Interpellation Benoît Bieler & Claude Grin

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

Préambule

L'interpellation déposée par M. B. Bieler et Mme C. Grin demande à la Municipalité de se prononcer sur la place des coopératives d'habitants-es dans la politique du logement de la Ville.

Les interpellateurs évoquent notamment des coopératives à but non lucratif composées de membres qui souhaitent développer ensemble un projet d'habitat collectif répondant aux valeurs du développement durable. Ces structures non professionnelles, porteuses d'innovations sociales et écologiques, sont soutenues par l'engagement bénévole de leurs membres. Ils souhaitent avoir des clarifications sur le rôle que la Municipalité entend donner à ces coopératives de nature associative.

Avant de répondre aux différentes questions, la Municipalité souhaite préciser que le droit suisse ne reconnaît pas spécifiquement la structure de la Coopérative d'habitation. Le code des obligations distingue les coopératives, les fondations, les sociétés anonymes et les sociétés simples. Il ne fait aucune différence entre des modèles de coopératives. La pratique montre que dans le domaine du logement, il existe plusieurs modèles mixtes de ces sociétés : locataires et entrepreneurs, habitants et professionnels de l'immobilier, entrepreneurs de la construction et sociétés immobilières.

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 ?*

La Municipalité répond à cette question par l'affirmative. Comme indiqué dans son programme de législation, la Municipalité de Lausanne souhaite « donner un rôle accru aux coopératives et plus largement à l'habitat d'utilité publique » et accroître la part de logements d'utilité publique sur le territoire communal. Pour rappel, les sociétés d'utilité publique, parce qu'elles ont des loyers fondés sur les coûts, permettent dans la durée de proposer des loyers 20 à 25% moins cher que la moyenne du marché.

L'article 37 de la Loi fédérale sur le logement (LOG) donne une définition claire d'une société dite d'utilité publique.

Art. 37 Organisation d'utilité publique

1. Est réputée d'utilité publique toute organisation qui, de par ses statuts,
 - a) poursuit le but de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables ;
 - b) limite les dividendes conformément à l'art. 6, al. 1, let. A, de la loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbres ;
 - c) interdit le versement de tantièmes ;
 - d) en cas de liquidation de la société, de la coopérative ou de la fondation, affecte au but mentionné à la let. a) la partie restante du patrimoine. Le capital de la société, de la coopérative ou de la fondation ne doit être remboursé que jusqu'à hauteur de sa valeur nominale.
2. Les statuts et les changements de statuts doivent être soumis au service compétent pour y être contrôlés.

En vertu de l'article 6 de la Loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbres, les dividendes sont aujourd'hui limités à un maximum de 6 % du capital social versé. Les organismes doivent en outre satisfaire à des exigences minimales en matière de gestion, de présentation des comptes et de révision.

Il est aussi demandé à ces organisations de souscrire aux principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse qui définit un code de conduite auquel se tiennent les maîtres d'ouvrage. Cette charte a été adoptée par les trois organisations faitières que sont l'Association suisse pour l'habitat, l'Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété et l'Association suisse des coopératives d'habitation radicale, ainsi que par l'Office fédéral du logement.

Pour autant qu'elles répondent aux conditions énumérées ci-dessus, ce qui est le plus souvent le cas, et qu'elles disposent d'un minimum d'assise financière, les coopératives d'habitants entrent pleinement dans la catégorie des maîtres d'ouvrage que la Ville de Lausanne entend favoriser lors de la mise à disposition de terrains en droit de superficie.

- 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 Plaine-du-Loup ; Fiches, Vallon, Malley, autres) ?**

L'objectif du programme de législature, indiqué en réponse à la première question, vaut pour l'ensemble de la politique communale du logement, qu'il s'agisse de Métamorphose, de la suite de l'opération 3000 logements ou d'autres projets en développement. Dans le cadre du projet Métamorphose dont les conditions et règles d'attribution des lots seront prochainement précisées dans le cadre d'un préavis au Conseil communal, il a toujours été prévu de réserver une place particulière aux coopératives d'habitants.

Cela n'exclut en aucun cas des opérations menées dans l'intervalle sur d'autres parcelles communales. La Ville de Lausanne vient d'ailleurs de publier un appel d'offre pour trois parcelles dans les zones foraines et quatre bâtiments à rénover spécifiquement destinés à des sociétés d'utilité publique. Les coopératives d'habitants répondant aux conditions fixées à la réponse précédente sont naturellement les bienvenues. Un préavis sera par ailleurs prochainement soumis au Conseil communal concernant le bâtiment de la rue de l'Industrie 6 que la Municipalité entend précisément céder en droit de superficie à une coopérative d'habitants.

Cela étant dit et de manière plus générale, il importe pour assurer la pérennité d'un projet coopératif et donc de la vie de la société, qu'elle soit de taille critique minimale suffisante, qu'elle possède des fonds propres suffisants et, par voie de conséquence, de bonnes conditions d'accès au marché hypothécaire. S'il est difficile de définir une taille critique minimale, la Municipalité entend néanmoins privilégier des coopératives d'habitants d'une certaine taille ou favoriser des regroupements. Ces éléments seront précisés dans le cadre des critères et procédures d'attribution du projet Métamorphose.

- 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 ?**

La règle des trois tiers (1/3 subventionné ; 1/3 contrôlé ; 1/3 marché libre) constitue le fil rouge de la Municipalité pour sa politique du logement. Ces proportions ne sont toutefois pas gravées dans le marbre. En fonction des projets, des quartiers et des contraintes financières, les proportions de chaque catégorie peuvent varier.

Comme indiqué à la réponse précédente, la Municipalité entend favoriser les sociétés d'utilité publique, dont font partie les coopératives d'habitants, dans sa politique du logement. Cela vaut aussi bien pour Métamorphose que pour l'ensemble des autres opérations de développement immobilier conduites par la Ville de Lausanne.

La Municipalité entend également favoriser des projets coopératifs lors de cessions, sous forme de DDP de bâtiments à rénover.

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 habitants, mixité sociale et/ou fonctionnel, logements à destination de populations fragilisées, salle mise à disposition des habitants du quartier, accueil d'événements particuliers, rénovation douce et écologique, autres) ? 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 superficie ?*

La Municipalité compte sur les coopératives d'habitants pour réaliser des projets novateurs intégrant les aspects sociaux, écologiques et économiques du développement durable, tels qu'indiqués ci-dessus.

La réalisation de plusieurs projets à Lausanne ou ailleurs montre qu'il est souvent possible de concilier ces aspects avec des coûts de construction raisonnables. Quant à la valeur du terrain, elle est fixée pour chaque projet en tenant compte des caractéristiques et des objectifs de la Ville en termes de politique du logement et financière. Pour les projets coopératifs de nouvelles constructions, l'incidence foncière oscille en règle générale entre 15 et 20% du prix de construction ; la rente est fixée à 5% de la valeur du terrain. Outre le cautionnement ou le prêt chirographaire, l'abaissement du niveau de la rente les premières années fait partie des outils d'aide au logement que la Commune met à disposition dans certains projets.

5. *Pour les coopératives d'habitant-e-s, des modalités particulières seront-elles imposées (nombre minimum de ménages, regroupements, coopérations avec une entité plus grande, etc. ?)*

Comme indiqué à la question 2, il n'existe pas de règles préétablies. L'essentiel est que les coopératives d'habitants puissent garantir la réalisation d'un projet durable du point de vue de leurs objectifs sociaux, de leur structure juridique et de leur financement.

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 ?*

La Municipalité n'a pas encore arrêté sa position sur cette gestion. Néanmoins, il est clair qu'elle devra, sous une forme qui reste à définir (structure d'appui spécifique ou mandats externes), apporter un appui dans la conduite des projets issus des coopératives d'habitants.

Au surplus, par son Service du logement et des gérances, la Municipalité entend offrir une porte d'entrée pour toute question et demande de renseignement que des groupements de coopératives souhaiteront poser.

Lausanne, le 28 septembre 2012