

Retour en grâce du modèle coopératif

FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT. Une étude du canton et de l'EPFL relève l'intérêt de tels projets dans un contexte de pénurie de domiciles abordables.

JOHAN FRIEDLI

Le Forum vaudois du logement a accueilli près de 300 acteurs du secteur qui ont pu échanger, débattre et même parfois rire au cours de la journée. C'est dans ce cadre que l'Etat de Vaud, en collaboration avec l'EPFL, a présenté une étude sur les coopératives de logement dans le canton. Le gouvernement y voit une piste pour faciliter l'accès au logement mais voulait avoir une vision plus concrète en la matière.

Mais pour l'heure les coopératives ne représentent que 4,4% du parc locatif. Le canton représente cependant un lieu idéal pour leur développement. Sans compter que le Conseil d'Etat a fait du logement une de ses priorités et semble vraiment intéressé. «Les coopératives soustraient des logements de la spirale spéculative», s'est exclamée la conseillère d'Etat Béatrice Métraux. «Des logements vacants mais inabornables ne permettront pas de résoudre la pénurie!»

C'est un des arguments que les coopératives ont en leur faveur. L'étude relève que le prix moyen



CLAUDE WAELTI. La Société coopérative d'habitation de Lausanne représente 19% du parc coopératif.

des loyers proposés par ces dernières est de 169 francs par m² par an dans le canton de Vaud. Ce qui représente 19% de moins que la moyenne du marché locatif global (208 francs par m² par an). Sans compter que 97% des coopératives demandent une contribution inférieure à 2000 francs par pièce. «Près d'un tiers d'entre elles n'exigent aucune participation», a mis en avant le co-auteur de l'étude Luca Pattaroni (EPFL).

Dans plus de 8 cas sur 10, les fonds propres nécessaires à l'obtention d'un financement bancaire ont été constitués par un apport plus conséquent d'un ou

plusieurs membres fondateurs. Mais il arrive aussi que des communes ou des entreprises de construction investissent dans le projet.

Point important, l'étude met en évidence qu'une majorité de coopératives vaudoises n'ont pas du tout ou partiellement utilisé les aides existantes au niveau fédéral, cantonal et même communal. Ce qui peut être expliqué par l'absence de certaines de ces subventions lors du lancement des coopératives. Mais il semble que la raison principale soit la méconnaissance des aides existantes et la complexité des démarches administratives.

Le rythme de création des coopératives de logement vaudoises a doublé au cours des 10 dernières années. Mais leur nombre reste cependant faible: 139 inscrites au Registre du commerce dont 128 actives. Elles représentent 4,4% du parc locatif contre 11,6% dans le canton de Zurich. L'étude s'est intéressée de plus près à la taille de ces sociétés. «Les quatre plus grandes ont produit 48% du parc de logement coopératif», a relevé Jacques Biermann, chef de la di-

vision Logement qui a présenté l'étude lors du Forum.

Béatrice Métraux a expliqué que le Conseil d'Etat allait se pencher sur trois pistes d'amélioration potentielles: soutien pour l'accès à des terrains constructibles, facilitation des relations entre coo-

pératives et autorités ainsi que l'étude d'instruments financiers (prêts à taux réduits, davantage de cautionnement d'emprunts ou encore les crédits-relais).

L'étude complète est disponible sur www.vd.ch/logement

La réaction des coopératives

Du côté des principaux intéressés présents au salon, la réaction reste prudente voir même méfiante. Les représentants avec qui nous avons échangés estiment tous que l'étude décrit leurs situations avec précision. «Mais nous n'avons pas entendu parler de mesures concrètes. Il y a des progressions possibles à tous les niveaux.», déplore Olivier Rochat de la coopérative des Arts et des Ouches. Il regrette en particulier qu'il soit si difficile de trouver un financement auprès des banques. «Souvent par manque de connaissance des spécificités des sociétés coopératives.» Un sujet qui n'a pas été évoqué dans le cadre de l'étude, Olivier Rochat espère que des solutions pourront être mises en place à ce niveau. «Pour qu'un tel projet fonctionne, aucune étape ne peut être négligée.»

La Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL), par sa taille plus importante, se sent moins concernée par de potentielles évolutions politiques. «Mais un soutien pour l'accès aux terrains représenterait de belles opportunités», relève son président, Claude Waelti. Mais pour les acteurs de plus petite taille, les attentes vis-à-vis du Conseil d'Etat sont élevées. L'enthousiasme est grand à l'idée que les autorités suivent les pistes d'amélioration proposées dans le cadre de l'étude. «Il est important d'offrir l'opportunité à de nombreux projets de se développer. Une première étape a été franchie avec cette étude qui met bien en évidence notre situation», estime Nadine Carrel de la coopérative d'utilité publique Cité Derrière. – (JF)