



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Forum vaudois du logement

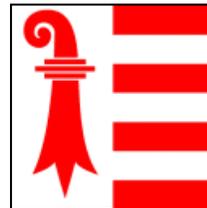
Vendredi 27 juin 2014

*Quelle place pour les coopératives
dans le marché vaudois du logement ?*



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

- Organisation faîtière pour les Maîtres d'ouvrage d'utilité publique fondée en 1919 (anciennement ASH)
- 9 associations régionales dont la Romandie
- Liée à la confédération par un mandat de prestations
- 140'000 logements en Suisse
- **22'000 en Suisse Romande**
- L'Association romande compte **246 membres**, dont **160 coopératives**





association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Types de Maîtres d'ouvrage d'utilité publique

- Les sociétés coopératives d'habitation
 - *modèle participatif et démocratique*
 - *1 membre = 1 voix à l'Assemblée Générale*
 - *locataire = coopérateur*
 - *responsabilité personnelle limitée*

- Les fondations de droit public ou privé
- Autres cas particuliers – SA, Sàrl, SI



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

SCH = CAS SOCIAUX ?

- Mise à disposition de logements destinés à des groupes spécifiques :
 - classe moyenne et ouvrière,
 - familles à revenu modeste,
 - personnes âgées,
 - étudiants.
- Choix du locataire est du ressort de la SCH
- Locataire peut être subventionné



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Exigences légales pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique

- **Exclusion explicite de la recherche de bénéfice**
- **Loyers fondés sur les coûts**
- Limitation des intérêts sur les parts sociales
- Remboursement exigible des parts sociales
- Interdiction de verser des tantièmes
- Organe de contrôle reconnu
- Tenue des comptes conforme à la loi
- Excédent de liquidation remis aux cantons, OFL,...
- Modification des statuts soumis à l'ASH et à l'OFL.



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Grands principes des logements d'utilité publique

- Logement à but non lucratif
- Logement dont le loyer couvre les charges
- Pas de versement de tantième aux organes
- Principe de solidarité des locataires- sociétaires (coopératives)
- Respecte une charte d'éthique



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

LUP – quels types de réalisation

« Traditionnelle »
immeubles locatifs



« Diversité »
petits immeubles





association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

LUP - quels types de réalisation

**Bâtiment rénové
en logements**



**Grands ensembles
Quartier /Ecoquartier**





association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Instrument financiers de la Confédération

☞ **Confédération . . . AIDE A LA PIERRE**

*L O G - Loi fédérale encourageant le logement
à loyer ou à prix modéré du 31.03.2003*

- Prêts à taux préférentiel
 - Prêts du Fonds de roulement
 - Prêts du Fonds de Solidarité (WBG)
 - Prêts de la Fondation Solinvest
- Cautionnement et arrière-cautionnement
- Prêts et/ou cautionnement de la CCL – Centrale d'émission pour la construction de logement



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Le droit de superficie (DDP)

- Le superficiant confère au superficiaire un droit de jouissance de la parcelle d'une durée déterminée
- Droit distinct et permanent (CC 675 . . .)
- Rente : valeur du terrain, taux d'intérêt, indemnité, adaptation de la rente



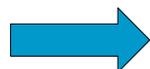
association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

DDP - des avantages réciproques



Pour les collectivités publiques

- stimuler la construction de logements à loyer modéré ou contrôlé
- maintien du patrimoine public
- **maîtrise des options politiques** en matière de logement, de foncier, sociale, d'écologie, etc.
- **utilisation réduite de ressources publiques**



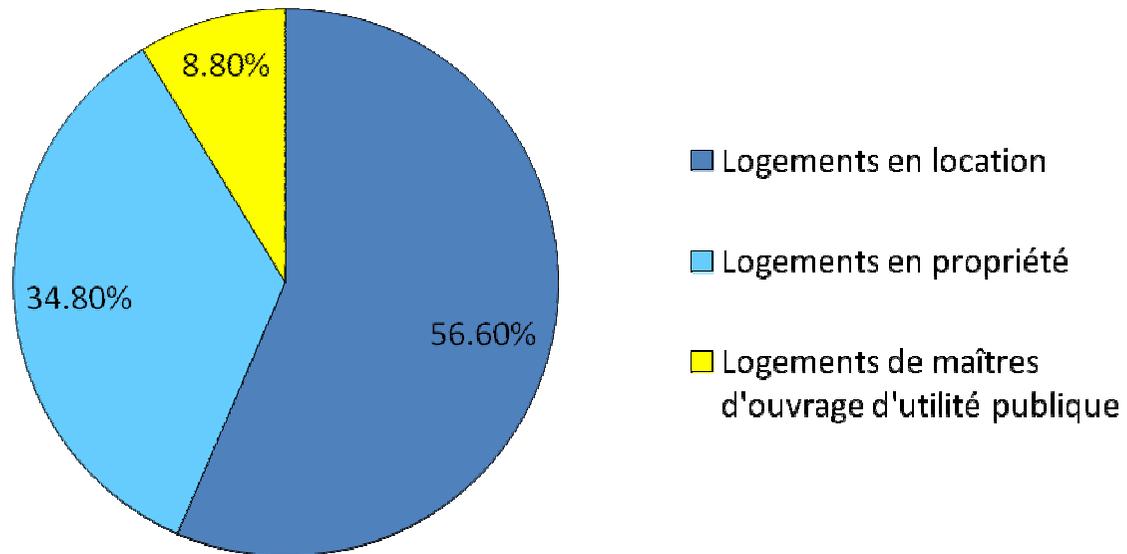
Pour les Maîtres d'ouvrage d'utilité publique

- **réduction de l'investissement de départ**
- **accès privilégié au foncier public**
- Intégration au processus de développement de périmètre à valoriser
- partenaire privilégié des pouvoirs publics



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

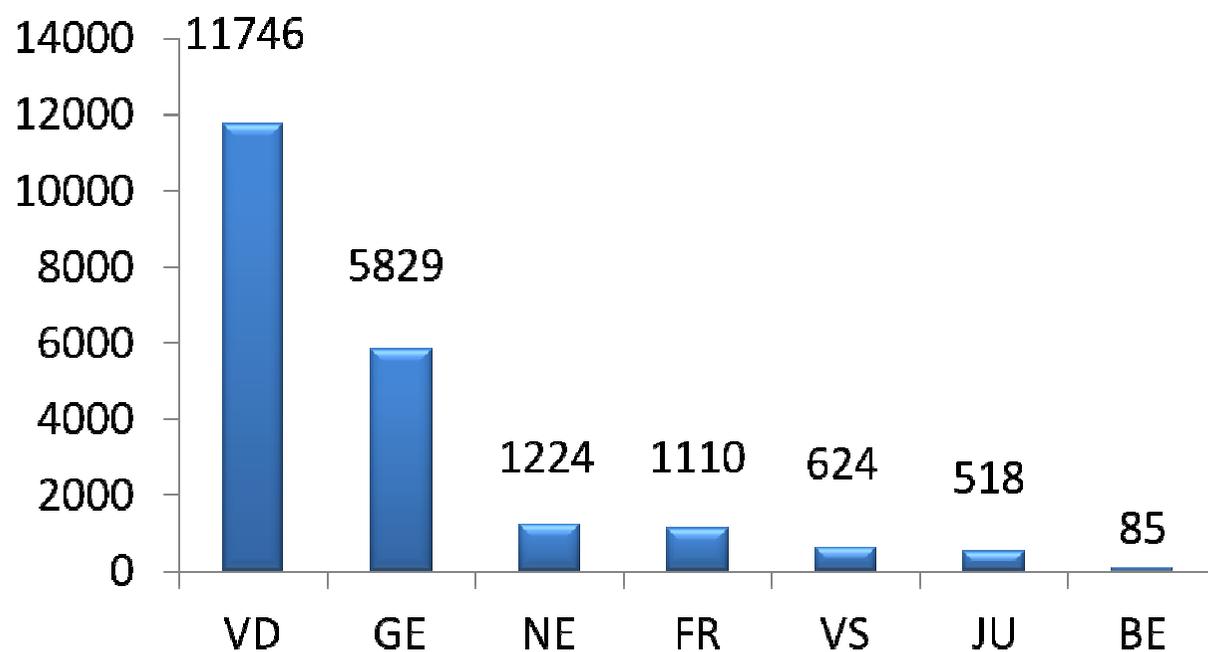
Parts de marché CH





association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Répartition des logements par canton des membres de l'association romande





association **romande** des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



Statistique Vaud
Département des finances
et des relations extérieures

Catégories et taux de logements vacants par district, Vaud, au 1er juin 2013

Districts	Logements vacants					Taux de logements vacants en %	
	Total	à louer	à vendre	dont maisons unifamiliales	dont récents	2012	2013
Canton	2'281	1'311	970	677	333	0.6	0.6
Aigle	398	155	243	120	75	1.8	1.4
Broye-Vully	140	108	32	35	28	0.7	0.7
Gros-de-Vaud	65	41	24	33	10	0.3	0.4
Jura-Nord vaudois	257	155	102	48	26	0.6	0.6
<i>dont La Vallée</i>	20	8	12	8	4	0.3	0.5
Lausanne	214	150	64	68	13	0.2	0.3
Lavaux-Oron	207	135	72	47	11	0.6	0.7
Morges	193	112	81	92	28	0.5	0.6
Nyon	269	153	116	90	58	0.5	0.6
Ouest lausannois	46	39	7	9	2	0.2	0.1
Riviera-Pays-d'Enhaut	492	263	229	135	82	0.8	1.1
<i>dont Pays-d'Enhaut</i>	74	12	62	30	27	1.0	1.8

Source: OFS / STATVD, Statistique annuelle des logements vacants



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Revenu des
ménages vaudois

Total				
Classes de revenu ¹ mensuel en francs	Contribuables		Revenu ¹	
	Effectif	En %	Montant	En %
1- 3 000	66'625	20.1	1'404'185'977	4.4
3 001- 4 500	53'043	16.0	2'408'098'886	7.6
4 501- 6 000	53'601	16.2	3'357'825'931	10.6
6 001- 7 500	39'511	11.9	3'181'675'303	10.0
7 501- 9 000	29'118	8.8	2'870'668'766	9.0
9 001-10 500	22'111	6.7	2'576'398'776	8.1
10 501-12 000	15'974	4.8	2'149'627'708	6.8
12 001-13 500	11'541	3.5	1'760'139'359	5.5
13 501-15 000	8'418	2.5	1'435'270'709	4.5
15 001-16 500	6'216	1.9	1'171'791'421	3.7
16 501-18 000	4'478	1.4	924'752'163	2.9
18 001 et +	20'989	6.3	8'569'913'394	26.9
Total	331'625	100.0	31'810'348'393	100.0



association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

	Total		1		2		3		4		5		6+	
	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)
Suisse	1'318	4	744	8	1'033	6	1'252	5	1'514	6	1'845	16	2'336	53
Zurich	1'525	11	864	20	1'228	18	1'449	14	1'760	18	2'178	45	2'790	145
Berne	1'200	10	687	27	932	18	1'148	13	1'371	16	1'659	45	2'022	113
Lucerne	1'310	12	718	32	1'018	21	1'227	18	1'426	17	1'798	48	1'946	113
Uri	1'134	57	X	*	**** 852	**** 122	1'027	93	1'206	68	*** 1'484	**** 181	**** 1'584	**** 313
Schwytz	1'537	46	**** 725	**** 76	1'052	54	1'398	66	1'689	65	2'133	136	**** 2'805	**** 440
Obwald	1'331	71	X	*	**** 1'020	**** 124	1'282	101	1'427	104	*** 1'652	**** 297	**** 1'819	**** 370
Nidwald	1'469	60	**** 759	**** 118	**** 1'108	**** 94	1'384	101	1'576	74	*** 2'051	**** 214	**** 2'219	**** 464
Glaris	1'133	53	**** 444	**** 65	**** 917	**** 148	985	65	1'239	77	*** 1'379	**** 123	**** 1'649	**** 311
Zoug	1'785	32	886	54	1'378	52	1'606	42	1'959	45	2'494	103	**** 3'533	**** 503
Fribourg	1'199	19	680	45	938	31	1'147	24	1'397	29	1'689	75	**** 1'876	**** 210
Soleure	1'163	19	**** 637	**** 62	895	33	1'066	25	1'309	29	1'554	72	**** 1'772	**** 140
Bâle-Ville	1'266	23	688	37	1'006	26	1'241	27	1'636	47	1'972	121	**** 3'037	**** 304
Bâle-Campagne	1'385	23	**** 682	**** 53	1'049	35	1'283	24	1'600	37	2'035	114	**** 2'233	**** 374
Schaffhouse	1'123	40	**** 539	**** 64	901	74	1'021	48	1'266	71	1'572	160	**** 1'712	**** 229
Appenzell Rh.-E.	1'156	50	**** 591	**** 135	**** 937	**** 110	1'076	67	1'243	79	1'398	133	**** 1'886	**** 227
Appenzell Rh.-I.	1'272	120	X	*	**** 921	**** 238	**** 1'079	**** 96	**** 1'445	**** 238	*** 1'725	**** 208	**** 1'566	**** 547
Saint-Gall	1'214	15	610	34	923	27	1'137	20	1'328	21	1'602	49	1'842	139
Grisons	1'254	27	718	56	1'022	41	1'250	42	1'424	42	1'519	86	**** 1'919	**** 237
Argovie	1'337	11	695	24	1'021	22	1'248	13	1'512	15	1'752	38	1'957	92
Thurgovie	1'200	15	644	38	899	26	1'108	22	1'316	21	1'608	47	1'712	93
Tessin	1'160	13	696	32	928	19	1'141	15	1'346	22	1'695	71	2'204	265
Vaud	1'289	10	700	14	991	12	1'260	12	1'607	20	2'023	51	2'826	197
Valais	1'128	22	652	37	904	35	1'112	30	1'320	38	1'487	97	**** 1'698	**** 229
Neuchâtel	1'001	14	587	30	758	25	928	18	1'178	25	1'472	58	1'934	214
Genève	1'398	14	840	26	1'106	21	1'347	20	1'613	26	1'922	44	2'990	187
Jura	910	28	**** 530	**** 64	671	38	808	31	1'058	47	1'173	89	**** 1'381	**** 111



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Loyers couvrant les coûts : exemple de logements neufs construits récemment à Lausanne

Immeubles chemin de Maillefer 109 - Plan des loyers					
Société coopérative d'habitation Lausanne					
Type de logement	Surface nette	Loyer mensuel net	Charges mensuelles	Loyer mensuel	Remarques
	m2	Fr.	Fr.	Fr.	
3 pièces	74.2	1'150.00	80.00	1'230.00	Terrasse 13 m2
3.5 pièces	82.7	1'280.00	85.00	1'365.00	Balcon 9.6 m2
4 pièces	95.5	1'440.00	95.00	1'535.00	Loggia 9m2
4 pièces	100	1'660.00	100.00	1'760.00	Balcon 8.6m2
5 pièces	124.9	2'010.00	115.00	2'125.00	Terrasse 36.3 m2



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

membre de :

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Merci de votre attention



Rte des Plaines-du-Loup 32 | Case postale 227 | CH-1000 Lausanne 22
Tél. +41 (0)21 648 39 00 | Fax +41 (0)21 648 39 02
www.armoup.ch | info@armoup.ch