

> MUNICIPALITE

REPONSE ECRITE

à l'interpellation de M. le Conseiller communal Michele Scala et consorts intitulée:
"Quelle place pour les coopératives d'habitant-e-s dans la politique du logement de la Ville ? "

Renens, le 3 septembre 2018

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

En date du 9 mars 2017, M. le Conseiller communal Michele Scala a déposé au Conseil communal une interpellation relative aux coopératives d'habitant-e-s comme nouveau modèle d'habitat ainsi que moyen de lutte contre l'augmentation des loyers et la spéculation immobilière. Sur cette base, M. Scala interpelle la Municipalité quant à son positionnement vis-à-vis de ce concept.

En préambule, il s'agit de rappeler que Renens ne dispose que de très peu de leviers d'action directs pour sa politique du logement. En effet, et contrairement à certaines villes qui sont d'importants propriétaires fonciers, les terrains constructibles en mains publiques y sont très limités. La plupart accueillent d'ailleurs déjà des immeubles qui sont soit communaux, soit la propriété de bénéficiaires d'un droit de superficie (droit distinct et permanent, DDP).

Dès lors, la marge de manœuvre pour les autorités est très limitée. De plus, et au vu de la grave pénurie de logements disponibles à Renens et dans l'Ouest lausannois, la priorité politique reste la mise à disposition de logements à loyer abordable, qu'ils soient subventionnés ou non.

Une fois ces remarques préliminaires prises en compte, la Municipalité apporte les éléments de réponse suivants aux demandes formulées par M. Scala et consorts :

- ***La Municipalité considère-t-elle que les coopératives d'habitant-e-s, à côté des autres acteurs de l'immobilier, puissent faire partie de la politique du logement dans les anciens et nouveaux quartiers ? Si oui, à quelles conditions ?***

Les coopératives d'habitation sont, comme le mentionne l'interpellant, une excellente alternative en matière de logement. Elles permettent en effet de répondre au manque de logement pour la classe moyenne et promeuvent un nouveau mode d'habitat, plus collectif, moins individualiste, encourageant la mixité, avec des surfaces mutualisées (chambre d'invité-e-s, salle commune, etc.) et un nombre de m² par habitant-e moins important allant dans le sens d'une réelle politique sociale du développement durable.

Les coopératives d'habitation sont constituées d'un conseil d'administration et d'équipes professionnelles qui gèrent la phase de construction et les fonds immobiliers. A titre d'exemple, à Renens, la Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération (SCHR) est ainsi constituée et gère plusieurs immeubles depuis plus de septante ans. Pour habiter un logement géré par la SCHR, il faut devenir sociétaire et s'acquitter du paiement de parts sociales en lieu et place d'une garantie de loyer ordinaire. Le nombre de parts sociales à acheter dépend de la taille du logement. Devenir sociétaire donne un droit à la participation aux assemblées générales de la coopérative. Les sociétaires influent ainsi directement la gestion de la coopérative et de ses projets mais ne s'occupent pas de la gestion des immeubles au quotidien.

./.

Les coopératives d'habitant-e-s représentent une forme d'habitat qui répond aussi à la volonté d'offrir du logement hors du circuit spéculatif de l'immobilier. La structure organisationnelle est identique à celle des coopératives d'habitation, mais elle est constituée de personnes qui ne sont pas particulièrement des professionnelles de la construction ou de l'immobilier.

La différence entre une coopérative d'habitation et une coopérative d'habitant-e-s réside notamment dans le fait que cette dernière est constituée au départ d'un groupe de personnes défini, dont le projet commun est de vivre ensemble. Tout groupe de personnes souhaitant constituer une coopérative d'habitant-e-s est en droit de le faire. La reconnaissance officielle d'une telle structure passe par une simple annonce au registre du commerce. La somme nécessaire à réunir dans ce type de projets provient de fonds propres personnels et l'élaboration du projet dépend d'une implication personnelle conséquente en matière de temps mis à disposition. Le montage d'un tel projet nécessite souvent plusieurs années.

En Suisse romande, plusieurs coopératives d'habitant-e-s se sont constituées ces dernières années. Elles bénéficient souvent du soutien de structures plus professionnelles, qui ont un historique et une légitimité reconnue dans la gestion de ce type de projets. A titre d'exemple, la coopérative d'habitant-e-s de Chailly a été inaugurée en juin 2016 à Lausanne. Cet ensemble d'habitations a été réalisé comme projet-pilote sur un terrain propriété de la Ville. Dans ce projet, la coopérative d'habitant-e-s a bénéficié du soutien de la Coopérative de l'Habitat Associatif (Codha) pour la phase de réalisation des deux petits immeubles. C'est également la Codha qui a obtenu le DDP de la Ville de Lausanne pour une durée de 90 ans.

Ce projet compte 13 appartements de 3.5 à 5.5 pièces. Un article de presse paru dans le 24Heures du 18 août 2016 précise que le prix au m² des appartements varie entre CHF 250.- et CHF 260.-. Cela correspond à un loyer d'un peu plus de CHF 2'000.- net par mois pour un appartement de 100 m². Les appartements sont loués à prix coûtant et restent donc plus abordables que sur le marché spéculatif, mais plus cher que dans le secteur des logements subventionnés. Dans ce projet, la Municipalité de Lausanne s'est réservée l'attribution de quatre appartements afin de garantir une mixité sociale et éviter de permettre l'accès à ce type de logement aux seules personnes qui ont le temps, le capital financier et les compétences pour créer une coopérative.

La Municipalité de Renens reste attentive à l'implantation de telles structures d'habitat sur son territoire. Par contre, elle souhaite d'abord promouvoir la création d'habitats qui permettent au plus grand nombre d'accéder à un logement à loyer abordable, sans forcément être constitué en groupe au départ du projet, et sans devoir investir des fonds propres qui ne sont pas à la disposition de toute une partie de la population.

Rappelons également que, dans ce domaine, la marge de manœuvre des communes dépend largement de leur statut de propriétaire foncier. Dans son interpellation, M. Scala donne l'exemple de villes telles que Zürich, Genève et Lausanne qui font état d'un nombre important de projets immobiliers incluant des coopératives d'habitant-e-s. Or, à la différence de Renens, ces villes possèdent de nombreux bien-fonds dans leur patrimoine. Elles disposent par conséquent d'une maîtrise foncière de leur territoire (voire à l'extérieur de celui-ci, comme la Commune de Lausanne à Malley) et détiennent ainsi le pouvoir et la légitimité d'y implanter des coopératives d'habitant-e-s ou d'habitation, via l'octroi de DDP.

Cet outil permet en effet d'une part de choisir le bénéficiaire et d'autre part de poser des conditions strictes sur le modèle d'habitats à développer.

- ***Comment la Municipalité entend-elle promouvoir les coopératives d'habitant-e-s dans sa politique du logement (par ex. bâtiments à rénover, parcelles libres comme la Savonnerie, Malley, Chêne, Kodak..)?***

La Municipalité compte à l'avenir généraliser la règle expérimentée à la Croisée consistant à encourager ou à construire des appartements subventionnés et à confier les logements du marché libre à une coopérative ? Quelle sera alors la place des coopératives d'habitant-e-s ?

./..

En l'état actuel, parmi les terrains pour lesquels la maîtrise foncière revient à la Ville de Renens, seul le quartier de la Savonnerie n'est pas encore aménagé de manière pérenne. Son développement, comprenant notamment des logements, a fait l'objet d'une démarche participative publique dans le courant du premier semestre 2018.

À Malley, le futur plan de quartier (PQ) du Gazomètre fixe des quotas importants d'appartements d'utilité publique. Dans la mesure où la propriété des parcelles appartient à la Ville de Lausanne, c'est elle qui y mènera la politique foncière. Elle entend d'ailleurs attribuer des DDP qui pourront être également gérés par des coopératives. La Municipalité suivra ce dossier de près.

Pour les PQ encore à l'étude, la Municipalité souhaite activer les nouveaux outils offerts par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL). Sans être propriétaire des terrains, la Municipalité ne pourra toutefois que rendre attentifs les propriétaires aux possibilités d'implantation de coopératives d'habitation, tout en gardant la possibilité des coopératives d'habitant-e-s à l'esprit.

Finalement, la Municipalité s'est engagée, dans son programme de législature 2016-2021, à intensifier l'offre et la mixité en matière de logement, ainsi qu'à favoriser la création de logements d'utilité publique. Elle est aidée en cela depuis le 1^{er} janvier 2018, par l'entrée en vigueur de la L3PL qui offre à la Commune la possibilité de développer de nouveaux leviers en matière de politique du logement, notamment pas des quotas ou des bonus pour la création de logements d'utilité publique (LUP). A noter que la Commune mettra l'accent sur la nouvelle catégorie de logements dits à loyers abordables (LLA).

Par le biais de cette nouvelle loi, la Commune peut également encourager les propriétaires à construire des immeubles présentant une mixité de typologie de logements (subventionnés, à loyer abordable, en marché libre) par l'octroi de bonus constructifs. Ces différents éléments permettent à la Municipalité de poursuivre une politique du logement permettant à tous les types de population de bien vivre à Renens. La possibilité d'acquérir des biens-fonds est aussi prévue par la L3PL (droit d'emption et de préemption communal), mais à des conditions très strictes. La Commune de Renens est, sur ce point également, peu privilégiée dans la mesure où ses finances communales ne permettent pas de dégager du disponible pour acquérir des parcelles. Elle entend néanmoins, avec son Office du logement et son Service des finances, analyser chaque possibilité avec soin.

Au vu des éléments exposés, la Municipalité considère avoir répondu à l'interpellation de M. le Conseiller communal Michele Scala concernant la place des coopératives d'habitant-e-s dans la politique du logement de la Ville.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:



Jean-François Clément



Le Secrétaire municipal:



Michel Veyre