'à des petites coopératives d'habitants, plus ou moins participatives. Sans connaître pour l'instant le même niveau d'entraide – prêts financiers entre coopératives – et d'apprentissages croisés que l'on observe à Zurich (participation des anciennes coopératives à des projets innovants comme Mehr als Wohnen), Genève présente une scène coopérative qui dispose désormais des moyens institutionnels pour jouer un rôle actif dans la production de l'habitat à l'échelle cantonale.

<sup>85</sup> Urbamonde, *Coopératives partenaires du territoire*, étude pour le compte du Groupement des Coopératives d'Habitation de Genève, 2015.

<sup>86</sup> À ce propos voir Rabinovich A, *Participation et expertise : entre « diversité et ordre commun » dans le logement coopératif*, in Pattaroni et al., *Habitat en devenir*, Lausanne, PPUR, 2009.

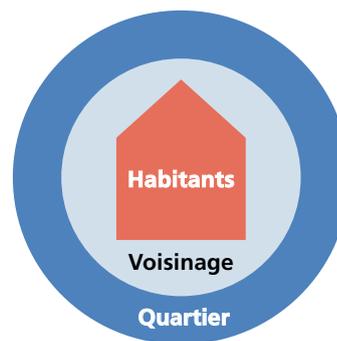
## 7.4 Des changements d'échelle permettant une nouvelle planification urbaine

Les autorités des différents cantons se montrent désormais favorables, voire actives dans la mise sur pied de projets innovants en matière de logements coopératifs. Cette attitude est la conséquence de ce qui s'apparente à un changement de paradigme dans la perception des besoins des citoyens en matière de logement. La réalisation d'un développement urbain durable est aujourd'hui le nouveau défi auquel il s'agit de répondre et la production de l'habitat est au cœur de ce défi (pour des questions tout autant constructives que de morphologie sociale).

On voit ainsi émerger une nouvelle génération de coopératives participatives qui poursuivent des objectifs allant au-delà de la production d'un logement abordable et qui souhaitent offrir un cadre de vie de qualité, avec des possibilités d'appropriation, à leurs coopérateurs. En d'autres termes, elles visent à créer une nouvelle « qualité de ville », car « elles contribuent à la cohésion sociale en amont des projets, et s'impliquent sur l'ensemble de la durée de vie du quartier en construisant les structures économiques, sociales et écologiques, en plus des structures bâties ». <sup>87</sup> Une partie de ces coopératives a grandi au fil de ces dernières années et gère un parc de logements de plus en plus grand – sans atteindre toutefois le nombre de logements produits par les grandes coopératives d'habitation – qui leur permet de porter désormais des projets ambitieux à l'instar de « Mehr als Wohnen » à Zurich.

Pour comprendre ces nouveaux objectifs de planification urbaine, il convient d'aborder deux changements d'échelle importants vécus par les coopératives.

Le premier est un changement d'échelle au niveau de la conception des projets, qui vont désormais au-delà de la création de logements, pour prendre en compte le contexte social. On observe que ce contexte social propre à la nouvelle génération de coopératives participatives est plus ou moins étendu. Le premier cercle social prend en compte les habitants, le deuxième le voisinage et le troisième un quartier entier.



Toutefois les petites coopératives dites « d'habitants », bien qu'ayant la volonté, ne disposent en général pas des capacités en termes de taille, mais aussi de forces de travail pour impacter le quartier. C'est ici qu'entre en jeu le deuxième changement d'échelle au niveau de la taille des coopératives. Les grandes coopératives innovantes disposent d'équipes professionnelles qui ont acquis une bonne réputation au sein des administrations et un réseau de contacts important, intercantonal aussi. Elles ont désormais la capacité non seulement d'améliorer la qualité des relations de proximité dans le tissu urbain et de favoriser la cohésion sociale, mais souvent de favoriser des mises en réseau et de porter des projets plus ambitieux visant la structure économique même du quartier et des lieux. Ainsi, dans le cadre du projet urbain « Les Vergers », la « CODHA » développe avec d'autres coopératives participatives différents projets à l'échelle du quartier : points de vente de produits locaux, potagers urbains ou encore mise à disposition d'espaces bon marché pour des artisans et des artistes.

Pour les cantons et les villes dont il a été question ci-dessus, il s'agit avant tout de trouver un compromis entre :

- la réalisation de projets innovants qui répondent à ce nouveau paradigme du développement urbain ; <sup>88</sup>
- un besoin rapide de créer de nombreux logements qui entrent dans le système de logement social pour pallier à la pénurie actuelle ;
- et le développement d'acteurs organisés, compétents et professionnels pour réduire les risques.

<sup>87</sup> Urbamonde, *Coopératives partenaires du territoire*, étude pour le compte du Groupement des Coopératives d'Habitation de Genève, 2015.

<sup>88</sup> Tout en continuant de bénéficier des anciens modèles tels que les loyers modérés et les logements subventionnés.

Pour lier ces enjeux, la ville de Zurich a mis en place tout un système de collaboration fort fondé sur la systématisation des concours, la participation de l'administration à la gestion des coopératives et le développement d'organismes de réflexion à l'intérieur de l'administration. La mise sur pied des grands projets à Genève, avec ses quotas pour les logements d'utilité publique et des processus participatifs, est aussi une autre manière de favoriser l'intégration des coopératives, petites et grandes, anciennes et récentes, dans un système de production territoriale. L'élaboration concertée de plans localisés de quartier est ici une piste stimulante.<sup>89</sup> Sur la base de ce qui a pu être expérimenté à Zurich, il serait possible de développer des consortiums de coopératives travaillant au développement de zones définies. Ces derniers pourraient travailler main dans la main avec les Fondations immobilières des cantons et jouer un rôle de facilitateur opérationnel auprès des propriétaires fonciers. Ces processus aborderaient à la fois les questions foncières, la production des espaces et équipements collectifs et la production de logements.

En deçà des procédures de planification, la maîtrise foncière apparaît comme un enjeu fondamental que cherchent à maîtriser les cantons et communes denses à Genève et Zurich.

Avec une politique foncière active, ces villes et communes cherchent à constituer, avec plus ou moins de succès, des réserves de terrains qui leur permettent de procéder à des échanges et de réaliser des projets d'intérêt public. Un réel investissement doit être réalisé par les cantons auprès des communes pour les informer et les inciter à créer des LUP. En effet les communes ne peuvent pas toujours garantir que les prix ou les loyers restent abordables à long terme. En outre, réaliser et exploiter de tels logements peut impliquer pour elles un investissement considérable qu'elles ne peuvent souvent pas se permettre. De fait, comme le suggère un avis de droit réalisé pour l'OFL, le principal obstacle à la poursuite d'une politique foncière active réside aujourd'hui dans le fait que les collectivités publiques disposent rarement du capital nécessaire à l'acquisition des terrains.<sup>90</sup>

## **7.5 En résumé : la capacité d'adaptation du modèle coopératif démontrée au travers de diverses réalités cantonales**

Les trois exemples choisis parmi les autres cantons illustrent les diversités de situation, de dynamisme et de solutions propres au système fédéraliste suisse. Entre des contextes culturels, sociaux, juridiques ou politiques très différents, il est difficile de transposer des solutions ou de faire des comparaisons directes. Néanmoins, les expériences et dispositifs examinés apportent un éclairage utile pour chercher une voie propre au contexte vaudois.

La longue et forte présence des coopératives dans le marché locatif zurichois, à l'instar de situations comparables dans divers pays au nord de la Suisse, illustre la robustesse de ce modèle. Son dynamisme démontre également sa capacité à se réinventer.

Les exemples neuchâtelois et genevois montrent une préoccupation commune pour le logement coopératif. Il est notamment intéressant de constater que, dans des contextes très différents, les organes politiques ont jugé nécessaire d'introduire des mesures légales et financières volontaristes pour le développement des coopératives de logements.

Ces divers outils juridiques, financiers ou fonciers, ainsi que les processus de développement de projets pratiqués dans d'autres cantons sont une source d'inspiration pour les actions publiques et privées, à l'échelle du canton comme à celle des communes. Ils ont notamment inspiré une partie des pistes d'amélioration des soutiens publics décrits en fin de cette étude.

<sup>89</sup> Urbamonde, 2015 *Coopératives partenaires du territoire*, étude pour le compte du Groupement des Coopératives d'Habitation de Genève.

<sup>90</sup> « Promouvoir la construction de logements d'utilité publique par des mesures d'aménagement », avis de droit commandé par l'Office fédéral du logement (OFL), 2010.

## 8. COUP DE PROJECTEUR SUR LES COOPÉRATIVES INNOVANTES

Les coopératives les plus participatives, en particulier lorsqu'elles sont de petite taille et peu professionnalisées, souffrent d'un certain nombre de préjugés. Il semble pourtant intéressant de considérer un peu plus en détail leurs forces et faiblesses ainsi que leur potentiel d'apprentissage, voire d'évolution potentielle vers des formes plus grandes et innovantes, comme celles observées à Genève et Zurich. L'un des enjeux d'apprentissage des coopératives d'habitants est celui de l'acquisition de compétences.

### 8.1 Acquisition de compétences

Le monde de la construction est un domaine très réglementé qui nécessite un savoir-faire pointu, que cela soit en termes de comptabilité, de financement, de connaissances légales, ou encore de connaissances techniques de construction, de gestion d'un chantier, voire également des habiletés plus sociales telles que la gestion de la vie commune, la médiation, etc.

À cet égard, les jeunes coopératives sont souvent considérées comme peu compétentes. L'enquête a toutefois révélé que quasiment toutes les coopératives interrogées disposaient déjà de certaines connaissances. Plusieurs d'entre elles comptaient parmi leurs membres des architectes, des comptables, mais aussi des personnes de profession sociale capables de jouer un rôle de médiateur par exemple. Dès lors, ces coopératives bénéficient dès le départ d'un certain nombre de facultés.

Au-delà de ces aptitudes inhérentes au groupe qui porte le montage de la coopérative, une autre dimension apparaît : celle de la volonté et de la ténacité des personnes engagées, essentielles à l'aboutissement des projets. Cette volonté est importante dans l'acquisition relativement rapide des compétences nécessaires pour dialoguer avec les différents acteurs professionnels.

Une des sources majeures pour y parvenir est les réseaux d'entraide entre coopératives qui servent à trouver de l'inspiration, acquérir un savoir technique ou des conseils sur la gestion sociale de la vie en coopérative. Du fait de l'engagement personnel et de la dimension militante, la plupart des coopératives d'habitants expérimentées, ou encore les grandes coopératives innovantes, se tiennent volontiers à disposition pour présenter leur projet et en soutenir d'autres en prêtant conseils et idées.

#### 8.1.1 Processus de solidarité envers les coopératives d'habitants

L'enquête a permis de dégager plusieurs exemples concrets de solidarité entre coopératives. Ainsi, la coopérative genevoise « Équilibre », disposant d'ores et déjà d'une certaine expérience, a proposé d'intégrer à son projet une coopérative composée de personnes âgées afin de leur donner la possibilité de réaliser leur projet avec leur soutien.

L'entraide entre coopératives est particulièrement présente à Zurich, où il est fréquent que des petites coopératives se fassent coopter par de plus grands projets, à l'instar de la coopérative « Kalkbreite » ou « Mehr als Wohnen ». Selon l'architecte Andreas Hofer, l'un des initiateurs du projet « Mehr als Wohnen », il ne reste somme toute que peu de petites coopératives à Zurich qui arrivent à monter seules leur projet.

### 8.1.2 Des cadres institutionnels pour des projets gourmands en temps et en efforts

Les projets les plus participatifs demandent des efforts importants de coordination et de suivi de la part de l'ensemble des acteurs participant au projet (administration, opérateurs financiers, architectes, entreprises de construction). Le coût humain de ces efforts a été souvent mis en avant lors des entretiens. Certains acteurs financiers comme la Banque Alternative Suisse (BAS) soutiennent ainsi les coopératives et acceptent de s'impliquer davantage dans le suivi des montages. C'est aussi le cas de certains services administratifs qui se consacrent plus spécifiquement à ce type de montage. Pour d'autres acteurs par contre, ces efforts peuvent paraître excessifs au regard du caractère encore quantitativement marginal de ces projets.

Pour ce type de coopératives, il est ainsi important de prévoir des structures capables de faire le lien entre les situations de terrain et les exigences plus larges du cadre juridique et réglementaire. Ainsi, l'existence de postes administratifs spécifiquement attribués à des tâches de suivi et de concertation peut être une manière de reconnaître l'existence de ces processus demandant un suivi plus important. Dans ces processus d'articulation entre différents univers, l'architecte peut lui aussi jouer un rôle important.

### 8.1.3 Expertise spatiale et montage du projet

Dans le contexte des coopératives d'habitants, l'architecte doit faire face à des partenaires très impliqués dans le projet. L'analyse d'Adriana Rabinovich<sup>91</sup> montre que la participation des habitants dans la conception du projet implique des contraintes nécessitant une adaptation du métier d'architecte. Faire émerger des demandes latentes, traduire les aspirations individuelles et collectives, demande une certaine souplesse. La participation implique une remise en question du rôle des professionnels et le développement de nouvelles réponses méthodologiques pour la production architecturale.

Dans les projets les plus participatifs, les futurs habitants sont amenés à se pencher sur tous les aspects de l'immeuble. Les architectes en retour sont invités à proposer des choix et des options. Dans cette perspective, les coopératives sont souvent très bien organisées en groupes de travail. Les besoins et aspirations des habitants sont la plupart du temps discutés en amont du projet : espaces communs, mixité des fonctions, adéquation du logement avec les valeurs des habitants, projet de quartier et les interactions qui s'y feront. Ensuite, chaque groupe de travail fait en sorte que la réalité se rapproche le plus de cet idéal de vie commune en proposant des choix restreints aux coopérateurs qui prennent la décision finale en assemblée. On sort du carcan du logement traditionnel et on essaie de trouver de nouvelles formes d'habitation mieux à même d'intégrer les évolutions de la vie. On donne plus d'importance aux aménagements extérieurs et aux lieux permettant la rencontre comme les espaces communs.

Selon Véronique Biau, les espaces communs sont exemplaires de cette collaboration : « ce sont des lieux qui spécifient la démarche, donnent un plus au logement, révèlent les valeurs et le mode de fonctionnement du groupe. Ils font l'objet d'une invention programmatique débridée de la part des habitants, parfois même au détriment de la réflexion sur leur propre logement. Mais, parce qu'ils ne relèvent pas d'une image normée, ils sont le produit d'une conception concertée dans laquelle les professionnels apportent des solutions spatiales, tandis que les habitants se préoccupent plutôt de la gestion collective future ».<sup>92</sup>

Dès lors, pour les coopérateurs, le choix de l'architecte est partie intégrante de la conception du projet. L'architecte doit souvent aller au-delà de son statut de concepteur et apporter aux coopératives ses connaissances générales en matière de montage d'un projet immobilier, notamment en ce qui concerne la planification ou la dimension administrative et financière du projet.

<sup>91</sup> Rabinovich A, *Participation et expertise : entre « diversité et ordre commun » dans le logement coopératif*, in Pattaroni et al., *Habitat en devenir*, Lausanne, PPUR, 2009.

<sup>92</sup> Biau V., « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence », *Métropolitiques*, 30 janvier 2012.

## 8.2 Les motivations des habitants

Il convient de revenir sur les motivations qui poussent les individus à se lancer dans un projet de coopérative.<sup>93</sup> Si la question de l'accès à un « logement abordable » demeure la première motivation des coopératives interrogées, on constate aussi rapidement qu'elles la lient à un ensemble d'autres enjeux. Parmi ceux-ci on retrouve régulièrement la volonté de :

- soustraire le logement à la spéculation ;
- produire du logement autogéré et pouvoir façonner son logement ;
- créer du lien social en développant un projet commun, une dynamique collective, chose qui est souvent citée comme manquant au sein des immeubles traditionnels où règne avant tout l'individualisme ;
- développer des valeurs écologiques au niveau de la construction et des pratiques individuelles.

Ces motivations se construisent ainsi sur des insatisfactions liées à la situation actuelle du marché du logement à la fois dans sa dimension marchande (trop cher, trop spéculatif) et sociale (trop individualiste, absence de maîtrise de son cadre de vie).

L'habitat participatif s'inscrit dans une perspective de transformation écologique et sociale de la société, que cela soit au niveau du choix des matériaux, la réduction des déchets, la rationalisation de l'espace, l'écoresponsabilité des habitants ou la qualité du bâti : tout est pensé pour faire de la performance écologique une priorité. C'est pour cette raison que la coopérative participative s'inscrit dans le mouvement d'un urbanisme plus durable. En effet, elle peut favoriser d'autres finalités qu'uniquement la production de logements : la mixité sociale, les relations intergénérationnelles, la redynamisation des espaces habités. Elle permet également de mieux répondre à des problèmes du quotidien comme le prêt de matériel ou de voiture, des arrangements pour la garde d'enfants.<sup>94</sup>

La motivation des coopérateurs est liée au concept même du projet, des lieux de vie et des activités collectives organisées au sein de la coopérative. Ainsi, on retrouve régulièrement des balcons communs sous la forme de coursives ouvertes, des jardins communs comme lieux de rencontre ou les plus classiques salles communes. L'emplacement des boîtes aux lettres et des chambres à lessives est délibérément mis en avant et conçu comme un lieu de rencontre et de partage. Ajouté à cela, on trouve également des espaces de travail, des lieux de « coworking », des espaces de bricolages, des salles de musique ou encore de projection. L'espace bâti de la coopérative devient ainsi le cadre facilitateur, mais aussi parfois contraignant, d'autres manières de vivre ensemble.

Dans les cas des coopératives participatives, les habitants sont donc motivés en fin de compte par l'idée d'habiter autrement, ou alors de faire mieux à leurs yeux que ce qui est proposé sur le marché en termes d'économie d'espace ou de conception écologique. Cette évolution des motivations à habiter une coopérative est quelque chose de relativement nouveau. Les coopératives plus récentes intègrent plus facilement ces motivations sociales dans leurs buts.

Cette évolution est avant tout portée par les petites coopératives qui sont néanmoins en quantité encore limitée, surtout en termes de logements produits. Mais la demande pour ce type de logements est bien présente et semble même s'accroître si l'on considère le nombre de coopératives qui se créent.

<sup>93</sup> Cette partie se fonde sur la trentaine d'entretiens menés pour cette enquête, auprès souvent des responsables des coopératives et pas des coopérateurs. Pour avoir une image plus systématique des motivations, il faudrait une enquête plus large sur les habitants des coopératives.

<sup>94</sup> Lefèvre P., 2014, *L'habitat participatif*, Paris, Éditions Apogée.

## 8.3 Enjeux d'une participation durable

La participation au sein des coopératives se décline autour de deux grands moments: 1) la participation à la constitution du projet et 2) la participation à la gestion quotidienne.

### 8.3.1 La participation à la constitution du projet

Seul un tiers des coopératives vaudoises a inclus les futurs habitants dans la conception du projet. Les entretiens approfondis ont permis d'identifier deux niveaux de participation durant le montage de la coopérative:

**Participation unitaire:** toutes les décisions sont discutées par l'ensemble des futurs habitants.

**Participation sectorielle:** participation différenciée des futurs habitants; attribution de tâches et de rôles spécifiques dans le cadre de groupes de travail.

Le niveau de participation dépend de la taille de la coopérative. La participation unitaire concerne uniquement des petites coopératives d'habitants. Dans les grandes coopératives participatives, la participation devient en général plus sectorielle et implique différentes arènes décisionnelles (au niveau du groupe de travail ou encore du comité administratif de la coopérative). En raison toutefois du caractère souvent technique des questions posées et du temps limité des futurs habitants, on retrouve aussi des groupes de travail dans des petites coopératives. Pour son projet de construction de 20 logements, la coopérative «UV» à Genève a ainsi mis sur pied au moins trois groupes de travail: un groupe maîtrise d'ouvrage, un groupe finances et un groupe salle commune. L'intérêt d'une telle division tient aussi dans le fait qu'elle diminue le nombre d'interlocuteurs pour les différents acteurs externes. Ainsi, le groupe finances a pu se charger des relations avec l'ARMOUP et les banques alors que le groupe maître d'ouvrage s'entretenait avec l'architecte.

Une participation sectorielle est également présente dans le projet zurichois «Mehr als Wohnen». Pour ce dernier, l'organisation du concours d'architecture a été essentiellement effectuée par les professionnels, le comité et différents groupes de travail ouverts à tous. Pour ce qui est de l'aménagement des espaces publics, un fonds a été mis à disposition des habitants (auquel contribuent tous les habitants) afin de permettre à un groupe d'au minimum cinq habitants de réaliser leur projet.

La participation à la constitution du projet requiert un investissement important en temps, nécessaire à la fois pour que les futurs habitants apprennent à se connaître, acquièrent certaines compétences plus techniques et trouvent des terrains d'entente lors de divergences. Les réunions se déroulent en général les soirs de semaine ou encore le weekend, parfois de manière formelle (groupe de travail, AG) et d'autres fois de manière plus informelle (repas, fêtes).

### 8.3.2 La participation à la gestion de la coopérative

Les entretiens et observations ont permis de distinguer différents modes de gestion de la coopérative:

- 1) **Gestion autonome:** la coopérative est indépendante au niveau de sa gestion administrative et l'entretien de ses espaces communs. Cette situation permet de faire des économies relativement substantielles.
- 2) **Gestion mixte:** les coopératives ont fait le choix d'externaliser une partie de leur gestion. Par exemple, une régie peut s'occuper de la récolte des loyers, la gestion des contentieux, ainsi que du lien entre les locataires et les professionnels comme les plombiers ou les électriciens.
- 3) **Gestion externalisée:** cette situation s'apparente à une location classique d'appartements ou les locataires sont déchargés de toutes les tâches administratives, de nettoyage des bâtiments et de participation aux décisions.

Au sein de la coopérative « Giesserei », une des plus ambitieuses en termes de participation, toute personne adulte doit travailler 36 heures par année pour la coopérative. Toute heure non travaillée se voit facturée 20 fr. Ces heures de travail sont dédiées à l'entretien des espaces communs, l'organisation d'événements ou encore des tâches administratives. Malgré l'existence de cette exigence, la coopérative ne rencontre aucun problème pour remplir ses logements. Il est toutefois vrai que ce cadre de vie ne convient pas à tout le monde. Ainsi, trois familles ont décidé de partir à cause de la charge de travail collectif. D'autres familles se sont prises au jeu et effectuent davantage d'heures d'entretien que le minimum requis, heures qu'elles peuvent redistribuer aux personnes n'ayant pas atteint leur quota. La coopérative « Giesserei » est un cas particulier, étant donné qu'en général la participation au sein des coopératives se fait sur une base volontaire. C'est pour cette raison que la coopérative accorde beaucoup d'importance au processus de sélection des habitants et à leur adhésion au projet.

La participation au sein de la coopérative n'est pas corrélée à sa taille. On trouve en effet un bon nombre de petites coopératives n'impliquant pas leurs habitants dans la gestion quotidienne de l'immeuble. À l'inverse, certaines coopératives traditionnelles sont de plus en plus confrontées à des demandes de leurs habitants, souhaitant par exemple mettre en place des espaces communs tels que des jardins communautaires.

Dans le cas des coopératives innovantes, l'implication des habitants se joue à l'échelle du bâtiment. Ainsi à la « CODHA » les habitants d'un même bâtiment sont regroupés en association qui détient un rôle de « régie interne » par le biais d'un « contrat de gestion associative » signé avec la direction de la coopérative. Ce système de délégation permet ainsi de maintenir une implication plus grande des habitants au-delà de leur participation au montage du projet, aux AG ou encore à la vie quotidienne.

### 8.3.3 L'essoufflement de la participation ?

Les coopératives d'habitants sont confrontées au danger de voir la cohésion sociale et la nécessaire implication des habitants se perdre au fil du renouvellement des individus au sein de la coopérative. Au bout du compte on aurait au mieux un bâtiment qui ne se différencie en rien des modèles plus classiques et, au pire, un bâtiment inhabitable car trop éloigné des typologies relatives aux modes de vie dominants.

C'est entre autres pour éviter ce genre d'évolution que les processus de sélection sont plus intrusifs que ceux qui s'appuient sur les seuls critères du revenu et des taux d'occupation des logements. Ceci dit, les processus de sélection ne sont pas la réponse magique aux enjeux de la participation tels que l'essoufflement de la participation, la gestion des conflits et les apprentissages de la différence.

### 8.3.4 Qui porte la participation ?

Il est rare que l'implication dans la vie de la coopérative soit répartie de manière égale sur l'ensemble des membres. Les coopératives les plus dynamiques sont souvent fortement soutenues par la présence d'individus qui jouent le rôle de médiateur et de promoteur de la participation.

L'usage des salles communes et/ou des arcades dans les coopératives évolue au fil du temps. En effet, on constate qu'il n'existe pas de mouvement linéaire allant d'une participation élevée vers un repli individualiste des habitants qui se traduirait par un abandon des espaces communs. Il s'agit plutôt de cycles où les espaces communs sont tour à tour délaissés et réinvestis. L'existence d'espaces formels, ou encore de structures instituées (fonds réservés pour des petits projets, commissions diverses) joue ainsi un rôle de réserves socio-spatiales qui font perdurer le projet participatif au-delà des capacités limitées d'investissement des habitants.

En l'absence d'un système structuré, la participation des habitants peut vite s'essouffler. Les petites coopératives, contrairement aux grandes, n'ont pas de structures qui leur permettent de faire face à des retards trop importants dans la réalisation de leur projet. Les coopérateurs se lassent et ne participent plus aux réunions, leurs conditions de vie évoluent (naissance d'un enfant, nouveau travail, etc.) et leurs besoins avec.

### 8.3.5 Gestion des conflits et apprentissage de la différence

Au fil du temps, différents conflits se cristallisent autour des règles de vie souvent exigeantes des coopératives d'habitants. La coopérative genevoise « Équilibre » propose l'un des modèles les plus exigeants, obligeant ses habitants à renoncer à leur voiture et à utiliser des toilettes sèches dans leur appartement. Afin de pouvoir persister dans leur modèle, les communautés militantes doivent toutefois aussi apprendre à accepter les écarts et la diversité des modes de vie de manière à conserver au bout du compte la possibilité d'une vie commune riche.<sup>95</sup> Il en va là de l'apprentissage d'une certaine marge de tolérance et de l'assouplissement des règles pour rendre la structure viable à long terme. Les coopératives participatives doivent composer avec des niveaux d'investissement personnel variables. Cette question est particulièrement aiguë dans le cas des coopératives participatives, car elles doivent gérer la délicate articulation entre la quête d'échanges sociaux plus intenses et la recherche d'intimité et de repli qui accompagne la constitution d'un chez-soi. À travers les entretiens, un certain malaise a pu être décelé chez les habitants pour lesquels le collectif s'avère au bout du compte assez lourd (et cela même si leurs convictions les font adhérer aux principes de la coopérative).

Plus largement, on assiste dans les nouvelles coopératives participatives à une prise en compte plus systématique de ces questions. Cela passe par exemple par de nouvelles typologies (appartements en clusters) qui combinent la possibilité de se replier (studios avec cuisine) et de partager (grands espaces communs). La morphologie du bâti évolue et on assiste par exemple à une consommation plus modérée des coursives qui étaient pendant longtemps, avec la salle commune, une des affirmations architecturales fortes de la volonté de mise en partage et de dimensionnement généreux des espaces intermédiaires. Dans les faits, il n'est pas toujours évident de gérer les vis-à-vis impliqués par les coursives. Plus largement encore, la participation devient plus « à la carte », en révisant les obligations systématiques de participer à toutes les réunions et activités de la coopérative. On assiste ainsi à de nouveaux équilibres entre l'intime et le social, le privé et le public. Il ne s'agit non pas d'un abandon des idéaux de participation et de mise en commun, mais de leur articulation plus fine avec l'évolution des rythmes et des modes de vie contemporains.

Ces innovations spatiales et institutionnelles sont importantes, car elles sont étroitement liées à des défis plus vastes qui concernent la densification de l'espace (diminution de la consommation d'espace individuel), la diminution de l'empreinte écologique ou encore l'intégration sociale dans une société marquée par son vieillissement et les effets de solitude.

## 8.4 Innovation : expansion et professionnalisation de la coopérative participative

L'enjeu principal auquel est confronté l'habitat participatif est celui de son institutionnalisation progressive et en particulier sa professionnalisation. En d'autres termes, la coopérative d'habitants dans sa dimension égalitaire et participative est-elle vouée à rester cantonnée à des formes d'habitat marginales ou a-t-elle la possibilité d'évoluer ? Les valeurs et les pratiques qu'elle défend vont-elles être reprises par des coopératives plus grandes et venir redéfinir durablement la manière de concevoir notre habitat ?

Le potentiel d'innovation des coopératives participatives réside dans leur capacité à répondre aux nouvelles demandes en matière de logements. Des demandes qui proviennent tout autant des transformations dans les aspirations et les modes de vie de la population que de l'évolution des politiques sociales et, plus largement, des exigences en matière de développement urbain durable.

L'enquête confirme le fait que les petites coopératives participatives ont dans une large majorité la volonté de produire plus que du logement en travaillant à l'évolution des typologies, aux possibilités d'appropriation et, plus largement, aux dynamiques sociales tant à l'échelle du bâtiment que du quartier. Le fait de travailler

<sup>95</sup> À ce propos cf Breviglieri M., Pattaroni, L., 2007.

de manière participative oblige véritablement les différents acteurs à élargir le champ des possibles et à envisager des solutions innovantes, souvent laissées de côté par la reproduction de solutions antérieures ou l'inertie des plans financiers visant à la réduction maximale des risques.

Malgré leur caractère souvent innovant, les petites coopératives participatives sont néanmoins encore souvent marginalisées au profit d'acteurs plus grands et considérés comme plus professionnels et fiables. Les autorités et les acteurs institutionnels (banques, constructeurs) ont encore relativement peu confiance dans les petites coopératives portées par les habitants et ne sont pas toujours prêts à faire les efforts nécessaires pour traiter spécifiquement chaque cas. De plus, elles apparaissent peu « productives » au regard des défis quantitatifs concernant la pénurie de logements.

Cette étude exploratoire sur les coopératives d'habitants a ainsi permis de comprendre qu'un des enjeux est celui du changement d'échelle de ces coopératives. En augmentant leur parc immobilier et l'ampleur quantitative de leur projet, tout en conservant des principes participatifs, elles acquièrent peu à peu des compétences professionnelles plus larges et peuvent aussi mieux mettre en accord leur projet de construction et leur volonté d'intervenir à une échelle plus large que celle du seul bâtiment. En s'agrandissant et en se professionnalisant, ces petites coopératives se transforment en « coopératives innovantes ». Déjà en cours à Genève et Zurich, ce changement d'échelle des coopératives participatives devrait probablement apparaître dans le canton de Vaud, en particulier concernant les grands projets urbains en cours et à venir.

Ce changement d'échelle a pour conséquence que la participation directe des habitants devienne plus difficile et se voit ainsi réduite. Cela se fait toutefois au profit de consultations plus larges incluant toutes les parties prenantes au projet ou tout simplement intéressées à participer aux réflexions sur l'habitat d'aujourd'hui. Ce changement d'échelle présente en fin de compte les avantages suivants :

- possibilité de travailler différentes formes de mixité (revenu, intergénérationnelle, modes de vie) ;
- agrandissement du parc immobilier et réduction des coûts par des économies d'échelle ;
- extension de l'impact à l'échelle du quartier ;
- plus grande légitimité auprès des autorités publiques et des autres acteurs institutionnels.

Comme le suggèrent les exemples à Genève et Zurich, les coopératives innovantes ont tendance à s'impliquer sur l'ensemble du cycle de vie du quartier, pas uniquement les structures bâties, mais également les structures économiques, sociales et écologiques à long terme.

La généralisation de ce type d'habitat passe-t-elle forcément par l'émergence de formes plus importantes de coopératives capables de faire face à des projets de grande ampleur ? L'évolution peut passer aussi par la mise en réseau de différentes formes de coopératives plus ou moins grandes et participatives ou encore par l'évolution même des acteurs traditionnels (coopératives anciennes ou encore promoteurs).

À cet égard, il est intéressant de mieux comprendre les processus qui mènent à la naissance des coopératives innovantes (grandes et participatives). En effet, comme le montre l'enquête, toutes les petites coopératives ne sont pas vouées à se développer et seule une minorité prévoit explicitement de le faire. Les entretiens approfondis ont d'ailleurs révélé un comportement en général pragmatique qui vise la réalisation d'un premier projet sans se projeter dans le futur.

Pour la coopérative « Équilibre », qui est en pleine transformation d'échelle, la décision de continuer à s'investir dans de nouveaux projets a été induite par l'accroissement de leurs membres consécutif au succès de leur première réalisation. Selon ses responsables, une des décisions importantes dans ce processus a été celle de rémunérer la personne responsable du chantier à hauteur de 40 %. Elle pouvait ainsi être préparée et investir réellement du temps dans le suivi du chantier. Aujourd'hui, la coopérative fonctionne avec cinq ou six salariés. Mais la dynamique a également changé. Les gens qui arrivent désormais sont plus souvent dans une posture relativement passive, dans l'attente d'une « solution clé en main ». Le comité de gestion de la

coopérative essaie au contraire de leur faire comprendre que c'est aux futurs habitants de porter les projets. Le rôle de l'équipe de professionnels est avant tout de formaliser et organiser les idées des habitants en un projet lisible, mais pas de se substituer à eux.

#### 8.4.1 Capacité d'innovation et rapport au politique

On sait de manière générale que la possibilité de défendre des pratiques innovantes et marginales réside entre autres dans l'existence de représentants rassembleurs capables de les défendre auprès des pouvoirs publics. On peut considérer qu'à Genève le Groupement de Coopératives d'Habitation (GCHG) a joué ce rôle face à l'État. Il n'existe au contraire pas d'équivalent à l'échelle du canton de Vaud et cela pourrait être une piste pour renforcer l'impact du mouvement coopératif sur le développement territorial. À Lausanne, par contre, la mise sur pied du projet « Métamorphose » a incité au rassemblement en 2011 des coopératives d'habitants sous la forme de la Plateforme d'Échange des Coopératives d'Habitants pour les Écoquartiers (PECHE). Il n'est pas étonnant d'ailleurs qu'une des coopératives à l'origine de cette initiative soit la « CODHA », une coopérative innovante de Genève, déjà rompue au travail de mise en réseau des coopératives. Il faut noter toutefois que ce regroupement reproduit, en raison des modes d'attribution de la ville de Lausanne, une distinction entre coopérative d'habitants et coopérative d'habitation qui n'est pas forcément pertinente comme le montre les montages originaux que l'on a pu observer à Zurich ou Genève.

Ces regroupements plus larges, qu'ils soient structurés durablement en association ou qu'ils s'opèrent autour d'un projet comme « Mehr als Wohnen », présentent l'intérêt de créer une synergie entre les coopératives traditionnelles et les nouvelles venues plus participatives. Ils permettent en particulier aux coopératives d'habitants de jouer un rôle d'incubateur d'idées et porteur d'innovations tout en instaurant des ponts avec les autorités.<sup>96</sup>

Une responsable du secteur coopératif de la Société Privée de Gérance (Genève), a d'ailleurs confié que l'absence de connaissances préalables pouvait être un atout à l'innovation, car les personnes aguerries à la production de logements restent trop souvent dans les lignes tracées par les recommandations ou ce qui a déjà été fait pour éviter toute possibilité de contestation ou de recours. La priorité est à l'efficacité et aux formules gagnantes plutôt qu'à l'innovation. Du côté des coopératives d'habitants interrogées, plusieurs d'entre elles se considèrent d'ailleurs comme des « pionnières » ou comme des « expériences pilotes ». De leur côté, une bonne partie de leurs coopérateurs, en raison des processus de sélection plus ou moins stricts, sont portés par une volonté d'implication plus grande, à l'échelle tant du logement que du quartier. En prenant de l'envergure, les coopératives participatives contribuent à l'invention de nouveaux compromis entre l'ouverture aux projets singuliers et innovants des habitants et la professionnalisation de la construction et de la gestion.

Comme on l'a vu, ce changement d'échelle au niveau de la taille a toutefois un impact sur le niveau de participation. Même si un certain niveau de participation est maintenu, il ne peut être aussi développé que dans une petite coopérative d'habitants de par la taille et les niveaux hiérarchiques au sein de la coopérative. On peut toutefois voir que des stratégies sont adoptées pour favoriser cette participation. La participation alors se conçoit moins en termes de maximisation que d'optimisation.<sup>97</sup>

On voit ainsi deux mouvements émerger à l'heure actuelle :

- 1) Agrandissement et professionnalisation :** au fur et à mesure de leur agrandissement (construction ou rénovation de nouveaux bâtiments), les coopératives participatives professionnalisent leur structure de direction. En retour, la participation tend à prendre des formes plus structurées et plus réduites sur certains points (choix de la localisation, etc.). Par contre, elles tendent à

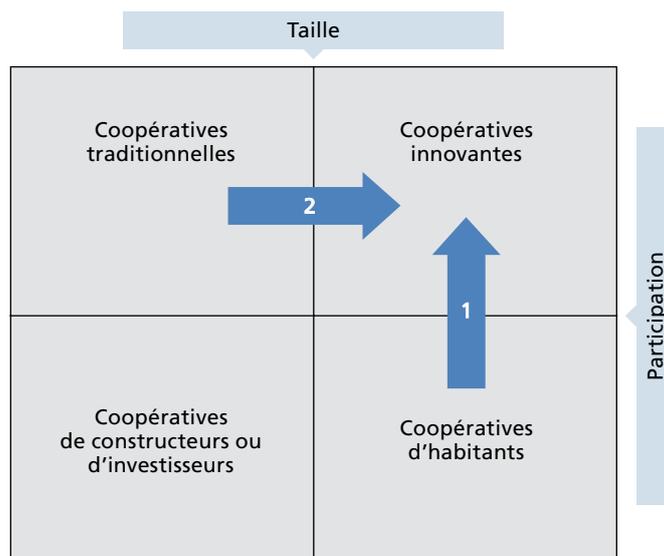
<sup>96</sup> Sur ces questions, voir par exemple Maury Y. (ed.), *Les coopératives d'habitants – Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruylant, 2009.

<sup>97</sup> Sur cette idée, voir Rabinovich A, *Participation et expertise: entre « diversité et ordre commun » dans le logement coopératif*, in Pattaroni et al., *Habitat en devenir*, Lausanne, PPUR, 2009.

accroître leur participation au développement du quartier. Ce processus de professionnalisation et de reconnaissance des petites coopératives participatives peut se faire à l'interne, dans les cas où le contexte permet aux coopératives de se développer facilement, mais il peut également se faire en s'associant à des coopératives plus traditionnelles qui bénéficient déjà d'une certaine reconnaissance.

- 2) **Démocratisation**: le processus de reconnaissances des coopératives participatives par l'administration pousse les coopératives plus traditionnelles (coopératives ouvrières ou encore de constructeur) à s'ouvrir à des processus de participation et des expériences innovantes (à l'échelle du bâtiment, mais aussi du quartier).

Figure 29. Tendances d'évolution au sein des coopératives de logements



À l'intersection de ces deux processus, il y a des enjeux d'apprentissage mutuel qui peuvent passer à la fois par des organismes de représentation qui regroupent les coopératives dans leur diversité, mais aussi des projets d'urbanisation ambitieux qui les amènent à travailler plus étroitement ensemble.

La coopérative d'habitants ne pourra certainement jamais être développée à grande échelle, mais elle est une bonne plateforme d'observation et d'expérimentation de l'évolution des besoins et des usages en matière d'habitat.

Il est important toutefois de noter que les formes d'habitat plus participatives ne conviennent pas non plus à tout le monde et qu'il existe aussi une demande importante de logements plus traditionnels demandant une faible implication des habitants. À cet égard, il est important de maintenir une véritable diversité dans les modèles de coopératives.

## 9. IMPACTS SOCIÉTAUX DES COOPÉRATIVES

### 9.1 Création de logements d'utilité publique

Les coopératives contribuent non seulement à offrir des logements à loyers avantageux pour la population en général, mais également pour des publics cibles spécifiques. En effet, elles participent grandement à l'effort de construction de logements subventionnés, de logements protégés et de logements pour étudiants.

Les logements subventionnés, destinés aux personnes et familles à revenus modestes, représentent environ 4 % du parc immobilier vaudois. À la fin de l'année 2015, il y avait 8 573 logements subventionnés, dont 41 % sont détenus par des coopératives. Ce nombre comprend les appartements dont la subvention a cessé, mais dont le loyer et les critères d'attribution sont toujours contrôlés par l'État.

Selon l'Office fédéral de la statistique, la Suisse comptait environ 8,24 millions d'habitants à la fin 2014, dont un bon quart, soit 2,1 millions de personnes, avaient entre 51 et 71 ans, ce qui correspond à la génération du « baby-boom ». Cela a des conséquences directes sur les surfaces habitables et les besoins en énergie en Suisse. Il est en effet rare que les parents déménagent après que les enfants aient quitté le nid parental, ce qui conduit à une augmentation de la surface habitable par personne.<sup>98</sup> Il est donc important de permettre à cette population d'avoir accès à des logements correspondant davantage à leurs besoins en termes de surface et une fois atteint un âge plus avancé, en termes d'aménagement de l'espace. Les grandes coopératives telles que « Cité Derrière » ont ainsi répondu à la demande des autorités publiques et conçu des logements avec de larges espaces de circulation ainsi qu'avec un accès technique et sanitaire facilité pour les personnes à mobilité réduite.<sup>99</sup> Un logement protégé est non seulement adapté au plan architectural, mais propose également un encadrement sécuritaire, ainsi qu'un accompagnement social et d'animation.<sup>100</sup> Sur la totalité du canton, 2 095 logements protégés<sup>101</sup> ont été construits par divers maîtres d'ouvrage. Parmi ces derniers, 21 % (soit 432 logements) ont bénéficié d'un prêt sans intérêt du Service cantonal en charge du logement, dont plus de deux tiers étaient des sociétés coopératives.

Afin de soutenir la construction de logements pour étudiants, le canton peut accorder des prêts à taux avantageux. Dans le domaine des logements pour étudiants, la Fondation Maison pour étudiants Lausanne (FMEL) est le maître d'ouvrage principal et offrait à la rentrée 2015 un total de 2 578 lits, soit 67 % du nombre de lits à disposition dans le canton. La coopérative « Les Estudiantines » vient compléter cette offre avec 301 lits.<sup>102</sup>

### 9.2 La mixité

La mixité est un aspect couramment mis en avant dans les objectifs des petites coopératives participatives. Mais un peu comme la volonté d'avoir un impact positif sur le voisinage, la mixité est contrainte par différents facteurs. En premier lieu, la taille de la coopérative peut restreindre physiquement les possibilités de mixité, comme c'est le cas des petites coopératives de 10-15 logements. À cela s'ajoute la question de la capacité financière des personnes à accéder au logement au sein de la coopérative. Les modèles les plus participatifs sont aussi ceux qui sont fondés sur des contributions financières plus substantielles des différents habitants. Deux enjeux se posent : le niveau du loyer et le niveau des fonds propres.

<sup>98</sup> Office fédéral de l'énergie (OFEN), « Les obstacles à la promotion de l'efficacité énergétique », in ENERGEIA n° 3, 2016.

<sup>99</sup> Édifice, « Optimisation des espaces et construction à prix coûtant », août 2013.

<sup>100</sup> État de Vaud, « Guide-info pour la personne âgée à domicile et ses proches », 2010, p. 28.

<sup>101</sup> Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH) du canton de Vaud, « Liste des Appartements Protégés/Adaptés dans le canton de Vaud », état au 16.03.2016.

<sup>102</sup> Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil sur le postulat Anne Baehler Bech et consorts demandant au Conseil d'État d'établir un rapport sur l'accès au logement des jeunes en formation et de présenter les mesures qu'il entend prendre pour améliorer et favoriser l'accès des jeunes en formation au logement, avril 2016.

Pour abaisser les loyers, on sait qu'il existe des outils (aide à la pierre en particulier) qui, aux yeux des coopératives participatives, ont néanmoins pour défaut de ne pas permettre de grandes variations dans les niveaux de revenus ou encore les taux d'occupation. Ces contraintes peuvent s'avérer problématiques pour des petites coopératives dont le profil des futurs habitants ne correspond pas forcément aux critères du logement social.

Face à cette problématique, certains cantons proposent des règles plus souples. Ainsi, à Genève, les logements « Habitation Mixte » (HM)<sup>103</sup> intégrés aux coopératives permettent d'avoir une mixité des revenus. L'idée avec le logement HM est de renforcer la mixité en autorisant dans le même immeuble des ménages dont les revenus correspondent aux barèmes fixés par le système HM et des ménages qui sont au-dessus de ces barèmes. La coopérative « UV » par exemple doit, sur la totalité des 20 logements dont elle dispose, en mettre 60 % à disposition de personnes subventionnées.<sup>104</sup>

Toutefois, malgré ce statut plus souple, certaines coopératives ne parviennent pas à accueillir le groupe d'habitants tel qu'il s'est constitué au départ. Souvent, cela a pour cause que beaucoup de ménages ont des revenus trop élevés par rapport aux barèmes imposés. À cet égard, les plus grandes structures comme la « CODHA » peuvent compenser ce genre de problème en équilibrant la composition des ménages par le biais de sa liste d'attente très large (plus de 900 personnes). Une longue liste d'attente permet aussi de jongler avec d'autres caractéristiques afin de créer un équilibre, par exemple en tenant compte de l'âge ou de la composition des ménages.

Dans le but de favoriser une mixité économique, on a pu observer en Suisse alémanique la mise en place de fonds de solidarité entre habitants au sein de coopératives, notamment la « Giesserei » et « Mehr als Wohnen ». Ces fonds sont destinés à financer des abaissements de loyers complémentaires aux aides cantonales en matière de logement. Toutefois, ce type de mécanisme de solidarité est plus facilement mis en œuvre lorsque le nombre d'habitants augmente.

D'autres projets en cours de conception proposent des mécanismes tout à fait novateurs pour engendrer une meilleure mixité des revenus. C'est le cas de la coopérative « Le Bled » qui envisage de produire différents types de logements : PPE, logements subventionnés, logements sans apport de fonds propres, logements avec un apport de 5 % et de 10 % de fonds propres. Ainsi, la vente des appartements en PPE devrait permettre de financer une part des fonds propres pour les appartements en coopérative. À cela s'ajoute le fait que chaque coopérateur ou propriétaire paie 8 % de surface en plus qui sera mise en commun. Les possibilités qui s'ouvrent à des coopératives innovantes sont extrêmement riches et il est probable que, dans les années à venir, des modèles ouvrant des pistes inexplorées en matière de solidarité financière et de mise en partage de l'espace fassent leur apparition.

La mise en place de logements subventionnés s'accompagne en général de contraintes qui sont difficilement compatibles avec le type de liberté recherché par les petites coopératives participatives, en termes de taux d'occupation et de structuration des logements. Il y a là des enjeux qui dépassent la seule question de la mixité de revenu qui n'est souvent qu'une forme relativement pauvre de mixité.

### 9.2.1 La mixité au-delà du revenu

La question de la mixité ne concerne pas seulement, et loin de là, la question de la diversité des revenus. De fait, comme l'étude l'a révélé<sup>105</sup>, un même niveau de revenu peut cacher une variété de plus en plus grande de modes de vie qui se différencient dans leurs pratiques de mobilité, leur rapport au voisinage ou encore leurs attentes en matière d'équipement urbain. Au-delà de la diversité de revenu se pose donc la question d'une diversité de manière de vivre (qui va au-delà simplement d'une mixité de valeurs),

<sup>103</sup> Mécanisme de subvention qui permet de réduire le taux d'effort.

<sup>104</sup> Les règles du logement HM sont imposées de manière souple par le canton. La coopérative choisit le plus souvent les coopérateurs dont elle soumet le dossier à l'évaluation du canton. 20 % sont généralement imposés par le canton.

<sup>105</sup> À ce propos, voir Pattaroni L, Thomas M.-P., Kaufmann V., 2009.

c'est-à-dire, entre autres, de rythmes, de sensibilités et de centres d'intérêt. Dans cette perspective, la présence ou non de parkings peut être tout aussi discriminant à l'égard de certains modes de vie que la question du revenu.

### 9.2.2 Mixité intergénérationnelle

Une des formes essentielles de mixité est celle de la coexistence entre différentes générations. La mixité intergénérationnelle est aujourd'hui devenue une question centrale dans le développement urbain en raison de l'évolution démographique de la population suisse. Autonomes plus longtemps, les personnes âgées cherchent des alternatives aux institutions spécialisées. Dans cette perspective, les logements en coopérative peuvent être l'occasion de prendre place au sein d'une communauté de voisinage relativement active, offrant différentes opportunités d'échange. Il existe en Suisse des projets exemplaires en termes de mixité générationnelle. La coopérative « Giesserei » par exemple a pour objectif d'avoir en son sein une population qui soit la plus proche possible de la composition démographique de la Suisse en termes d'âge. Comme elles renseignent sur certaines difficultés relatives au logement intergénérationnel et à la coopérative, il est intéressant de se pencher sur cet exemple, en particulier sur les deux tranches de la population qui sont sous-représentées en son sein :

- La première tranche de la population qui manque au sein de la « Giesserei » est celle des personnes très âgées, c'est-à-dire au-dessus de 80 ans. Ceci s'explique par le fait que ces dernières ne souhaitent en général plus déménager à part pour une institution de soins gériatrique. Cette situation devrait changer avec le vieillissement des personnes au sein même de la coopérative. Néanmoins, la coopérative n'a pas réussi à intégrer dans le projet la possibilité d'avoir des soins spécialisés à domicile, ce qui implique dans un futur proche les personnes âgées nécessitant des soins réguliers devront tout de même déménager. Toutefois, l'expérience est perçue en général comme positive et il existe de nombreuses situations d'entraide qui incitent à reproduire ce type d'expérience, en intégrant éventuellement des dispositifs de soins spécialisés.
- La deuxième tranche de la population manquante est celle des jeunes entre 20 et 30 ans qui ne disposent pas forcément des fonds nécessaires pour accéder à ce type de projets. Là encore, il est possible d'imaginer des montages qui permettraient aux plus jeunes d'être locataires sans payer de fonds propres.

Une autre préoccupation des coopératives, au-delà de la mixité intergénérationnelle, est la mixité des ménages et, par extension, des taux d'occupation des appartements. En effet, les coopératives n'échappent pas au problème de « desserrement », c'est-à-dire le fait d'avoir des personnes qui se retrouvent dans des espaces souvent très grands au regard de leurs besoins. Cette situation est principalement liée au vieillissement (départ des enfants, mort d'un conjoint), mais de plus en plus aussi à des parcours de vie menant à des situations familiales ne correspondant plus à l'image traditionnelle de la famille (divorces, familles recomposées, etc.).

### 9.2.3 Gérer les besoins en logements dans le temps

L'adéquation des logements aux besoins est une des préoccupations qui est revenue régulièrement durant les entretiens. Par exemple, la coopérative « UV » à Genève a décidé d'appliquer de manière stricte le critère de taux d'occupation des logements. La question s'est aussi posée au sein de la coopérative « la Rencontre » qui a aujourd'hui plus de 20 ans. Les premiers habitants ont vieilli au sein de la coopérative, les enfants sont partis et de nombreux logements ne respectent plus les taux d'occupation qui avaient été définis au départ. Malgré la bonne volonté des habitants, les échanges d'appartements sont difficiles à mettre en place. Une des solutions serait pour eux de recréer une nouvelle coopérative mieux adaptée à leurs besoins et ainsi mettre les logements actuels à disposition d'autres locataires. Mais après tant d'années, la volonté de se relancer dans un nouveau projet coopératif n'est plus partagée par tous les coopérateurs.

Afin de permettre des échanges de logements et une meilleure adéquation aux besoins, il faut nécessairement augmenter l'offre. C'est pour cela que les grandes coopératives participatives offrent sur ce point également des possibilités plus grandes d'adaptation. Les coopératives anciennes d'habitation pourraient elles aussi proposer des réponses aux enjeux du desserrement. Il semblerait qu'il y ait ici l'opportunité d'un travail conjoint des différents types de coopératives.

Les grands ensembles permettent également d'offrir une variété de typologies de logements ou d'intégrer plus facilement des logements subventionnés. La mixité des types d'appartements répond donc à la diversité des besoins en logements à prix avantageux. Ces besoins ont en effet grandement changé depuis les logements ouvriers des premières coopératives.

#### 9.2.4 Offrir une mixité de typologies et de modes de vie

On parle beaucoup aujourd'hui des clusters<sup>106</sup>, nouvelle forme d'habitation déjà testée par « Mehr Als Wohnen » et « Kraftwerk » et prévus dans des bâtiments de la « CODHA » à Genève, mais aussi dans le canton de Vaud. Ces nouveaux types de logements doivent correspondre aux besoins de certaines catégories de la population qui ne correspondent désormais plus à l'image de la famille « nucléaire » classique<sup>107</sup> : familles monoparentales, jeunes adultes, couples sans enfants, colocation, etc.

Une autre innovation typologique est celle des « pièces joker », c'est-à-dire une pièce qui peut facilement être rattachée à un appartement ou l'autre, voire être autonomisée comme studio (entrée indépendante). Ce système a par exemple été mis en place à la « Giesserei ». C'est une solution intéressante pour faire face aux enjeux de desserrement, mais aussi au retour des formes de travail à domicile (massage, consultation, télétravail).

Cette mixité de typologie est à distinguer des lieux de rencontre qui encouragent la participation au sein des coopératives.

### 9.3 Diminution des coûts du logement

Depuis son origine, la réduction des coûts est un enjeu central lié à la coopérative qui la situe dans le développement historique des différentes formes de logement social. Les loyers en logements coopératifs sont à l'échelle suisse en moyenne 7 % moins chers que dans les logements locatifs (OFS, 2015), le canton de Vaud se situant même à 19 %. Ce résultat tient à la fois au fait qu'il s'agit là de loyer « à prix coûtant » et à l'existence de différents outils de promotion de la coopérative qui permettent d'abaisser les coûts de construction.

Durant les entretiens, l'idée est souvent revenue que la coopérative participative offrirait des logements à des loyers plus élevés que la coopérative traditionnelle. Néanmoins, l'enquête n'a pas confirmé ce fait. La différence se joue par contre au niveau des contributions financières attendues des habitants pour constituer les fonds propres de la coopérative.

À l'inverse, il est aisé d'identifier certains facteurs qui permettent de diminuer les coûts de réalisation et de gestion chez les coopératives plus participatives :

- Les échanges directs entre les coopérateurs, l'architecte et le maître d'œuvre permettent d'éviter les frais d'un promoteur ou d'une entreprise générale qui rémunèrent également leur travail.
- Dans les petites coopératives, on observe aussi des pratiques d'auto construction qui vont des travaux de finition (pose de plinthes, ponçage des sols, peinture, etc.) jusqu'à parfois certains travaux plus conséquents (édification des murs). Ces pratiques permettent à la fois de réduire les coûts et d'engendrer un attachement plus fort au logement.

<sup>106</sup> Logement composé de petits appartements privés équipés de salle d'eau et de cuisines minimales qui gravitent autour d'un séjour, d'une salle à manger, d'une cuisine, d'une ou plusieurs salles de bain communes.

<sup>107</sup> Des parents mariés avec un ou deux enfants.

- Plus largement, l'ensemble du projet « social » permet de diminuer les coûts :
  - La mise en commun d'espaces – ateliers, jardin, salles de jeux, chambre d'amis – permet d'économiser des frais d'aménagement et de superficie tout en offrant de multiples fonctionnalités au logement. Selon une étude de l'office de la statistique du canton de Zurich fondée sur le recensement de 2000, la surface moyenne d'un logement coopératif est d'environ 31 m<sup>2</sup> par personne, contre 36 m<sup>2</sup> pour la moyenne générale des logements en location et 44 m<sup>2</sup> pour les logements en propriété individuelle.<sup>108</sup> Cela est d'ailleurs clairement mentionné dans les documents de la coopérative « Kraftwerk » qui limite la surface par habitant à 35 m<sup>2</sup> ou alors « Kalkbreite », dont la surface par habitant est de 33 m<sup>2</sup>.
  - Le fait d'effectuer des tâches de gestion au sein de la coopérative permet également d'économiser de nombreux frais. Par exemple, dans le cas d'« Équilibre » ou de la « Gesewo » (coopérative mère de la « Giesserei »), une enveloppe budgétaire pour l'entretien est attribuée à chaque association d'habitants ou coopérative fille. D'autres coopératives économisent aussi ce budget pour l'organisation d'événements au sein de la coopérative.
- Le processus participatif permet par ailleurs de déterminer le nombre de voitures qui seront nécessaires à la coopérative et de réduire le nombre de places de parking qui, en particulier quand elles sont souterraines, coûtent cher.<sup>109</sup>

Du côté des grandes coopératives d'habitants moins participatives, on peut identifier d'autres pratiques qui participent de la diminution des coûts :

- Les grandes coopératives économisent par exemple sur le coût de construction par la répétition des typologies et des éléments de construction.
- Elles utilisent aussi leur savoir-faire et leur poids économique pour négocier des accords leur permettant d'augmenter leurs fonds propres et/ou réduire les coûts de construction. Certaines coopératives requièrent des adjudicataires sélectionnés pour le projet de construction de participer aux fonds propres de la coopérative en faisant un rabais sur leurs prix, cela peut aller de 5 à 8 % sur 20 ans, remboursables ou non remboursables.

Il y a bien sûr au sein de la coopérative des négociations qui sont faites en AG et dans les groupes de travail, pour trouver les solutions les plus économiques, notamment pour les aspects écologiques, tout en respectant les volontés des membres. Les coopératives se voient parfois contraintes de réduire leurs objectifs écologiques afin de rester dans leurs frais (ce qui a été le cas par exemple de la coopérative « UV » à Genève). D'autres refusent de faire des compromis, mais innovent afin de trouver des solutions pratiques, efficaces et moins onéreuses que les solutions classiques. Elles sont prêtes ainsi à dédier plus de temps et d'efforts pour développer des réponses ad hoc. Cette capacité à investir beaucoup de temps dans un seul projet est certainement un atout du point de vue de l'innovation.

## 9.4 Ambitions écologiques

Dans une majorité des coopératives interviewées, il existe des ambitions de construction et de comportement écologiques. Ces dernières émanent le plus souvent du groupe de coopérateurs, mais peuvent aussi découler d'une impulsion des pouvoirs publics liée à l'attribution d'un terrain en DDP. En général dans ce dernier cas, cela passe par l'imposition d'un objectif Minergie (P).<sup>110</sup>

<sup>108</sup>Ces données n'ont pas été récoltées pour le canton de Vaud. Les entretiens menés auprès des coopératives vaudoises ont toutefois permis de dégager une volonté de réduire les espaces dédiés au privé au bénéfice d'espaces communs. Une majorité des coopératives participatives interrogées mettent à disposition de leurs locataires des installations permettant de favoriser la vie sociale et intégrative de l'immeuble.

<sup>109</sup>Cela requiert de négocier aussi avec la commune ou la ville qui oblige un certain quota de voitures par logements.

<sup>110</sup>Le canton de Neuchâtel impose par exemple aux projets de coopératives de se conformer à la norme Minergie-P.

À cet égard, il est intéressant de noter l'attitude parfois critique des coopératives les plus militantes à l'égard des politiques de labélisation. Ces coopératives reprochent aux normes d'être très strictes, coûteuses, de ne pas toujours assurer les économies escomptées et de limiter leurs marges d'improvisation. Elles revendiquent leur rôle de centre d'expérimentation et estiment pouvoir réaliser des économies d'énergies en utilisant d'autres moyens que ceux prescrits par les normes Minergie. Différents projets peuvent ainsi être réalisés au sein de coopératives sans label, tels que des systèmes de récupération des eaux de pluie, l'intégration de toilettes sèches ou alors des constructions en paille. La posture critique et créative de ces coopératives permet de questionner les cadres institutionnalisés du développement durable.

Un autre exemple est la coopérative « Équilibre » à Genève qui, dans son nouveau projet pour l'Écoquartier des Vergers, souhaite intégrer des toilettes sèches comme elle l'a fait dans de précédents bâtiments plus petits. Ce projet pose toute une série de défis techniques qu'il faut résoudre pour offrir des appartements fonctionnels tout en étant écologiques. Les investissements nécessaires pour relever ce défi sont tout autant financiers qu'humains (recherche d'exemples, réunions, etc.).

## **9.5 La contribution des petites coopératives aux enjeux de rénovation d'anciens bâtiments**

Les coopératives peuvent jouer un rôle important en matière de rénovation d'immeubles anciens, voire protégés. Ces types de rénovations sont souvent difficiles à financer, et constituent pourtant un enjeu majeur pour l'habitat en Suisse.<sup>111</sup> En effet, l'abandon des marges recherchées par les opérateurs à but lucratif, associé aux différents outils de soutien, permet aux coopératives de s'attaquer à des projets complexes sans augmenter drastiquement les loyers ou tout du moins les laisser en dessous de la moyenne des prix du marché. C'est le cas en particulier de petits projets au sein des villes qui n'intéressent ni les promoteurs ni les grandes coopératives. Ici, les petites coopératives peuvent apporter un réel avantage en conservant des immeubles anciens tout en évitant, dans une certaine mesure, des effets trop forts de gentrification par l'augmentation des prix.<sup>112</sup> Ce fut le cas, par exemple, des coopératives « I6 » et « Boscoop », dont l'immeuble ancien et protégé avait été auparavant rejeté par un promoteur qui ne pouvait rien faire d'intéressant du fait des nombreuses contraintes.

---

<sup>111</sup> À ce propos, voir par exemple Robinson D., Von der Mühl D., Pattaroni L., Nicole L.-A., Rapport Lausanne-Bellevaux, projet Quartier Durable « BaLaLuZh », Novatlantis/Office Fédérale du Développement Territorial (ARE)/Office Fédérale du Logement (OFL), Suisse, 2006.

<sup>112</sup> Maury Y. (ed.), 2009, *Les coopératives d'habitants – Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruylant, p. 29.

## 10. LE PROCESSUS DE MONTAGE ET LA GESTION D'UNE COOPÉRATIVE

Le processus de montage d'une coopérative se décline en plusieurs grandes étapes, allant de la constitution de la coopérative, en passant par la phase de planification du projet, puis de sa réalisation, pour finir par son exploitation. Alors que la création statutaire d'une société coopérative est considérée comme relativement simple, il en est tout autre en ce qui concerne son montage financier. Au fil de l'étude, il est apparu que le système de financement des coopératives est complexe et se compose de plusieurs sources différentes. Ce processus mériterait un outil de communication plus performant et accessible en vue de faciliter la compréhension et l'accès aux différentes aides que peuvent apporter les institutions publiques dans la création de logements.

### 10.1 La constitution de la coopérative

L'enquête réalisée a montré que près de deux tiers des coopératives vaudoises interrogées avaient été fondées par un groupement d'acteurs privés sans liens formels. Quant au tiers restant, la constitution de la coopérative a été initiée par une commune, un parti politique, des acteurs impliqués dans la construction, des organismes à but social, des fonctionnaires de la Confédération. Pour se constituer, la coopérative doit rassembler au moins sept personnes poursuivant un objectif commun. Il s'agit ensuite, pour exister légalement, de rédiger des statuts qui devront être adoptés par l'assemblée constitutive, avant l'inscription au registre du commerce.

### 10.2 L'élaboration du projet

Le but de la coopérative étant de construire des logements, elle doit rapidement s'atteler à définir ses objectifs concrets, en particulier en matière de programmation et de construction. Pour les coopératives participatives, les objectifs peuvent couvrir un éventail plus ou moins large de domaines (social, écologique, culturel, économique, etc.) qui vont conditionner le mode de vivre ensemble, à l'échelle de la coopérative ou même du quartier. Lorsque l'initiative provient d'un groupe de personnes intéressées à élaborer un projet de vie en commun, ces objectifs sont souvent discutés avant la constitution même de la coopérative.

Parfois le projet se construit autour d'une opportunité foncière, un terrain à bâtir ou une construction à transformer. Toutefois, en général et particulièrement aujourd'hui, c'est l'obtention d'un terrain (achat ou DDP) qui prend le plus de temps, celui-ci étant une donnée rare aux endroits correspondant aux critères de l'habitat coopératif.

Ces conditions réunies, le projet peut alors réellement se préciser progressivement pour le conduire jusqu'au permis de construire. Dès cette phase, il est impératif de disposer des compétences nécessaires pour élaborer le projet architectural, trouver le financement et diriger la construction. Dans ces situations, les coopératives peuvent généralement s'appuyer sur des sociétés spécialisées ou avoir recours à un architecte.<sup>113</sup>

### 10.3 Le financement du projet

Le processus de financement d'une coopérative comprend quatre grandes étapes allant de la levée des premiers fonds, en passant par le financement des travaux de planification jusqu'à l'obtention du permis de construire puis des crédits de construction, pour finir par la phase de consolidation des crédits bancaires une fois le bâtiment construit et occupé.

Différents mécanismes et aides publiques sont à disposition des coopératives dans cette phase de financement.

<sup>113</sup> Jolliet F., 2004, p. 5.

L'une des grandes difficultés évoquées à maintes reprises dans les entretiens approfondis est l'apparent manque de connaissances et d'intérêt de certains organismes financiers et d'institutions publiques à l'égard du modèle coopératif. Le mode de financement de coopératives étant complexe et faisant souvent intervenir de multiples acteurs, les banques auraient tendance à ne pas s'y intéresser, car elles estiment qu'il s'agit d'un marché trop marginal et complexe. Certains partenaires financiers adoptent une tout autre approche et sont même prêts à n'exiger des coopératives que 10 % de fonds propres pour octroyer des prêts hypothécaires. C'est ainsi le cas de la Banque Alternative Suisse (BAS), qui considère que le risque pris en vaut la peine d'un point de vue social et éthique. Ce risque est par ailleurs diminué du fait que les dossiers sont suivis de près par la banque. Plus fondamentalement encore, la BAS pose la question de l'importance réelle du risque que constitue un apport de « seulement » 10 % de fonds propres, compte tenu du fait que dans un marché tendu, et même peu tendu, les propriétaires de logements abordables n'ont aucun problème à assurer le renouvellement des locataires et une occupation optimale. Un modèle bancaire engagé en faveur des coopératives constitue ainsi un autre moyen permettant d'abaisser les exigences en termes de fonds propres.

## 10.4 L'exploitation du/des bâtiment(s)

Une fois le projet de coopérative réalisé vient l'exploitation d'un immeuble coopératif qui inclut plusieurs facettes. D'un côté, il y a les aspects qui touchent à la gestion financière et administrative de l'immeuble. Puis, d'un autre côté, il s'agit aussi de définir les principes d'organisation de la vie commune.

### 10.4.1 Gestion financière

Les principales charges courantes que les coopératives doivent maîtriser sont les dépenses pour les amortissements, pour le service de la dette et l'entretien du bien immobilier. La coopérative est également censée constituer un fonds de rénovation dans la perspective de travaux de rénovation ou d'entretien futurs des parties communes de l'immeuble (toiture, éléments de façade, hall d'entrée, cage d'escalier, etc.) ainsi que contrairement à ce qui se pratique dans la PPE, des logements mêmes (remise à neuf d'une salle de bain, d'une cuisine, etc.). La constitution d'un fonds de rénovation est nécessaire pour faire face à la dépréciation de l'immeuble. En règle générale, les banques s'attachent à ce que 1 % de la valeur de réalisation soit prise en compte en tant que frais destinés à entretenir le bien.

En règle générale, les coopératives rémunèrent leurs fonds propres, soit leur capital social, à hauteur de 2 à 3 %. Selon la situation des marchés financiers, il se peut que les taux servis par les coopératives soient plus avantageux que ceux des banques. Les membres des coopératives peuvent ainsi être incités à faire des versements sur une base volontaire, permettant à la coopérative de constituer des caisses d'épargne et des caisses de dépôt. Cet instrument permet à la coopérative d'avoir accès à des fonds, mais aussi de renforcer les liens émotionnels avec les membres. Les coopératives peuvent toutefois y émettre des restrictions, par exemple en termes de maximum de parts supplémentaires pouvant être souscrites ou de durée minimale durant laquelle les fonds doivent être déposés. Étant donné qu'aucun service bancaire n'est offert sur ces comptes, ces derniers ne sont pas soumis à la surveillance des banques. Une enquête zurichoise menée en 2014 a pu chiffrer à 74 % le nombre de coopératives zurichoises disposant de telles caisses d'épargne ou de dépôt. Elle a également pu mettre en évidence une augmentation de 21 % des montants déposés dans ces caisses depuis 2012.<sup>114</sup>

### 10.4.2 Gestion administrative

La gestion administrative des immeubles implique des tâches très variées : traitement des baux et des résiliations, organisation des visites, gestion des sinistres, suivi des travaux, gestion des encaissements des loyers, gestion des hypothèques et des factures, etc.<sup>115</sup> Les entretiens menés auprès des coopératives vaudoises dans

<sup>114</sup> Schmid P., 2015.

<sup>115</sup> CGI Immobilier, « Mettre son bien en gestion : oui, mais pourquoi ? », 13 mai 2014.

le cadre de l'enquête ont permis de distinguer trois niveaux différents de responsabilisation des coopérateurs dans la gestion de la coopérative: une gestion autonome, une gestion externalisée et une gestion mixte (externalisation de certaines tâches seulement).

### 10.4.3 Gestion des modes de vie

La volonté de participation aux décisions touchant la vie commune dépend beaucoup des motivations pour lesquelles les habitants ont décidé de devenir membres de la coopérative. La question de la diversité des modes de vie a été prise à bras le corps par les coopératives les plus innovantes à Zurich et Genève en développant des habitats intergénérationnels et des typologies innovantes comme des appartements en clusters. Ces modèles permettent de faire vivre ensemble des familles monoparentales avec des étudiants ou encore des personnes âgées seules, et cela sans que le poids du collectif soit trop lourd puisqu'on peut s'en retirer facilement. Les coopératives innovantes ont tendance à établir des chartes définissant les valeurs auxquelles les membres doivent adhérer. Sur cette base, elles établissent des règlements instaurant par exemple l'obligation de renoncer à posséder une voiture. L'adhésion à une coopérative traditionnelle est par contre avant tout dictée par la recherche d'un logement à bas coûts et d'une sécurité de bail plus grande.

### 10.4.4 Processus de sélection des futurs habitants

Les coopératives dites d'habitation définissent assez tôt dans le processus de montage les règlements d'attribution de logements. Les communes peuvent également jouer un rôle important à ce niveau lorsqu'elles sont impliquées dans le projet. Il arrive ainsi souvent que la commune édicte des règlements communaux et des conditions d'occupation en contrepartie de sa prestation foncière ou financière. Les critères d'attribution peuvent être très variables: personne habitant ou travaillant dans la commune, besoin du type de logement proposé, nombre de personnes par appartement selon la taille de logement ou encore des limites de revenu et de fortune.<sup>116</sup> Cette politique correspond davantage à des coopératives dites d'habitation, dont le but premier est de construire « pour les autres ».

Pour ce qui est des coopératives d'habitants ou des coopératives dites « innovantes », elles sont souvent composées dès leurs débuts d'un noyau de connaissances (amis proches, membres de la famille, etc.). Le plus souvent, c'est également à travers ce réseau d'interconnaissances qu'elles grandissent. Aux réseaux d'interconnaissances s'ajoutent des processus de sélection qui favorisent une certaine adéquation des nouveaux membres avec les principes généraux qui régissent le modèle de vivre ensemble au sein de la coopérative. Au regard des attentes importantes en termes d'implication des habitants (sans quoi le modèle risque de périlcliter), les coopératives s'assurent que les futurs habitants comprennent dans quoi ils s'engagent. Le processus de sélection des futurs habitants peut aller de la simple inscription en tant que membre et l'envoi d'une lettre de motivation à des processus demandant davantage d'investissements. À titre d'exemple, la coopérative « Équilibre » accueille les nouveaux membres une fois par année pour leur expliquer le projet, qui implique notamment l'interdiction de posséder une voiture. Après un certain temps de réflexion, les potentiels futurs habitants peuvent, s'ils adhèrent au projet, s'inscrire sur liste d'attente. Certains viennent pour le logement et s'identifient moins au projet lui-même. Ainsi, environ la moitié des personnes décident de ne pas continuer le processus. Ces différents processus de sélection, nécessaires pour développer des projets plus innovants, ont pour revers qu'on retrouve souvent les mêmes profils de ménages et d'individus engagés dans ce type de projet. En plus de cette adéquation en termes de philosophie et de mode de vie, il existe souvent un comité d'attribution des appartements qui prend notamment en compte l'ancienneté, le taux d'occupation et parfois également le taux d'effort. Malgré des règles de vie commune relativement strictes et un processus de sélection parfois exigeant, les coopératives ayant participé aux entretiens affirment ne rencontrer aucune difficulté à trouver de nouveaux locataires.

<sup>116</sup> Diesbach P., « La Coopérative Cité Derrière: plus qu'un prestataire, un partenaire. », intervention dans le cadre du colloque « Ensemble pour des habitations abordables » de l'Asloca, Berne, 18 mars 2016.

## 10.5 En résumé : un processus de montage complexe et impliquant de nombreux acteurs

Le processus de montage d'une coopérative se décompose en trois grandes étapes principales : la phase de planification, de réalisation et d'exploitation du bâtiment construit. Chacune de ces phases contient un degré important de complexité, lié principalement au nombre important d'acteurs impliqués dans le projet. Les coopératives présentent en effet la particularité de voir une multitude de personnes graviter autour du projet, tout d'abord par le simple fait qu'elles se constituent sur la base d'un rassemblement de plusieurs personnes autour d'un seul et même projet. La complexité des projets immobiliers coopératifs tient également à leur système de financement particulier pouvant se composer d'une multitude de sources différentes. En effet, les coopératives ne disposent souvent pas de suffisamment de fonds et doivent donc faire des montages financiers plus compliqués impliquant divers acteurs institutionnels. Les démarches devant être entreprises à cet effet nécessitent des compétences professionnelles bien spécifiques, raison pour laquelle les coopératives ont souvent recours à des sociétés spécialisées. La complexité du montage d'une coopérative se traduit également au niveau de l'exploitation du bâtiment construit. En effet, la gestion administrative et financière d'une coopérative est d'autant plus complexe que la prise de décision est au minimum partagée par sept personnes. Plus la coopérative se veut participative, plus la gestion risque d'en devenir complexe. D'autres acteurs institutionnels (communes, canton, confédération) peuvent parfois aussi avoir leur mot à dire, notamment lorsqu'ils mettent des fonds à disposition ou offrent des contre-prestations foncières. Monter et gérer une coopérative sur le long terme n'est en effet pas une mince affaire et nécessite beaucoup de persévérance, de capacité organisationnelle et de coordination, de pouvoir de conviction, d'ingéniosité, de proactivité et de temps, surtout lorsque les tâches sont assurées de manière bénévole par les membres de la coopérative. L'investissement se veut également financier. Les initiants doivent en effet être prêts à prendre certains risques, même si ceux-ci peuvent être considérablement amoindris notamment grâce aux nombreuses aides à leur disposition. Celles-ci ne semblent toutefois pas être suffisamment connues par tous les acteurs pouvant souhaiter en bénéficier. Il semblerait ainsi bénéfique pour tous les acteurs participant à la construction de logements d'utilité publique, de près ou de loin, de disposer des informations nécessaires pour les orienter vers le réseau d'acteurs et de soutien existant.

# 11. IDENTIFICATION DES BESOINS ET PISTES D'AMÉLIORATION

L'enquête a permis de mettre en évidence certains obstacles identifiés par les coopératives interrogées. Plusieurs pistes d'amélioration peuvent être envisagées afin de venir en soutien aux coopératives dans ces phases considérées comme critiques à la création de coopératives. Toutefois, ces solutions suggérées peuvent être synonymes de prises de risques considérables pour l'État. Après avoir présenté les difficultés relevées par les coopératives, il s'agira d'approfondir quelques pistes d'amélioration tout en maintenant un regard critique quant au potentiel et aux risques que celles-ci peuvent représenter pour l'État.

## 11.1 Les difficultés rencontrées par les coopératives lors du montage

Les commentaires ouverts que les coopératives ont faits dans le cadre du questionnaire qui leur a été soumis ont permis de faire émerger trois grands groupes d'obstacles majeurs :

- 1) **Accès au terrain :** le premier groupe de commentaires évoque le problème majeur d'accès à des terrains constructibles. Le processus de recherche de terrain peut être une période très laborieuse et critique pour les coopératives. Plusieurs d'entre elles évoquent également un taux de rente parfois trop élevé.
- 2) **Rapport aux institutions publiques :** il a aussi souvent été question des relations entre les coopératives et les institutions publiques. Cette question moins technique est en particulier reliée à une certaine (mé)connaissance par des acteurs publics du modèle coopératif ainsi que de l'opinion qu'elles s'en font. Différents commentaires réclament ainsi une implication plus grande de la part du canton et des communes. Certaines coopératives interrogées estiment également que plusieurs communes sont souvent hésitantes à l'idée d'accueillir des coopératives. Il semblerait ainsi que ce manque de connaissances, voire cette réserve, entraîne des retards dans la réalisation des projets. Dans cette perspective, certaines coopératives proposent des solutions comme la prise de parts sociales par les collectivités publiques. En s'assurant une place au sein de l'Assemblée générale, celles-ci pourraient garder un œil sur les avancées du projet coopératif. Néanmoins, certaines coopératives affirment que la collaboration avec les institutions publiques s'est très bien passée et que ces dernières ont été un soutien de taille dans le montage du projet.
- 3) **Le financement des coopératives :** enfin, le dernier groupe de commentaires concerne les questions de financement des coopératives. En effet, certaines coopératives déplorent l'absence de soutiens financiers au commencement de leur projet. Cela concerne notamment la rémunération des acteurs impliqués dans l'élaboration de l'avant-projet – architectes et techniciens – alors même que cet avant-projet est indispensable à l'obtention des aides financières et autres appuis (droit de superficie en particulier) subséquents. C'est le rôle en particulier des « prêts-relais » tels qu'ils existent à Genève. D'autres coopératives requièrent aussi une aide plus ciblée pour la constitution des fonds propres et suggèrent que les processus d'accès aux aides sont souvent trop complexes et manquent de clarté.

## 11.2 Pistes d'amélioration et de soutien aux coopératives

Les principales difficultés identifiées par les coopératives dans le cadre de l'enquête ont permis de dégager plusieurs pistes permettant de promouvoir le logement coopératif. Alors que certaines semblent simples à mettre sur pied dans le canton de Vaud, d'autres s'avèrent plus compliquées et nécessiteraient des modifications législatives.

## 11.2.1 Soutien pour l'accès à des terrains constructibles

### 11.2.1.1 Renforcement de la politique foncière

Le processus de recherche de terrains constructibles et abordables financièrement constitue l'un des principaux obstacles auxquels les coopératives doivent faire face. Le canton de Vaud ne disposant que de peu de terrains constructibles, c'est avant tout aux communes que revient le rôle de mise à disposition de terrains. Ces dernières ne disposent souvent pas des connaissances suffisantes en matière de DDP. L'État peut alors jouer un rôle important à ce niveau en diffusant les informations relatives aux avantages de la mise à disposition de DDP pour les communes et encourager les privés à en octroyer. C'est donc un rôle de coordination que le canton doit assurer afin d'encourager les communes et les privés à octroyer des DDP aux coopératives.

Le canton de Vaud, même si la politique adoptée veut qu'il endosse un rôle de facilitateur et de coordinateur plutôt que celui d'acteur immobilier à proprement parler, dispose d'un certain nombre de biens-fonds. Depuis le 3 mai 2016, un décret permet la constitution de DDP en faveur de la Société vaudoise pour le logement (SVL) sur les biens-fonds propriété de l'État de Vaud. Le département en charge de l'Unité des opérations foncières peut accorder des DDP en faveur de la SVL sur des biens-fonds propriété de l'État, afin que des logements répondants aux besoins de la population au sens de la loi sur le logement y soient construits. Le département précité et la SVL déterminent d'un commun accord la liste des biens-fonds concernés. La durée du DDP est de maximum 80 ans. Il est cessible moyennant autorisation préalable du département en charge du logement. La valeur des immeubles de l'État de Vaud est fixée par la Commission cantonale immobilière (CCI) en collaboration avec le service cantonal en charge du logement sur la base du rendement locatif admissible pour des logements soumis à la loi sur le logement et ses dispositions d'application.

## 11.2.2 Facilitation des relations entre coopératives et autorités publiques

### 11.2.2.1 Création d'une plateforme d'appui technique

Afin de faciliter les relations entre collectivités publiques et sociétés coopératives, la création de plateformes d'échanges et de rencontres serait intéressante. Lorsqu'il y a d'ores et déjà une relation instaurée entre ces deux acteurs, notamment lors de la prise de parts sociales par une commune lui octroyant ainsi une place au sein de l'Assemblée générale, voire du Conseil d'administration, la collaboration est assurée et se passe en règle générale bien. Les coopérateurs peuvent alors souvent bénéficier de l'expertise technique des offices de logement représentés au sein de leurs organes.

D'autres coopératives souhaiteraient également pouvoir bénéficier d'appui technique, notamment au niveau du montage financier et conceptuel du projet. L'ARMOUP est en mesure de soutenir la formation de toute nouvelle société et est parfaitement ouverte à cet exercice. Le service cantonal en charge du logement peut également renseigner toute nouvelle coopérative sur les moyens de développer son projet.

Par ailleurs, certaines grandes coopératives disposant d'une longue expérience dans le montage et la gestion courante d'immeubles coopératifs offrent des services à des tiers. En tant que spécialistes de la gestion d'immeubles au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics, la SCHL connaît par exemple tous les cas de figure possibles de montages financiers. Une entraide entre coopératives est donc également possible et souhaitable.

### 11.2.2.2 Communication accrue sur les aides disponibles et le fonctionnement des coopératives

L'enquête a relevé une sous-utilisation des aides à disposition des coopératives vaudoises laissant supposer une méconnaissance du système qu'un manque de besoin. La grande majorité des coopératives n'a en effet encore jamais sollicité une aide, qu'elle soit fédérale, cantonale ou communale. Afin de soutenir

les nouvelles coopératives dans leurs projets, il serait utile qu'elle puisse disposer d'un inventaire de tous les types de soutiens auxquels les coopératives ont accès. Le système de soutien aux coopératives est en effet complexe et imbriqué, permettant la combinaison de divers types de soutiens à des échelles différentes.

Une communication accrue sur le fonctionnement des coopératives pourrait venir compléter cet inventaire qui devrait par ailleurs être destiné à l'ensemble des acteurs, tant privés qu'institutionnels, désirant construire des logements d'utilité publique.

Un tel document permettrait non seulement de servir de mode d'emploi, mais également de mettre en relation des acteurs susceptibles de créer des synergies. Au courant des entretiens menés dans le cadre de l'étude, certaines coopératives ont déploré à plusieurs reprises la méfiance exprimée à leur encontre de la part de potentiels partenaires, telles que les communes ou les banques. Une communication accrue sur le fonctionnement des coopératives, les ressources à leur disposition et celles dont elles auraient encore besoin, telles que l'accès à des terrains à bâtir, semblerait ainsi être pertinente dans ce contexte.

### 11.2.3 Outils financiers

#### 11.2.3.1 Octroi de crédits-relais

Le « crédit-relais » est un prêt permettant de financer une partie des études nécessaires au développement du projet jusqu'à l'obtention du permis de construire et, par conséquent, l'obtention du crédit de construction. Ce type d'aide est particulièrement convoité parmi les jeunes coopératives ne disposant pas d'assez de fonds propres pour pouvoir démarrer leur projet. Comme déjà évoqué à plusieurs reprises tout au long de cette étude, la phase la plus critique dans le montage d'une coopérative est celle du financement des études de faisabilité, soit la planification du projet, jusqu'à l'obtention du permis de construire. Cette phase est habituellement entièrement financée par les fonds propres de la coopérative. En effet, il est difficile d'obtenir des crédits pour financer cette phase de planification étant donné que la coopérative n'a souvent pas encore pu acquérir de terrain et ne dispose donc d'aucune garantie à proposer. Les collectivités publiques octroyant de tels prêts ne bénéficient donc à ce stade d'aucune garantie particulière.

Certaines collectivités publiques prévoient ce type d'aide tout en y attachant plusieurs conditions à respecter. Ainsi, la Commune de Lausanne, qui prévoit ce type de prêts dans le cadre du projet des Plaines du Loup, impose notamment à la coopérative d'être signataire de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de la Confédération (OFL), de disposer d'une promesse de droit à bâtir, d'assumer le 50 % des frais de développement engagés par ses fonds propres ou encore de s'acquitter d'intérêts en faveur de la ville. Ces crédits-relais sont par ailleurs destinés à des jeunes structures encore peu actives sur le marché local du logement.

La mise en place d'une telle mesure au niveau du canton de Vaud impliquerait une utilisation plus large des fonds existants pour accorder des prêts admis à risque. Ceux-ci seraient en effet accordés sur une simple base conventionnelle. L'éventuel abandon du projet suite à des recours ou un refus de permis de construire aurait pour corollaire la perte de tout ou partie des capitaux en jeu. L'enquête statistique a par ailleurs montré que 20 % des coopératives interrogées, soit 23 coopératives inscrites au Registre du commerce, ne disposaient pas encore de bâtiment construit. Ce chiffre relativement élevé montre la difficulté pour les coopératives de venir à bout de leur premier projet de construction, notamment à cause de la difficulté à trouver des terrains abordables et constructibles. Ces longues périodes d'attente et de recherche ont tendance à décourager les coopératives et contribuent à l'échec du projet.

#### 11.2.3.2 Prise de parts sociales par les autorités publiques

Certaines communes vaudoises viennent en soutien aux coopératives en acquérant des parts sociales des sociétés coopératives, ceci afin de leur mettre à disposition suffisamment de fonds propres pour pouvoir obtenir des crédits des institutions financières. Ceci est par ailleurs aussi une manière pour les collectivités

publiques de s'assurer une place au sein de l'Assemblée générale et de garder une vision globale de l'évolution des projets. Certains cantons prévoient également une politique d'acquisition de parts sociales. Ainsi, le canton de Neuchâtel a inscrit cette possibilité dans sa loi sur l'aide au logement du 30 janvier 2008 (LAL2). Cette dernière lui permet d'acquérir des parts sociales de coopératives jusqu'à concurrence de 20 % du capital social et ainsi faciliter la constitution des fonds propres nécessaires au financement des projets.

Toutefois, notons que la prise de parts sociales de sociétés coopératives par le canton signifie une prise de risques importante. Le canton ne dispose d'aucune garantie de se voir rembourser ses parts sociales en cas de faillite de la coopérative et risque également de se retrouver à long terme avec un parc de logements vétuste. En effet, peu importe le nombre de parts sociales acquises par l'État, ce dernier se retrouve avec une seule voix lors des Assemblées générales. Même si ce principe lui permet de garder un œil sur l'évolution des projets, l'État n'est de loin pas à même de décider seul de certains paramètres, tels que la constitution de fonds d'entretien et de rénovation par exemple. Il peut par contre y apporter son expertise et insister sur l'importance de la constitution de fonds de rénovation, même si cela aura forcément une conséquence sur le niveau des loyers. Pour remédier à ce risque, les autorités publiques ont toutefois la possibilité de prévoir des instruments incitatifs pour la création de fonds de rénovation. Ainsi, le canton de Neuchâtel prévoit la prise en charge par l'État de tout ou partie des intérêts du crédit accordé à un maître d'ouvrage d'utilité publique pour la rénovation d'immeubles, ceci pour une durée de 20 ans au maximum.<sup>117</sup> Le canton de Vaud dispose de la base légale (article 27 de la loi sur le logement) lui permettant de prendre en charge les intérêts ou amortissements. Si cette mesure devait être activée, il s'agirait alors pour le canton d'élaborer un nouveau règlement fixant les modalités d'application.

Selon l'article 3 de la loi sur les participations de l'État et des communes à des personnes morales du 17 mai 2005 (LPECPM, RS 610.20) du canton de Vaud, tout engagement de ce type, supérieur à 50 000 fr., doit obtenir l'aval du Grand Conseil. Les montants nécessaires à toutes les réalisations étant chaque fois supérieurs à 50 000 fr., le passage devant le Grand Conseil deviendrait récurant. Dans ce contexte vaudois, la prise de parts sociales par l'État n'apparaît pas être une solution satisfaisante au vu de la lourdeur administrative qu'elle suppose. De surcroît, une telle participation signifierait que le canton deviendrait potentiellement « copropriétaire » du patrimoine coopératif.

Or, le canton de Vaud ne perçoit pas son rôle comme propriétaire immobilier et a toujours adopté une position de facilitateur et créateur de conditions adéquates pour permettre un développement harmonieux de projets immobiliers.

### 11.2.3.3 Dynamiser la politique de prêts à taux réduits ou de cautionnement

Les coopératives peuvent bénéficier de plusieurs aides, prêts et cautionnements, provenant de la manne fédérale, cantonale et communale. La législation cantonale ne permet toutefois pas d'octroyer des prêts à taux avantageux aux coopératives du seul fait de leur statut. En effet, ces prêts sont liés à la construction de logements en faveur de publics cibles spécifiques, tels que les personnes âgées ou les étudiants. Il en va de même pour les cautionnements qui viennent en complément d'abaissements de loyers en faveur de personnes à revenus modestes.

Certains cantons ont choisi de cautionner des emprunts et d'octroyer des prêts à taux réduits, comme c'est par exemple le cas des cantons de Neuchâtel, Zurich et Genève. Le canton de Vaud n'a pour l'heure pas évalué davantage cette possibilité qui nécessiterait des adaptations réglementaires.

<sup>117</sup> Art. 11 du Règlement d'exécution de la loi sur l'aide au logement du 22 décembre 2008.

## 12. CONCLUSION

En tant que maître d'ouvrage d'utilité publique, les coopératives offrent à leurs membres ou non-membres des loyers à prix coûtant et permettent ainsi de soustraire leurs logements à la spéculation immobilière. Les coopératives pourvoyeuses de logements constituent un acteur important à prendre en compte dans la mise en place de politiques publiques de logement, en particulier lorsqu'il s'agit d'offrir des logements abordables pour la classe moyenne. Malgré leur utilité reconnue, il n'existait jusqu'à ce jour aucune base de données cantonale spécifique et complète sur les coopératives de logements présentes dans le canton de Vaud. Cette enquête exhaustive réalisée conjointement entre le Service des communes et du logement (SCL) et le Laboratoire de Sociologie Urbaine (LaSUR) de l'EPFL aura permis d'y remédier. L'objectif principal de cette étude était de permettre une réflexion plus large non seulement sur l'intérêt, mais, en fonction de ce dernier, également sur les moyens de développer l'habitat coopératif sous diverses formes.

L'ancienneté et la dynamique des coopératives de logements dans le canton de Vaud comme dans d'autres régions de la Suisse témoignent de leur intérêt social et de la robustesse de leur structure. L'accélération du rythme auquel les nouvelles coopératives se sont créées durant la dernière décennie traduit une attente croissante de la société envers ce type d'habitat. Grâce au principe de loyers à prix coûtant, les coopératives permettent d'offrir des prix de location annuels par m<sup>2</sup> en moyenne 19 % moins cher que le marché locatif vaudois, et ce sans subventions publiques. Le but non lucratif des coopératives, ancré dans leurs statuts, leur permet en outre d'assurer que les loyers restent bas sur le long terme. Cette stabilité et résistance à la spéculation immobilière justifie particulièrement les aides publiques, qu'elles soient financières ou techniques.

Bien qu'elles ne représentent pour l'instant que 4,4 % des logements du marché locatif vaudois, les coopératives vaudoises ont un potentiel non négligeable à développer et pourraient bien voir leur rôle et leur impact se renforcer dans les années à venir. Afin de concrétiser cette tendance, le soutien des pouvoirs publics reste toutefois indispensable. En tant que propriétaire foncier, facilitateur ou négociateur, en particulier dans le cadre d'un plan d'affectation, les collectivités publiques sont en effet les mieux placées pour favoriser l'accès aux terrains constructibles pour les coopératives, une des ressources principales qui leur fait actuellement défaut, notamment par le biais de DDP.

L'échelle de participation construite dans le cadre de cette étude montre clairement une tendance à davantage de participation au sein des coopératives, et cela plus particulièrement à partir des années 1970. Même si les grandes coopératives peu participatives restent majoritaires dans le paysage coopératif vaudois, le mouvement de démocratisation en cours participe clairement à l'extension de l'éventail des types de coopératives.

Le paysage coopératif vaudois est tout sauf homogène et démontre une grande variété de modèles. La distinction binaire communément admise entre coopératives d'habitants et coopératives d'habitation semble trop réductrice. Les grandes catégories de coopératives se définissent davantage en fonction de critères plus complexes tels que la taille, le mode de fonctionnement ou de gestion, leurs objectifs statutaires ou encore le niveau de participation.

Avec les mouvements de démocratisation et de professionnalisation des coopératives, un nouveau type a par ailleurs rejoint l'éventail. Ainsi, l'émergence de coopératives dites « innovantes » – capables d'allier professionnalisme et participation – apparaît comme une réponse aux différents enjeux liés à l'évolution des modes de vie et des aspirations des habitants, mais elle n'est pas la seule. Des projets mixtes, tels que ceux développés à Zurich, offrent aussi autant d'opportunités d'apprentissage mutuel et de solidarité financière et d'innovation. Ce type de coopératives, bien ancré dans les cantons de Zurich et de Genève, n'a pas encore fait son apparition sur le territoire vaudois. Depuis le début des années 2000, des nouvelles coopératives inscrivent de plus en plus fréquemment des buts de mixité, de solidarité, de responsabilité sociale et environnementale ainsi que d'autogestion dans leurs statuts. Il semble donc parfaitement plausible de voir le paysage

vaudois se diversifier davantage. Orientées vers une nouvelle forme de vivre ensemble, les coopératives dites « innovantes » méritent d'être prises en compte par les acteurs publics et privés. Leur capacité à créer du lien et des activités collectives peut notamment être exploitée comme ferment de vie sociale dans les quartiers, en particulier dans les nouveaux complexes.

La diversité de formes de coopératives est à considérer comme une richesse qu'il s'agit de conserver et promouvoir. Les collectivités publiques ont un rôle à jouer à ce niveau, un rôle qu'il est souhaitable de renforcer. Le montage d'une coopérative s'avère complexe et même si une multitude d'aides est à disposition des coopératives, celles-ci semblent encore mal comprises. Une meilleure communication autour des outils existants pourrait ainsi encourager l'essor des coopératives.

Le soutien que les collectivités publiques peuvent apporter aux coopératives a par ailleurs bien été illustré par les exemples de la ville de Zurich, du canton de Genève et de Neuchâtel, ayant tous trois adopté une politique volontariste pour favoriser le développement des coopératives de logements. Les collectivités publiques vaudoises ne peuvent que s'en inspirer, tout en gardant à l'esprit les spécificités propres à chaque entité fédéraliste.

De nos jours, une coopérative de logements voit ses rôles potentiellement démultipliés, à l'image de l'évolution des politiques urbaines et de l'habitat. Ainsi, elle doit non seulement offrir des logements à bas prix et de bonne facture, mais aussi participer à produire des réponses innovantes face à l'évolution des besoins en matière de logement, de consommation énergétique ou encore de développement urbain.

Il est probable dès lors que les coopératives se trouvent dans un moment charnière de leur évolution. Or, celles-ci vont dépendre des conditions-cadres offertes pour leur développement, dans lesquelles on trouve tout autant des outils financiers et fonciers que processuels (appels d'offres sur critères qualitatifs, concours organisés avec l'administration) ou encore structurels (services administratifs spécialisés). Dans une large mesure, le défi des coopératives est celui aussi plus large d'un État mis face à la nécessité de s'ouvrir à des processus participatifs diversifiés tout en s'assurant du respect d'un cadre réglementaire de plus en plus conséquent (en matière d'aménagement, de construction, de gestion des risques financiers, etc.).

En conclusion, cette étude constitue une compilation utile non seulement à l'État pour faire face aux défis contemporains dans l'établissement de sa politique en matière de logement, mais également à tous les acteurs œuvrant à la production de logements accessibles financièrement afin de développer de l'habitat adapté aux valeurs d'aujourd'hui et aux modes de vie de demain.

## 13. LISTE DES FIGURES

Figure 1.	Évolution du nombre de coopératives .....	15
Figure 2.	Répartition géographique des bâtiments de coopératives de logements .....	18
Figure 3.	Les coopératives en fonction du nombre de bâtiments détenus .....	19
Figure 4.	Les coopératives et l'importance de leur parc de logements .....	19
Figure 5.	Les coopératives et leur volonté d'expansion en fonction de leur taille .....	21
Figure 6.	Parc de logements coopératif en fonction du prix de location annuel au m <sup>2</sup> (en francs) .....	22
Figure 7.	Les différents modes de contribution financière des habitants .....	24
Figure 8.	Les coopératives et leur parc de logements en fonction de la contribution financière des habitants .....	26
Figure 9.	Contribution financière médiane des habitants contribuant de 1 fr. et 2000 fr. par pièce, en fonction de la taille de la coopérative .....	26
Figure 10.	Contribution financière des habitants en fonction de la taille de la coopérative .....	27
Figure 11.	Moment de constitution du groupe d'habitants (nombre de coopératives) .....	29
Figure 12.	Participation des habitants à la conception du projet: répartition par coopérative et par logements coopératifs .....	29
Figure 13.	Participation des habitants à la gestion de la coopérative: répartition par coopérative et par logements coopératifs .....	30
Figure 14.	Présence d'une salle commune au sein de la coopérative: répartition par coopératives .....	31
Figure 15.	Présence d'une salle commune en fonction de l'ancienneté de la coopérative .....	31
Figure 16.	Niveau de participation des habitants: répartition par coopérative et par logements coopératifs .....	32
Figure 17.	Niveau de participation des habitants en fonction de l'ancienneté de la coopérative .....	33
Figure 18.	Coopératives en fonction de leur ancienneté et du niveau de participation des habitants .....	33
Figure 19.	Relation entre la taille des coopératives et leur niveau de participation .....	34
Figure 20.	Coopératives en fonction de leur taille et du niveau de participation des habitants .....	35
Figure 21.	Typologie des coopératives en fonction de leur taille et du niveau de participation des habitants: répartition par coopérative et par logements coopératifs .....	36
Figure 22.	Niveau de participation des habitants en fonction de la contribution financière demandée .....	36
Figure 23.	Contribution financière en fonction du niveau de participation et de la taille de la coopérative .....	37

Figure 24. Contribution financière en fonction de l'ancienneté des coopératives .....	37
Figure 25. Typologie des coopératives en fonction du statut des habitants et de leur contribution financière .....	39
Figure 26. Contribution financière en fonction du statut des habitants .....	40
Figure 27. Évolution historique des buts inscrits dans les statuts des coopératives .....	41
Figure 28. Analyse factorielle: ancienneté, taille et participation .....	42
Figure 29. Tendances d'évolution au sein des coopératives de logements .....	68

## 14. LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Détention du parc immobilier par les coopératives dans les cantons de Vaud, Zurich et Genève .....	17
Tableau 2. Bâtiments de coopératives de logements par district .....	17
Tableau 3. Part de logements des quatre plus grandes coopératives .....	20
Tableau 4. Nombre de coopératives créées par tranches d'âge et leur parc de logements actuel .....	20
Tableau 5. Prix de location au m <sup>2</sup> par an (en francs) en fonction de l'année de construction .....	23

## 15. LISTE DES ABRÉVIATIONS

<b>ARMOUP</b>	Association des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
<b>DDP</b>	Droit distinct et permanent
<b>DIS</b>	Département des institutions et de la sécurité
<b>LaSUR</b>	Laboratoire de Sociologie Urbaine (EPFL)
<b>MOUP</b>	Maître d'ouvrage d'utilité publique
<b>OFL</b>	Office fédéral du logement
<b>OFS</b>	Office fédéral de la statistique
<b>SCL</b>	Service des communes et du logement
<b>STATVD</b>	Statistique Vaud
<b>OCSTAT</b>	Office cantonal de la statistique de Genève

## BIBLIOGRAPHIE

- Biau V.**, « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence », *Métropolitiques*, 30 janvier 2012.
- Boudet D.**, « Zurich : l'incroyable dynamisme des coopératives d'habitation », in Tracés, 18, *Le réveil des coopératives*, 2014.
- Emmenegger J.-L.**, « Comment financer au mieux les projets de coopératives d'habitation », *Habitation*, 2, 2012.
- Fédérhabitation**, « Genossenschaften bleiben bei der echten Kostenmiete – und sind damit auch in Zukunft billiger », Communiqué de presse du 12.12.2008.
- Gachet N.** et **Gonin M.**, « La coopérative : un modèle d'avenir ? », Colloque interdisciplinaire sur le présent et devenir des coopératives en Suisse romande, Actes du colloque, Université de Lausanne, 13 novembre 2012.
- Hauri E.**, « Quelle politique du logement social ? », in Pattaroni L, Kaufmann V., Rabinovich A. (dir.), 2009, *Habitat en devenir*, Lausanne, PPUR, 2009.
- IConsulting**, « Logements vaudois, taux d'effort des ménages », étude pour le compte du canton de Vaud, 2014.
- Jolliet F.**, « Coopératives un mode d'emploi », *Habitation*, 1, 2004 ; Emmenegger J.-L., « Comment financer au mieux les projets de coopératives d'habitation », *Habitation*, 2, 2012.
- Kälin A.**, « Mehr tun für günstige Wohnungen: Verband der Wohnbaugenossenschaften appelliert an Politik in Stadt und Kanton », *NZZ*, 26.03.2015.
- Lefèvre P.**, *L'habitat participatif*, Paris, Éditions Apogée, 2014.
- Maury Y.** (ed.), *Les coopératives d'habitants – Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruylant, 2009.
- MIS Trend**, *Ma vie, mon logement pour demain*, sondage réalisé pour l'État de Vaud, Lausanne, septembre 2015.
- Moreau A.**, « Perspectives de population 2015-2040 : Vaud et ses régions », Statistique Vaud, février 2016.
- Noel Y.**, *Étude sur les mesures d'incitations fiscales en matière de logements*, étude mandatée par le Département de l'Intérieur de l'État de Vaud, Lausanne, décembre 2013.
- Office fédéral de l'énergie (OFEN)**, « Les obstacles à la promotion de l'efficacité énergétique », ENERGEIA, n° 3, 2016.
- Office fédéral du logement (OFL)**, « Promouvoir la construction de logements d'utilité publique par des mesures d'aménagement », avis de droit commandé par l'Office fédéral du logement (OFL), 2010.
- Office fédéral du logement (OFL)**, Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (WBG Schweiz) et Association des coopératives de construction (Wohnen Schweiz), « Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse », 2013.
- Office fédéral du logement (OFL)**, « Aide-mémoire 2 : Aide fédérale aux organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions », janvier 2014.

**Pattaroni L.**, Kaufmann V., Rabinovich A. (dir.), *Habitat en devenir*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2009.

**Pattaroni L.**, Togni L., « Logement, autonomie et justice », in Pattaroni L., Kaufmann V., Rabinovich A. (dir.), *Habitat en devenir*, Lausanne, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2009, pp. 107-130.

**Rabinovich A.**, *Participation et expertise: entre « diversité et ordre commun » dans le logement coopératif*, in Pattaroni L., Kaufmann V., Rabinovich A. (dir.), *Habitat en devenir*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2009, pp. 131-157.

**Rey M.**, « La politique du logement de la ville de Zurich est un succès, avec ses limites », In *Domaine public*, 20 juin 2016.

**Ruedin R.**, « Société coopérative d'habitation et bail à loyer », 8<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1994.

**Salvi M.**, Schellenbauer P., « Le manque de logements n'est pas une fatalité », *La Vie économique*, 2013.

**Thalmann Ph.**, « Quel avenir pour la politique sociale du logement ? », *La Revue Économique*, 2001.

**Schmid P.** « Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, Rechnungsjahr 2014 », Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Zürich, 2015.

**Suisse Énergie** pour les communes, ville de Zurich et Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA), « Concept pour l'établissement du bilan de la société à 2000 watts », septembre 2014.

**Urbamonde**, *Coopératives partenaires du territoire*, étude pour le compte du Groupement des Coopératives d'Habitation de Genève, 2015.

**VLP-ASPAN**, « Promouvoir la construction de logements d'utilité publique », *Territoire et Environnement*, janvier n° 1, 2010.

**Vodoz L.**, Käser N., Widmer A., « Participation et logement: Construire pour et avec la population. Un guide pour les communes vaudoises. », État de Vaud/Département des institutions et de la sécurité (DIS), 2014.

**Vuille F.**, Ripken R., Bélanger P. et Thalmann P., « Analyse des barrières à l'assainissement énergétique des bâtiments dans le canton de Vaud », une étude réalisée pour la Direction de l'Énergie du canton de Vaud, octobre 2014.

# ANNEXE 1:

## Liste des coopératives inscrites au registre du commerce vaudois

N°	Coopérative	Code postal (adresse)
1	1737	1018 Lausanne
2	AbriCo	1030 Bussigny
3	Accueil	1530 Payerne
4	Aljumi	1832 Chamby
5	Au Milieu D'Écoteaux	1612 Écoteaux
6	Avenue Vinet 31	1004 Lausanne
7	B612	1005 Lausanne
8	Baraka	1004 Lausanne
9	Bâtir Groupé	1091 Grandvaux
10	Bel automne	1032 Romanel-sur-Lausanne
11	Bellerive	1012 Lausanne
12	BIOTOP I	1020 Renens
13	Biotope	1004 Lausanne
14	Boscoop	1800 Vevey
15	C-Arts-Ouches	1005 Lausanne
16	CCRLC	1260 Nyon
17	CDHG(Gare-Pont-Neuf)	1110 Morges
18	Charmontey A	1800 Vevey
19	Charmontey B	1800 Vevey
20	Chavannes-près-Renens	1022 Chavannes-près-Renens
21	Cheminots du Pradex	1028 Préverenges
22	Cheminots, Renens	1020 Renens
23	Cheminots, Yverdon	1400 Yverdon-les-Bains
24	CHER (Employés du rail)	1007 Lausanne
25	Chernex	1816 Montreux
26	CIPEF	1022 Chavannes-près-Renens
27	Cité Derrière	1003 Lausanne
28	Cité des philosophes	1110 Morges
29	Cité Fleurie	1032 Romanel-sur-Lausanne
30	Cité-Joie	1004 Lausanne
31	CLE (Épalinges)	1066 Épalinges
32	CLL (Lutry)	1095 Lutry
33	CODHAVA	1374 Corcelles-sur-Chavornay
34	COLOR (Ruche)	1007 Lausanne
35	COOPELIA	1260 Nyon
36	Cooplog Vaud,	1416 Pailly
37	CopAthena	1009 Pully
38	Corad	1007 Lausanne
39	COREVAL	1683 Chesalles-sur-Moudon
40	Cosurf	1003 Lausanne
41	CSDF	1844 Villeneuve
42	Des Plantaz	1260 Nyon
43	DomaHabitare	1450 Sainte-Croix
44	DOMUS	1004 Lausanne
45	Domus-Bussigny	1004 Lausanne

N°	Coopérative	Code postal (adresse)
46	Domus-Lausanne	1004 Lausanne
47	Domus-Prilly	1004 Lausanne
48	Domus-Yverdon	1004 Lausanne
49	Ecologis S.C.	1260 Nyon
50	Ecopolis	1018 Lausanne
51	En Subriez B	1002 Lausanne
52	Gais Logis	1260 Nyon
53	Gilamont-Village	1800 Vevey
54	Gourze	1072 Forel (Lavaux)
55	Groupees des Liaudes	1009 Pully
56	Harivest	1815 Montreux
57	Hübéli	1801 Chardonne
58	i6	1006 Lausanne
59	Jordils-Moulins	1400 Yverdon
60	La Capite	1110 Morges
61	La Demeure Vermeille	1804 Corsier-sur-Vevey
62	La Gravaire	1522 Lucens
63	La Maison Ouvrière	1003 Lausanne
64	La messagère	1400 Yverdon-les-Bains
65	La Meute	1005 Lausanne
66	La Paix	1260 Nyon
67	La Serpentine	1337 Vallorbe
68	L'Abeille	1450 Sainte-Croix
69	LA-CLAIRIERE	1295 Mies
70	L'Ardoise	1007 Lausanne
71	Lavey-Village	1892 Lavey-Village
72	Le Bey	1400 Yverdon
73	Le Bled	1003 Lausanne
74	Le Chêne	1260 Nyon
75	Le grand chemin	1562 Corcelles-près-Payerne
76	Le Grand-Marais	1410 Thierrens
77	Le logement pour tous	1880 Bex
78	Le Mont d'Or	1337 Vallorbe
79	Le Pacot Lavey-Village	1871 Monthey
80	Le Pâqueret	1025 Saint-Sulpice
81	le Progrès	1450 Sainte-Croix
82	Le Réveil	1530 Payerne
83	Les Condémines	1400 Yverdon-les-Bains
84	Les Estudiantines	1003 Lausanne
85	Les Foncières	1801 Chardonne
86	les herbes folles	1004 Lausanne
87	Les jardins de la paix	1814 La Tour-de-Peilz
88	Les jardins du Martinet	1260 Nyon
89	Les Rochettes	1522 Lucens
90	Les Rossignols	1081 Montpreveyres

N°	Coopérative	Code postal (adresse)
91	Les Savoies	1580 Oleyres
92	L'Habitation Féminine	1018 Lausanne
93	L'Interstice	1005 Lausanne
94	Logacop	1004 Lausanne
95	Logement Idéal	1003 Lausanne
96	Logement Ouvrier	1400 Yverdon
97	LOGINCO	1006 Lausanne
98	Maison familiale	1018 Lausanne
99	Moudon	1510 Moudon
100	MOUL2	1407 Bioley-Magnoux
101	Nouveau Comté	1660 Château-d'Oex
102	Novisade	1020 Renens
103	Nyon-Perchettes	1260 Nyon
104	ô12iles	1607 Les Thioleyres
105	OVAL 64	1004 Lausanne
106	Perce-Neige	1145 Bière
107	Personnel fédéral de Vevey	1800 Vevey
108	PolyCop	1003 Lausanne
109	Prairie	1530 Payerne
110	Praz-Amiet	1322 Croy
111	Pré des Champs	1020 Renens
112	Primavesta	1003 Lausanne
113	Pugessies	1400 Yverdon
114	Riviera	1814 La Tour-de-Peilz
115	Rougemont	1659 Rougemont

N°	Coopérative	Code postal (adresse)
116	Sâles	1820 Montreux
117	SCHaM (Montreux)	1815 Clarens
118	SCHG (Glycines)	1020 Renens
119	SCHL (Lausanne)	1018 Lausanne
120	SCHM (Morges)	1110 Morges
121	SCHO (Orbe)	1350 Orbe
122	SCHO-Les Blacons du Léman	1020 Renens
123	SCHO-MixAGE	1020 Renens
124	SCHP (Pully)	1009 Pully
125	SCHR-Renens	1020 Renens
126	SCHR-Rolle	1180 Rolle
127	SCHS (Savonnerie)	1022 Chavannes-près-Renens
128	SCIPFA (Personnel Fédéral Aigle)	1860 Aigle
129	SOCIM (Montreux)	1820 Clarens
130	SOCIR (Roche)	1852 Roche
131	SOCIV (Villeneuve)	1844 Villeneuve
132	Soclap	1530 Payerne
133	Talent	1040 Échallens
134	Tunnel-Riponne	1003 Lausanne
135	UNIA	1005 Lausanne
136	Valsainte	1800 Vevey
137	Venoge	1026 Denges
138	Véry	1612 Écoteaux
139	Yvonand	1462 Yvonand



