

Rapport de la commission N° 72

chargée de l'examen du Postulat de M. Valéry Beaud et crts  
« Pour un renforcement de la politique communale en faveur des coopératives d'habitants »

---

**Membres de la commission**

|     |             |                       |                      |
|-----|-------------|-----------------------|----------------------|
| M.  | Roland      | Philippoz, rapporteur | Socialiste           |
| Mme | Karine      | Beausire Ballif       | Socialiste           |
| M.  | Musa        | Kamenica              | Socialiste           |
| M.  | Guy         | Gaudard               | Libéral-Radical      |
| M.  | Jacques     | Pernet                | Libéral-Radical      |
| M.  | Valéry      | Beaud                 | Les Verts            |
| Mme | Karine      | Roch                  | Les Verts            |
| Mme | Laura       | Manzoni               | Ensemble à Gauche    |
| M.  | Valentin    | Christe               | Libéral-conservateur |
| M.  | Jean-Blaise | Kalala                | Le Centre            |
| M.  | Jean-Luc    | Chollet               | UDC                  |

**Excusé**

|    |       |        |            |
|----|-------|--------|------------|
| M. | Pedro | Martin | Socialiste |
|----|-------|--------|------------|

**Représentants de l'administration communale**

|     |         |            |  |
|-----|---------|------------|--|
| Mme | Natacha | Litzistorf | Directrice du Logement, de l'environnement et de l'architecture            |
| Mme | Andrea  | Faucherre  | Responsable Domaine logements d'utilité publique et établissements publics |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Date de la séance :</b> | Jeudi 10 juin 2021 à 17h00  |
| <b>Lieu :</b>              | Site de Pierre-de-Plan, Salle AA, ch. de Pierre-de-Plan 4-6, Lausanne |
| <b>Prise de notes :</b>    | Laurence Henny, assistante du chef de service SLG                     |

---

Après les présentations d'usage, le postulant rapporte qu'il a eu la chance de visiter une bonne douzaine de projets de coopératives d'habitants en Suisse, ce qui lui a permis de se rendre compte de la plus-value qu'elles apportent dans les quartiers où elles s'insèrent. Il rappelle des éléments généraux sur les coopératives d'habitants : loyers abordables, à prix coutant, env. 20% inférieurs au marché, et l'implication forte des habitants dès le début du projet et dans la vie de l'immeuble et du quartier. Ces coopératives présentent souvent des projets innovants à la fois en termes de logements par rapport aux typologies présentées, de matériaux écologiques, etc. La Ville de Lausanne fait des efforts et il le salue mais selon lui, il faut désormais réfléchir à la suite et renforcer la politique communale en faveur des coopératives d'habitants, non seulement pour la suite de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, mais de façon plus large pour les autres sites de développement de la Ville et également pour des immeubles qui pourraient être acquis et mis en DDP pour des coopératives. Le postulat présente un certain nombre de pistes et de propositions à étudier.

Une large discussion s'en suit sur les représentations des uns et des autres sur les différents types d'habitats, coopératives d'habitants, coopératives d'habitations et PPE, leurs avantages et leurs inconvénients.

Mme la Municipale rappelle ensuite la dynamique voulue par la Ville, en s'appuyant sur le projet des Plaines-du-Loup et en réponse à une question, les définitions des différents modèles sont rappelées :

- Coopérative d'habitation classique : il y a des sociétaires, qui détiennent des parts (par exemple SCHL, Logement idéal). Elles ont pour but d'avoir des loyers abordables. Elles ont la possibilité de faire appel à des fonds de la Confédération, ce qui leur permet de baisser leur prix. Elles font beaucoup de logements ex-subventionnés mais aussi des LLA (logements à loyers abordables).
- Coopérative d'habitants : elles se sont développées sur les Plaines-du-Loup. Il s'agit de coopératives participatives et de projets collectifs.

Les deux types de coopératives visent à proposer des prix attractifs. En outre, pour les coopératives d'habitants, il y a une volonté d'offrir des espaces communs, ce qui représente un coût en plus mais permet une mutualisation des espaces.

Ces deux catégories ne concernent que le marché des locataires.

- La PPE touche le marché des propriétaires ; le financement et la législation sont différents.

Plusieurs commissaires relèvent l'impact positif des coopératives d'habitants, ceux-ci étant partie prenante dès le début pour développer un projet qui favorise les liens sociaux et la solidarité. Les projets sont souvent innovants sur le plan du choix des matériaux et de la mise à disposition de locaux communautaires avec des impacts positifs pour l'immeuble et le quartier.

La question d'une possible opposition entre investisseurs privés et coopératives, sur le plan de l'accessibilité aux terrains constructibles et des coûts de construction fait apparaître des différences de points de vue marquées. Si les coûts de construction sont a priori les mêmes, les différences portent sur la rente ou le prix du terrain, différents pour les coopératives et pour les privés, ainsi que sur la marge prise par le promoteur privé.

Certaines personnes expriment que les règles de la concurrence entre les différents acteurs doivent être garanties. Pour eux, la règle des 3/3, qui n'est pas remise en cause dans la discussion, ne doit pas être impactée par la volonté de la Ville de soutenir les coopératives d'habitants et d'habitation.

Concernant les données chiffrées du postulat, elles demanderaient plus de précision pour avoir une vision fidèle de la situation lausannoise comparée à celle d'autres cantons, ce que le postulant reconnaît.

Parvenue au terme de la discussion, la commission vote la prise en considération du postulat par

Oui : 6 voix

Non : 1 voix

Abstentions : 4 voix

La séance est levée à 17h50

Lausanne, le 12 août 2021

Le rapporteur

  
Roland Philippot