

FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT 2016



Une bonne coopérative :
les clés du succès



1920

Société Coopérative d'Habitation Lausanne

Union Locale du Personnel Fédéral ULPF

«... construire pour tâcher d'atténuer la hausse des loyers ...»

«... améliorer les conditions de logement de la population ...»

«... procurer des habitations à des conditions avantageuses ...»



PREMIER PROJET 1920

La cité jardin de Prélaz (1921, chantier 8 mois)

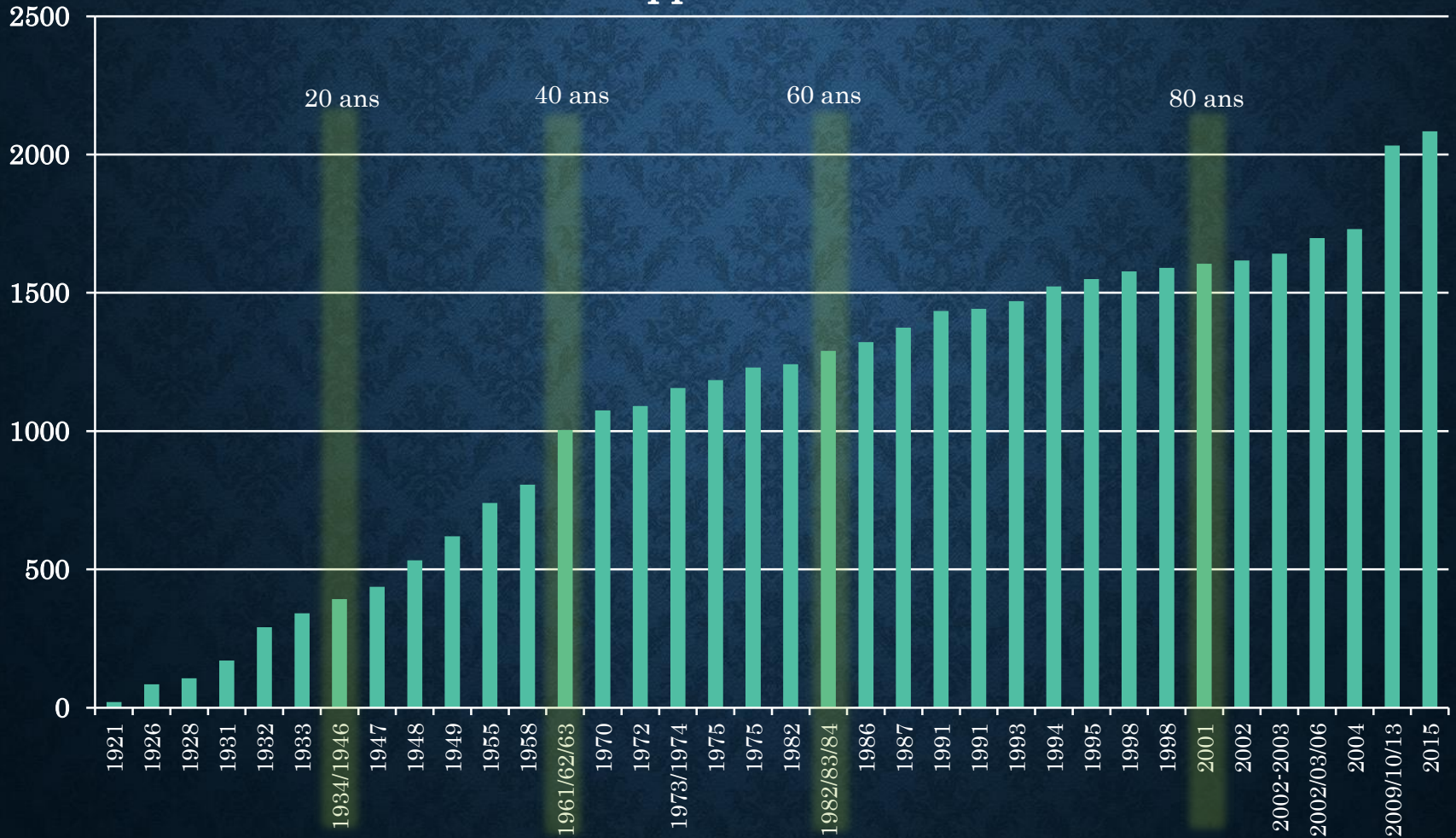
Premier droit de superficie de la Ville de Lausanne

60 logements 12000 m² à 35 centimes le m² /an



CROISSANCE

Cumul des appartements construits



LES CLÉS DU SUCCÈS I : ORGANISATION PROFESSIONNELLE

25 collaborateurs

Développement et suivi des projets

Accompagnement de la construction

Entretien et rénovation

Mise en location et gérance

2100 appartements SCHL

1500 appartements de tiers



LES CLÉS DU SUCCÈS I : ORGANISATION PROFESSIONNELLE

25 collaborateurs

Gestion des finances et des emprunts

Protection environnementale

Procédures documentées et mises à jour

Organe de révision professionnel (KPMG)



LES CLÉS DU SUCCÈS II : L'IDÉAL COOPÉRATIF

1 membre = 1 voix

Mise en commun d'intérêts privés et légitimes

Excédents de produits pour les seuls
coopérateurs, directement ou indirectement

Loyer abordables et stables

Renoncement aux plus-values du marché
immobilier

Commission de gestion de 5 locataires



LES CLÉS DU SUCCÈS III : LA RIGUEUR BUDGÉTAIRE

Lignes directrices

Analyse et validation des propositions architecturales

Conduite des opérations

1. Toutes soumissions rentrées
2. Négociations / Adjudications
3. Suivi permanent

Maître d'ouvrage professionnel, personnel qualifié

Devis jamais dépassés



LES CLÉS DU SUCCÈS IV : DE SOLIDES FONDS PROPRES

Valeur historique des immeubles : 481 millions

Emprunts à long terme: 296 millions

Capital social : 54 millions

Fonds et réserves : 120 millions

} 174
millions

Solidité

Indépendance



LES CLÉS DU SUCCÈS V : LE FONDS DE PÉRÉQUATION

Utilisé pour amortir les nouvelles constructions et les rénovations de 10 à 15%

Abaissement consécutif des loyers de 10 à 15 %

Alimenté par les excédents de produits

Un outil important pour atteindre les buts statutaires

habitations à des conditions avantageuses

améliorer les conditions de logement de la population

Expression vécue de la solidarité coopérative



LES CLÉS DU SUCCÈS VI: LA CONNAISSANCE DES MILIEUX COMMUNAUX

Expériences avec plus de 20 communes

Connaissance de leurs besoins et
contraintes

Connaissance de leurs procédures

Connaissance du fonctionnement des
collectivités publiques



LES CLÉS DU SUCCÈS VII: UNE ATTITUDE IRRÉPROCHABLE

Loyauté

Les promesses sont toujours tenues

Correction exemplaire en affaires

Paiements rapides (30 jours maximum)



LES CLÉS DU SUCCÈS VIII: GESTION PROSPECTIVE DU PARC

Entretien des appartements

Economies d'énergie

Rénovations lourdes chaque 30-40 ans

Maintien de la valeur substantielle



LES CLÉS DU SUCCÈS IX: DES LOYERS SELON L'ÉTAT D'ESPRIT COOPÉRATIF

Décisions du Conseil d'administration

Hausses permises par le droit du bail
(avec modération et sans perdre de vue notre raison
d'être)

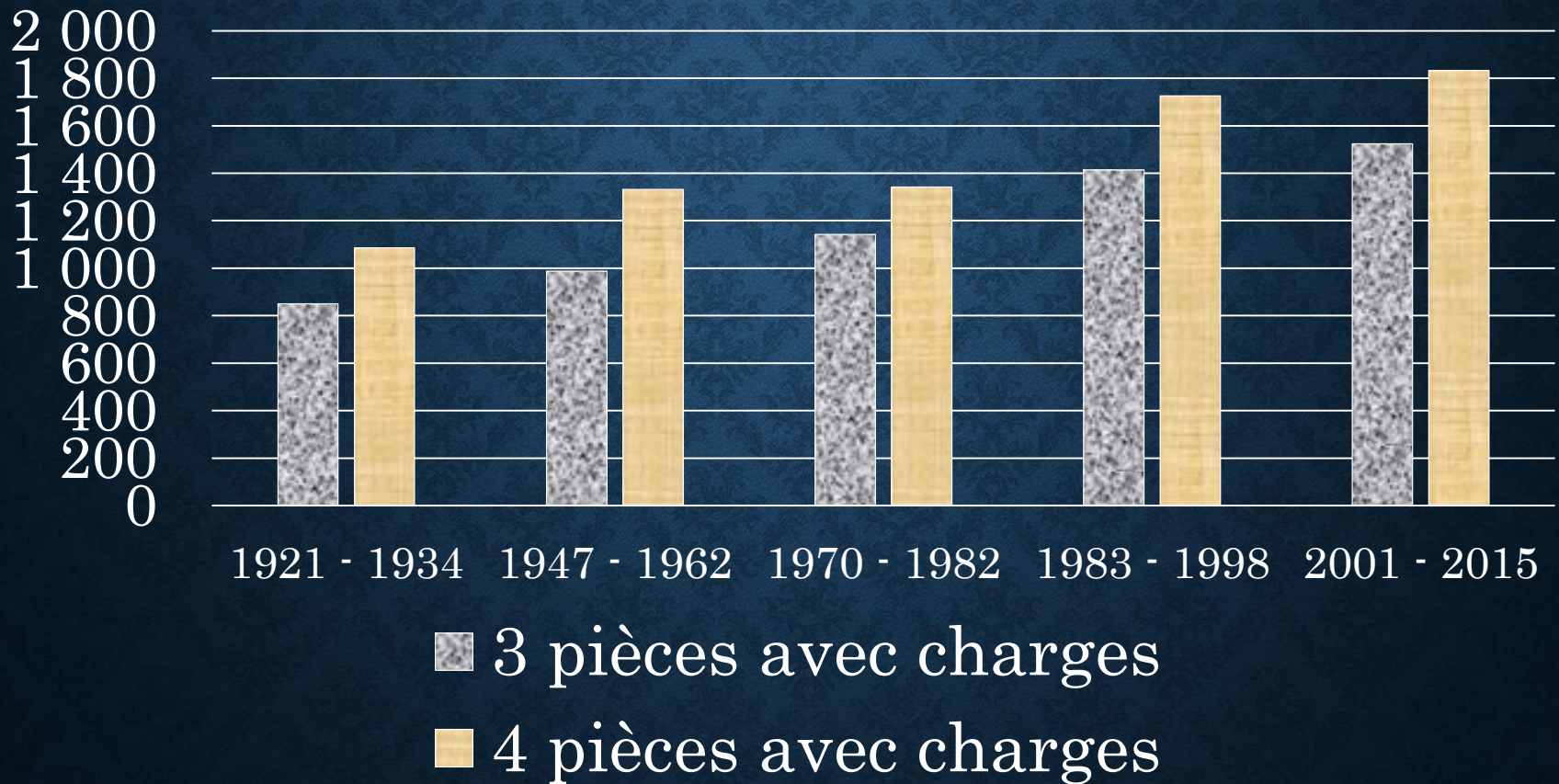
Baisses accordées spontanément

Pas de modification au changement de locataire

Jamais d'appartements vacants



Loyers actuels moyens par période de construction



LES CLÉS DU SUCCÈS X: LES MODES DE FINANCEMENT

Fonds propres disponibles (10 à 15%)

Fonds de roulement assimilé à des fonds propres (5%)

Centrale d'émission pour la Construction de Logement CCL (40%)

Créanciers hypothécaires standards (40%)



LES CLÉS DU SUCCÈS XI: SOUPLESSE AVEC LES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Achat de terrains : une préférence

DDP une alternative intéressante pour
les propriétaires *et* la SCHL

A des conditions compatibles avec nos
buts



LES CLÉS DU SUCCÈS XII: PARTENAIRE DES COMMUNES

Aucune aide financière requise

Aucun cautionnement exigé

Etudes préalables conduites à nos propres
risques

Facilite la gestion communale, limite leurs
risques et raccourcit les délais

Location ouverte selon les désirs communaux



LES CLÉS DU SUCCÈS XIII: FAIBLE APPORT DES SOCIÉTAIRES

❖ 3 parts de base de CHF 300.00

❖ 3 parts par chambre

Soit pour un 4 pièces, 15 parts à CHF 300.00

CHF 4'500.00

qui servent simultanément de garantie de loyer

Possible pour tous

Maximum 300 parts

Intérêt 2,5%



EN GUISE DE CONCLUSION

Renforcement de notre présence sur
l'ensemble du territoire cantonal

Nous rencontrons volontiers et sans
engagement tous les responsables
communaux, Municipaux ou Chefs de service,
pour étudier avec eux tout projet

