



**SVL** Société vaudoise  
pour le logement



**coopératives d'habitation Suisse**  
association **romande** des maîtres  
d'ouvrage d'utilité publique

# Projets réalisés avec le soutien de la SVL et de l'ARMROUP

par Gabriel Winkler et Pascal Magnin  
secrétaires généraux

Forum vaudois du logement - jeudi 27 septembre 2018

# Sommaire de l'atelier

- Présentation
- Théorie
- Pratique
- Questions



# SVLM

Création en 1981

55 %



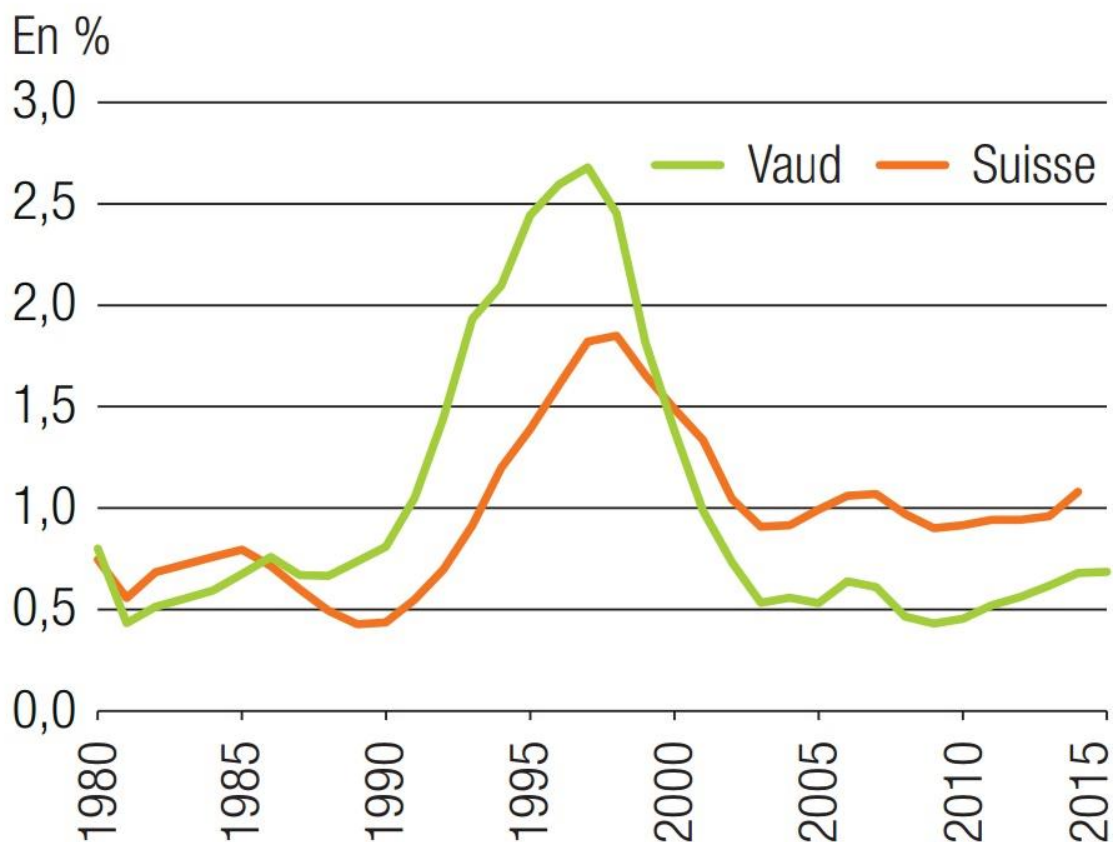
canton de  
vaud

45 %



BCV

# TAUX DE LOGEMENTS VACANTS, VAUD ET SUISSE



(source : Numerus n° 4 – 2015 – Statistiques Vaud)

# Buts

---

## LOI sur le logement (LL)

840.11

du 9 septembre 1975

---

Présentation

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat crée une institution dotée de la personnalité juridique ayant les tâches suivantes:

1. acquérir des terrains qui doivent servir à la création d'infrastructures et à l'édification de logements essentiellement à loyers modérés;
2. préparer ces terrains à leur destination finale, notamment par l'étude de plans d'extension ou de plans de quartier et la création de l'équipement et des raccordements nécessaires;
3. céder ces terrains à des communes, sociétés ou fondations sans but lucratif, sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives, ou particuliers, essentiellement pour la réalisation de logements à loyers modérés; cette cession sera faite de préférence sous forme de droit de superficie, moyennant des garanties de longue durée quant à leur affectation selon les dispositions prévues aux articles 18 à 21;
4. acquérir exceptionnellement des immeubles bâtis en vue de les céder selon les principes mentionnés au chiffre 3;
5. si l'intérêt public le requiert, construire exceptionnellement des immeubles et les céder selon les principes mentionnés au chiffre 3 ci-dessus;
6. gérer les immeubles qui n'ont pu être cédés;
7. favoriser la création et le développement de sociétés construisant sans but lucratif, notamment par des prêts sous forme de terrains ou de financement des premières études, et coordonner leur action;
8. assumer toutes autres tâches de préparation de terrains ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat lui confiera.

Présentation

*2017-2022*

PROGRAMME  
DE LÉGISLATURE  
DU CONSEIL D'ÉTAT



## 1.11.

**Encourager la création de logements adaptés aux besoins, financièrement accessibles et en suffisance.**

### Actions du programme de législature 2017–2022

---

- Promouvoir la réalisation de coopératives de logement et de quartiers durables dans le canton.
- Élaborer une stratégie foncière de l'État en collaboration avec la Société vaudoise pour le logement (SVL) et les partenaires institutionnels.
- Renforcer l'efficacité des aides au logement (aide à la pierre et aide à la personne) afin de s'assurer d'un meilleur ciblage des bénéficiaires.

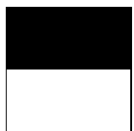
#### ACTIONS EN COURS

- Mettre en œuvre la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif en valorisant ses outils auprès des communes et des promoteurs, afin d'encourager la création de logements d'utilité publique, en particulier les logements à loyer abordable.
- Soutenir le développement de projets de logements pour les étudiants et favoriser le logement intergénérationnel.



# L'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) :

- Membre de la fédération nationale WBG qui compte 10 associations régionales et représente 152'000 logements en Suisse
- Fondée en 1920 (anciennement USAL, puis ASH, puis ARMOUP)
- 26'000 logements
- 300 membres, dont presque 200 coopératives





# 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



- Société coopérative d'habitation : met sur le marché des logements à destination des ménages dont le revenu est faible, voire moyen
- Société coopérative d'habitant : plusieurs familles se mettent ensemble pour créer une SCH afin de s'assurer un logement à loyer modéré et pour «vivre ensemble»
- Société coopérative d'artisans : plusieurs maîtres d'œuvre créer une SCH pour s'assurer du travail



## 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 à un organisme poursuivant les mêmes buts
- Modification des statuts soumis à l'OFL



# 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 pour les sociétés coopératives
- Respecte une charte d'éthique



# LUP – quels types de réalisation

« Traditionnelle »  
immeubles locatifs



« Diversité »  
petits immeubles



Présentation



# LUP - quels types de réalisation

Bâtiment rénové  
en logements



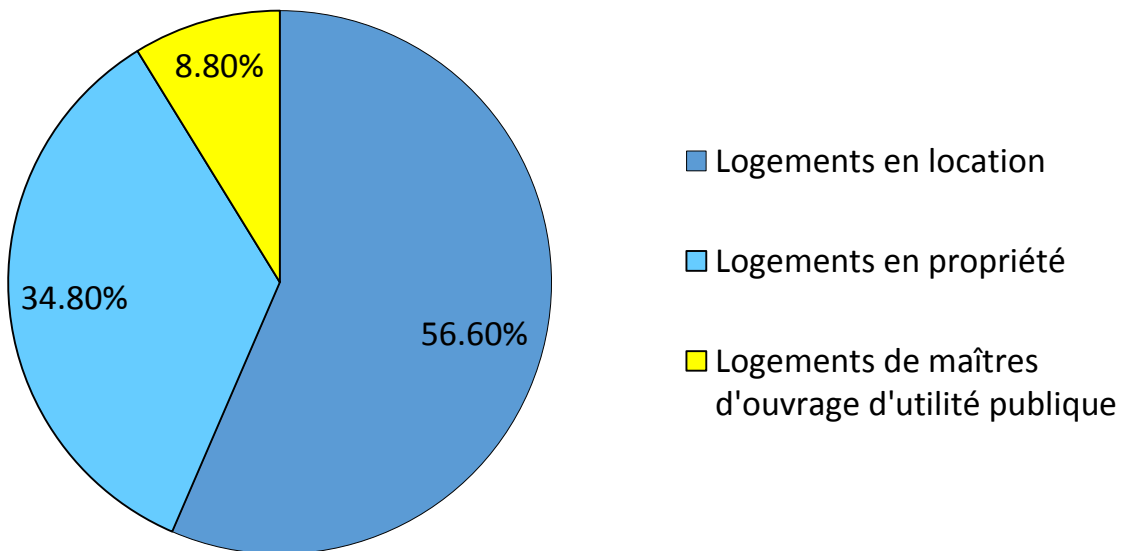
Grands ensembles  
Quartier /Ecoquartier



Présentation



## Parts de marché CH



# Théorie

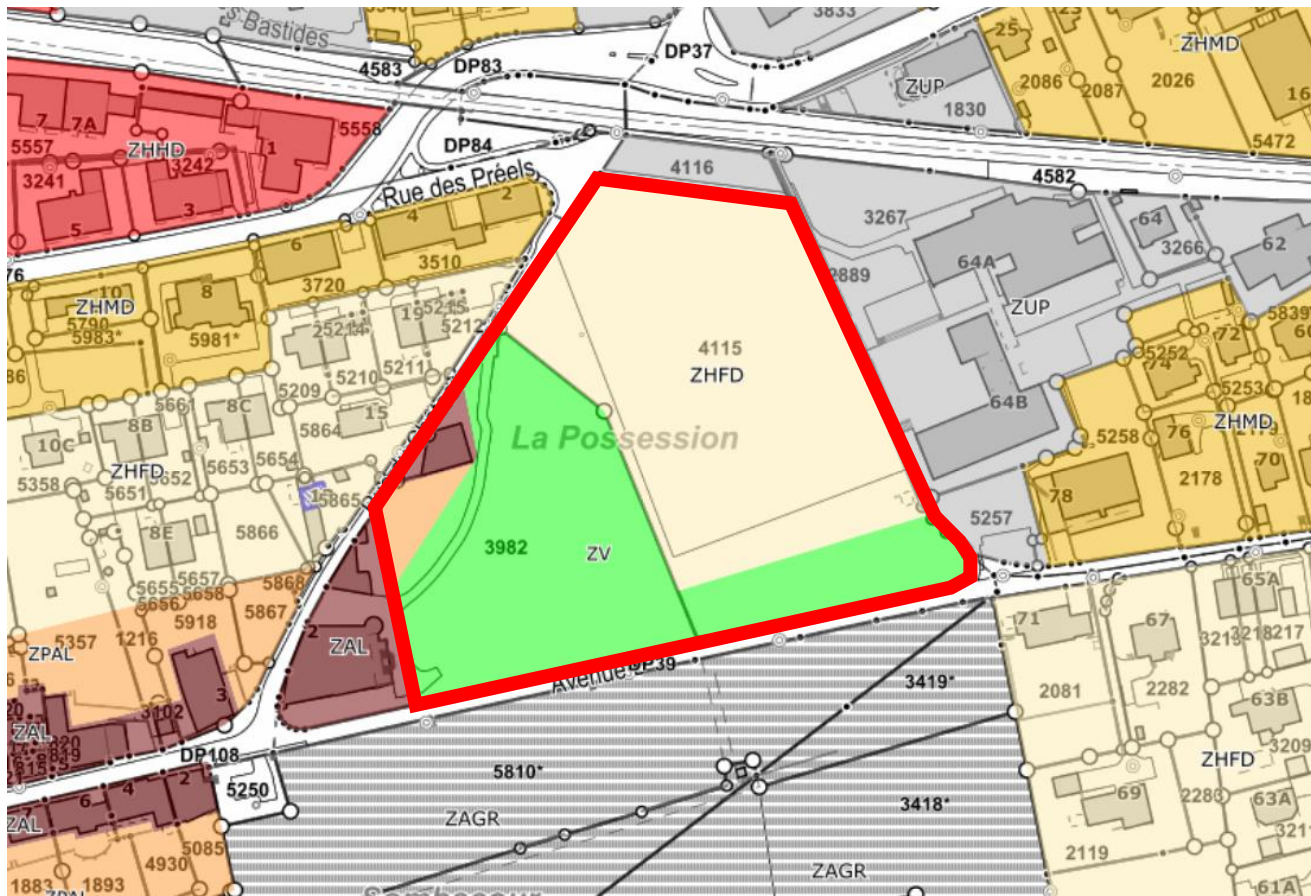
Il était une fois...  
dans une commune vaudoise











Environ 18'300 m<sup>2</sup> de terrain

# Situation actuelle

- Terrain appartenant à un privé
- Zone d'habitation à faible densité
- Zone verdure
- Ecole primaire voisine
- Infrastructures routières insuffisantes



# Préparer

- Définir les intentions
- S'inscrire au plan politique
- Ressources humaines et financières
- La communication
- Consultation auprès de partenaires



# Analyser

- Forces et faiblesses du projet
- Intégration sociale
- Développement économique
- Besoin d'équipements
- Mobilité



# Définition de l'objectif

- Programme des typologies
- Planification
- Financements
- Attribution des mandats
- Surveillance



# Solutions à développer

- Acquisition du terrain (achat ou DDP)
- Trouver un/des développeurs d'utilité publique
- Bonus L3PL
- Aides au financement
  - SVL – premières études
  - ARMOUP – Aides aux MOUP



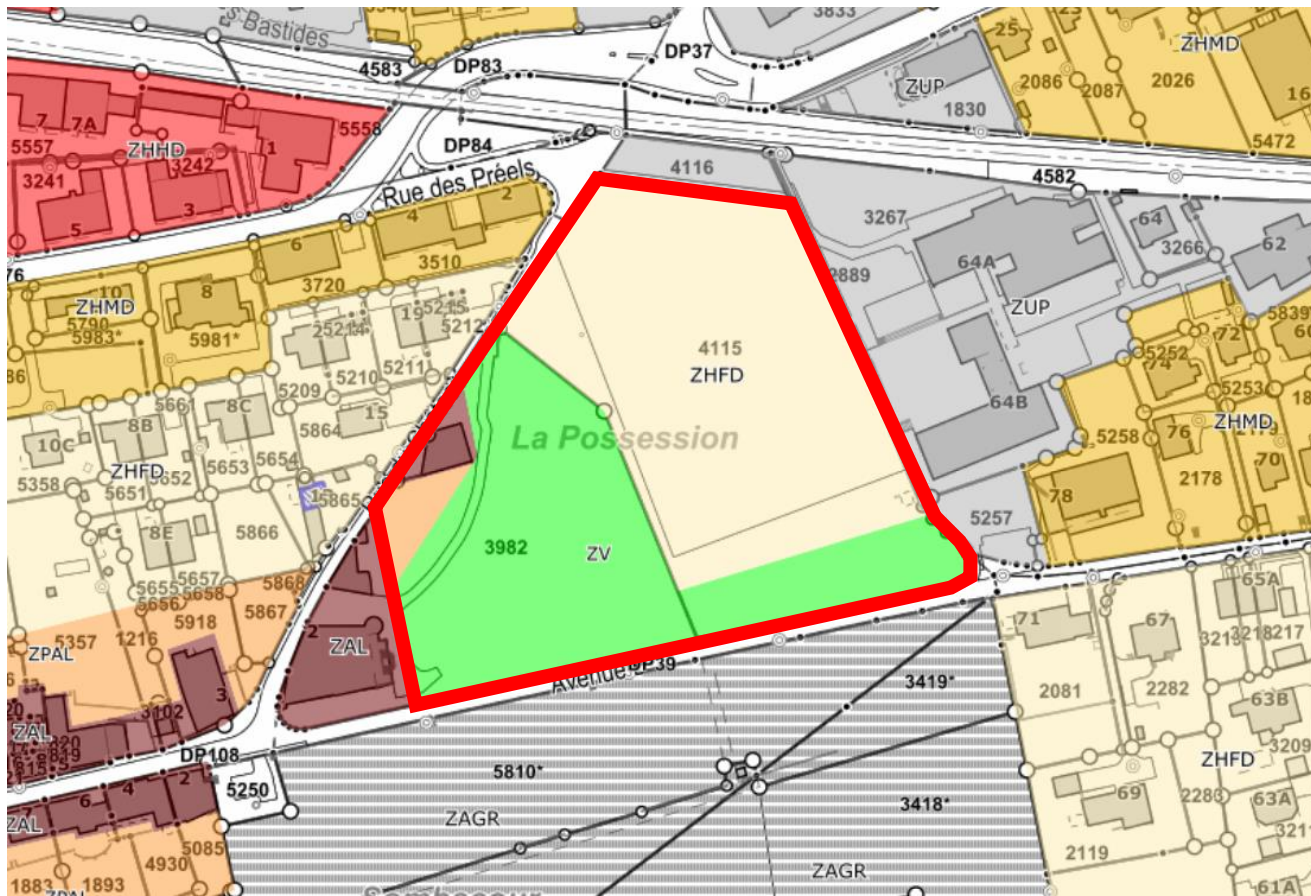


# C'est l'heure du bilan

- Evaluation des résultats
- Clôture publique
- Consolidation du budget
- Pérennisation

... et l'avenir ?





Environ 18'300 m<sup>2</sup> de terrain

# Besoins communaux

Accueil parascolaire

Logements protégés

Logements à loyers abordables :

- Familles monoparentales
- Conserver les jeunes adultes dans la commune



# Besoins communaux

Initier les futurs locataires à la vie publique et politique locales

Offrir un potentiel de nouveaux clients aux commerçants locaux

Attirer de nouveaux contribuables

Vie de quartier et associative locale

Amélioration de la mobilité douce



# Besoins communaux

Conseil communal et commission d'urbanisme

Urbaniste

Coût

Concours ?

Création d'un plan de quartier

Changement d'affectation

Modification d'alignement

Frais d'équipements

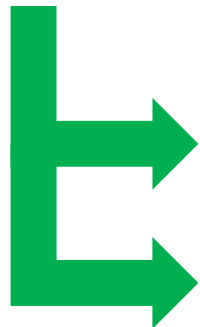
Recherche d'un/des partenaire(s)



# Solution proposée

Art. 16 al. 7 (LL) => Art. 4 al. 9 Statuts SVL SA

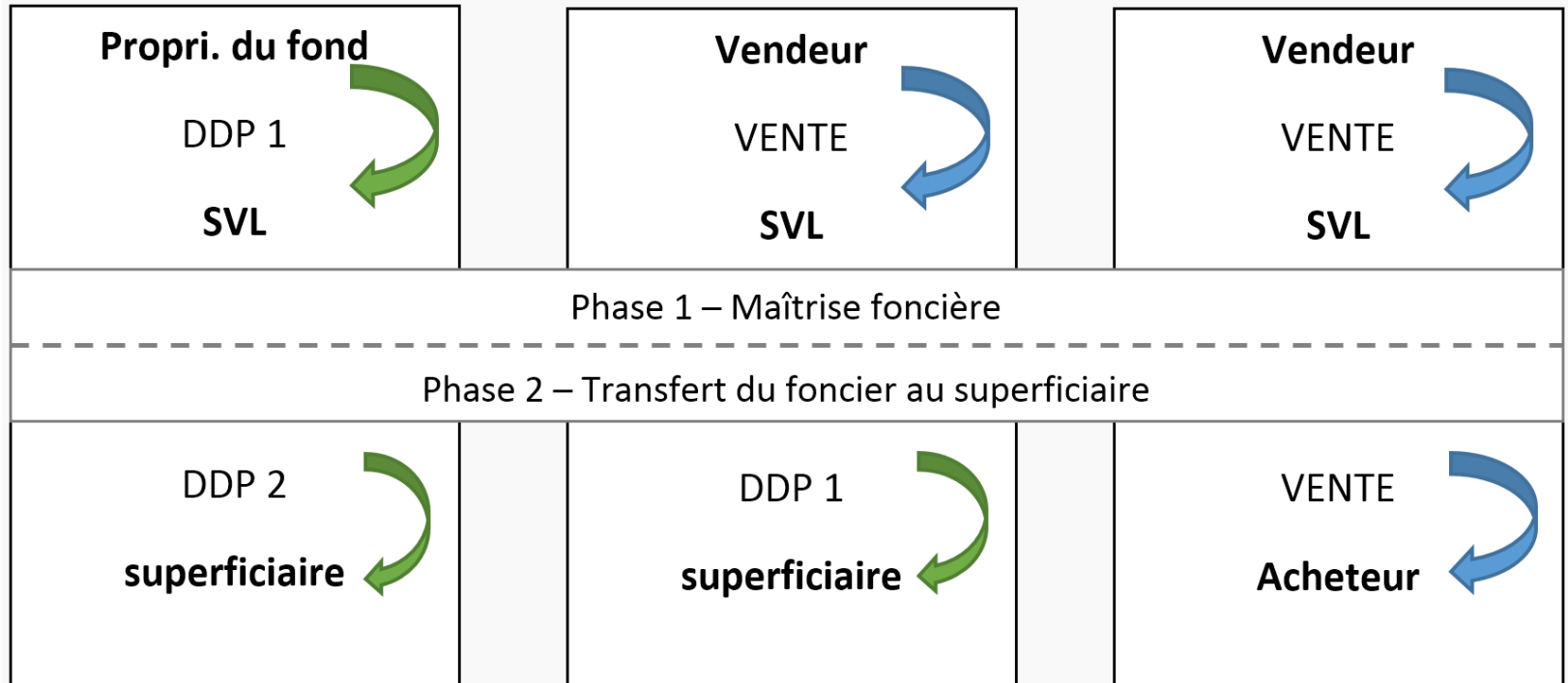
favoriser la création et le développement de sociétés construisant sans but lucratif, notamment par des prêts sous forme de terrains ou de financement des premières études, et coordonner leur action;



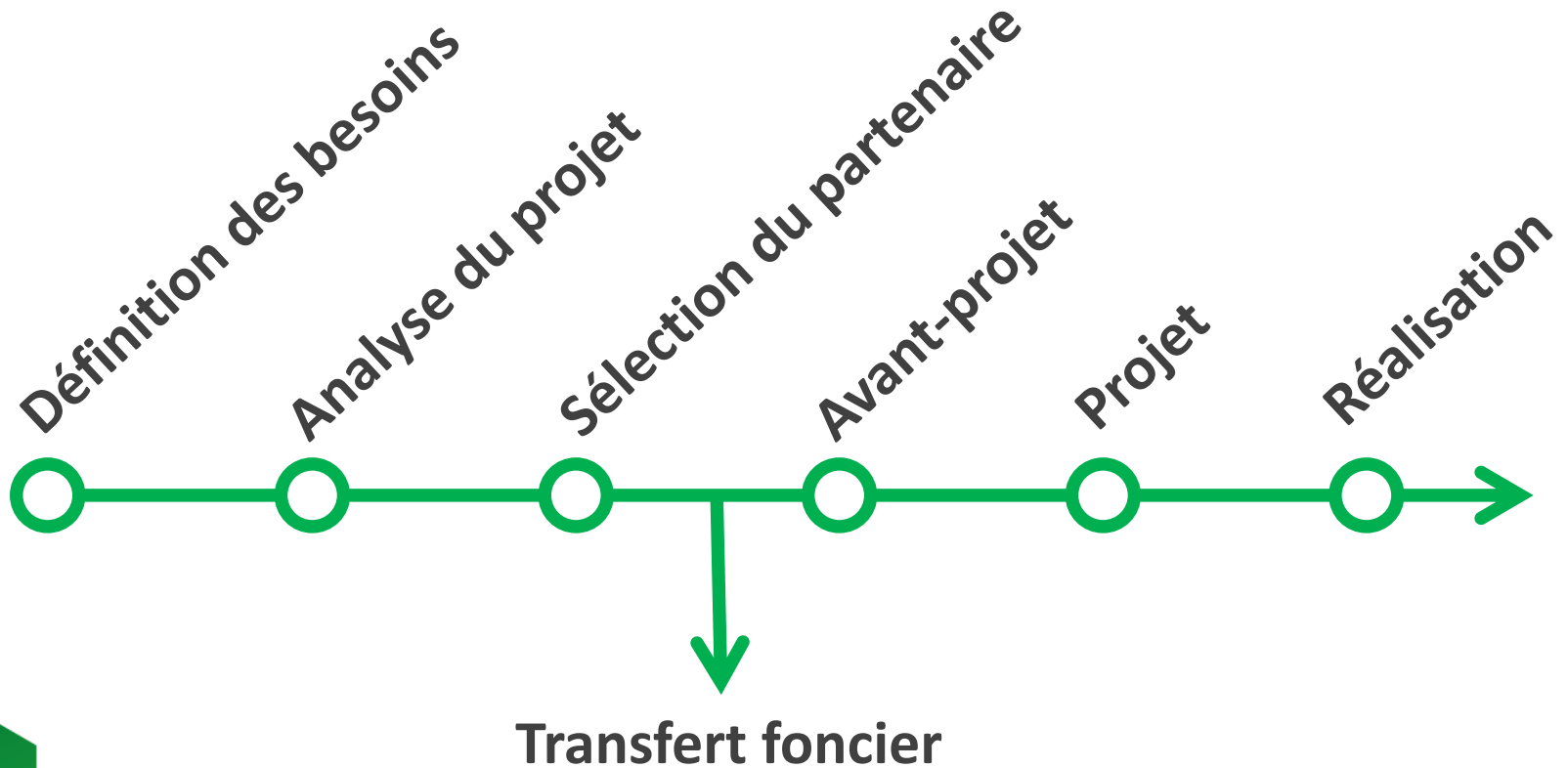
Aides financières par des prêts-relais

Portage du foncier

# Solution proposée



# À quel moment ?





# Solutions ARMOUP

Aide dans le choix du/des partenaire(s)

Analyse des statuts

Consolider le financement du MOUP (si besoin)

Conseil dans le transfert du foncier

Communication



# En conclusion

Prendre un avis extérieur

Se poser d'innombrables questions

Savoir communiquer à tous les niveaux

Créer une cohésion autour du projet

Envisager l'avenir





**SVL** Société vaudoise  
pour le logement



**coopératives d'habitation Suisse**  
association **romande** des maîtres  
d'ouvrage d'utilité publique

# Vos questions



Forum vaudois du logement - jeudi 27 septembre 2018



**SVL** Société vaudoise  
pour le logement



**coopératives d'habitation Suisse**  
association **romande** des maîtres  
d'ouvrage d'utilité publique

# Merci de votre attention

Plus d'information sur  
[www.svl-vd.ch](http://www.svl-vd.ch) / [www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)

[gabriel.winkler@svl-vd.ch](mailto:gabriel.winkler@svl-vd.ch) / [pascal.magnin@armoup.ch](mailto:pascal.magnin@armoup.ch)

Forum vaudois du logement - jeudi 27 septembre 2018