

Lausanne, le 8 mai 2012

## Quelle place pour les coopératives d'habitant-e-s dans la politique du logement de la Ville ?

Avec le projet Métamorphose, la Municipalité a mis en lumière un modèle d'habitat peu courant à Lausanne, la coopérative d'habitant-e-s. Ces coopératives particulières regroupent des personnes qui souhaitent développer conjointement un projet d'habitat hors des circuits traditionnels de l'immobilier. Composée de futurs habitants non professionnels de la construction, les coopératives d'habitant-e-s sont porteuses d'innovations sociales, écologiques et culturelles qui bénéficient à l'ensemble de la communauté. Etant entendu que les coopératives n'ont aucun but lucratif, elles jouent un rôle non négligeable contre l'augmentation des loyers et la spéculation immobilière dans une région touchée par une pénurie de logement sans précédent. Offrant, comme les maisons individuelles, la possibilité d'élaborer son propre projet d'habitat et de le gérer sur la durée, à prix coûtant, et avec relativement peu de fonds propres, les coopératives d'habitant-e-s en constituent une véritable alternative.

D'autres villes telles que Zurich, Lucerne ou Genève connaissent déjà de nombreuses expériences de ce type. A Lausanne, le projet Métamorphose devrait offrir la possibilité à de nouvelles coopératives d'obtenir les terrains nécessaires à la concrétisation de leur projet d'habitat. Toutes les coopératives ne souhaitent cependant pas construire à neuf et d'autres opportunités pourraient leur être proposées.

De nombreuses informations sont communiquées par la Ville qui suscitent l'intérêt de ce type de structures. Il y a aussi parfois d'amères déceptions comme ce fut le cas pour la coopérative d'habitant-e-s qui a développé un projet complet pour la rue de l'Industrie 6 avant d'être informée que le bâtiment sera finalement soumis à appel d'offres.

Afin de clarifier la situation et d'éclaircir le rôle que la Municipalité entend à l'avenir donner aux coopératives d'habitant-e-s dans sa politique du logement, nous posons les questions suivantes :

1. La municipalité considère-t-elle que les coopératives d'habitant-e-s indépendantes, au côté des autres acteurs traditionnels de l'immobilier, peuvent faire partie de la politique du logement ? Si oui, à quelles conditions ?
2. Sachant que le développement des Plaines-du-Loup prendra encore plusieurs années, comment la municipalité entend-elle promouvoir les coopératives d'habitant-e-s, non seulement dans le cadre du projet Métamorphose, mais également dans l'ensemble de sa politique du logement (bâtiments à rénover, parcelles libres hors des Plaines-du-Loup : Fiches, Vallon, Malley, autre) ?
3. La municipalité compte-t-elle à l'avenir généraliser la règle expérimentée à Métamorphose des trois tiers à l'ensemble du parc immobilier appartenant à la Ville de Lausanne ? Et quelle sera la place des coopératives d'habitant-e-s ?

Par ailleurs, afin de clarifier les règles auxquelles seront soumises les coopératives d'habitant-e-s lors des futures démarches d'attribution de terrains en droit de superficie et de garantir la transparence des procédures, nous posons les questions suivantes :

4. Lors d'appel d'offres à investisseurs, la Municipalité est-elle prête à tenir compte de la plus-value sociale, culturelle et/ou écologique d'un projet (démarche participative avec les futurs habitants, mixité sociale et/ou fonctionnel, logements à destination de populations fragilisées, salle mise à disposition des habitants du quartier, accueil d'événements culturels, rénovation douce et écologique, autre) ? Quel sera le poids de cet aspect par rapport aux critères usuels ? Et comment seront fixées les prétentions financières lors de cession de droits de superficies ?
5. Pour les coopératives d'habitant-e-s, des modalités particulières seront-elles imposées (nombre minimum de ménages, regroupements, coopération avec une entité plus grande, etc.) ?
6. Comment la Municipalité entend-elle tenir compte dans ces procédures des investissements humains énormes que demande le montage d'un projet par de futurs habitants non-professionnels ? Compte-t-elle conseiller et aider les coopératives dans leurs démarches ou désigner une institution pour le faire ?

Nous remercions d'avance la Municipalité pour ses réponses.

Benoît Biéler



Claude Grin

