

« Le paysage coopératif vaudois : Présentation d'une enquête exclusive réalisée avec la collaboration de l'EPFL »

Jacques Biermann
Chef de la Division Logement

www.vd.ch/forum-du-logement

#FVL16

2

Sommaire

1. Cadre juridique
2. Contexte de l'étude
3. Paysage coopératif
4. Accessibilité financière
5. Dimension participative
6. L'aide des collectivités publiques
7. Identification des besoins
8. Pistes d'évolution
9. Conclusion



Forum vaudois du logement 2016

13 octobre 2016

Cadre juridique

La société coopérative

Art. 828 CO

¹ La société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres.

Art. 830 CO

La société coopérative n'existe que si, après la rédaction des statuts et leur adoption par l'assemblée constitutive, elle est inscrite sur le registre du commerce.

Art. 831 CO

¹ Sept membres au moins doivent prendre part à la constitution d'une société coopérative.

Cadre juridique

La notion d'utilité publique

Loi sur fédérale sur le logement du 21 mars 2003, (LOG)

Art. 4 - Définition

¹ Sont des logements tous les espaces destinés durablement à l'habitation.

² Sont réputés organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique les maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique, [...] se consacrant à l'encouragement de l'offre de logements à loyer ou à prix modérés.

³ Est réputée d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés.

Contexte

Pourquoi une étude sur les coopératives

- Connaître la nature et l'importance du parc de logements coopératifs vaudois
- Définir les grandes catégories de coopératives
- Mettre en évidence les apports des coopératives
- Identifier les points critiques et pistes d'action

Les coopératives sont à la croisée des différents enjeux de l'habitat

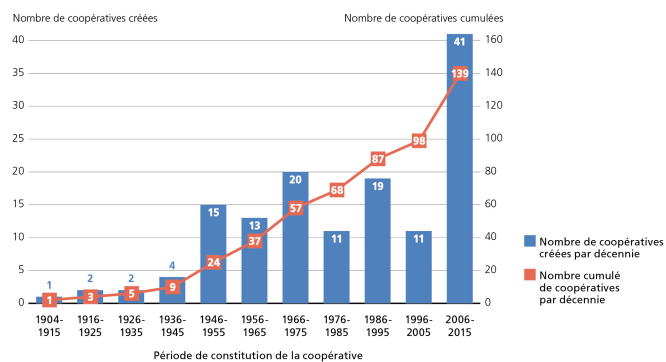
Contexte

Méthodologie et représentativité

- Etude réalisée par le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL (LaSUR) et le Service des communes et du logement du canton de Vaud (SCL)
- 139 coopératives de logements identifiées au Registre du commerce du Canton
- 128 coopératives réellement actives
- 112 ont accepté de fournir des informations détaillées, soit 87%
- les 112 coopératives possèdent 97% du parc de logements coopératifs vaudois

Paysage coopératif

Evolution du nombre de coopératives



29% des coopératives ont été créées ces 10 dernières années

Paysage coopératif

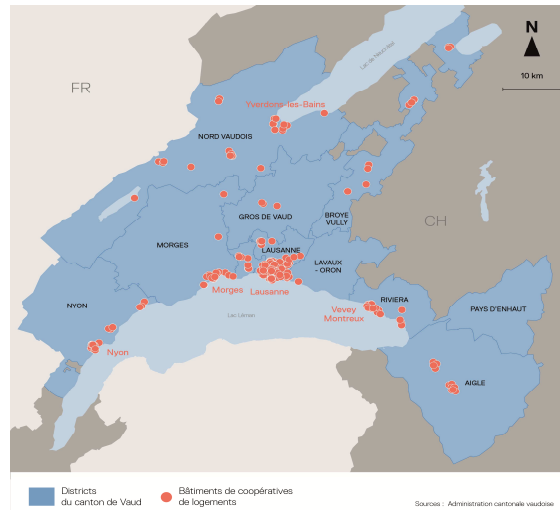
Comparaison intercantonale

	VAUD	ZURICH	GENÈVE
Nombre de coopératives	128	285	80
Nombre de logements coopératifs	11 655	58 849	3530
Nombre de logements	387 957	703 833	225 378
Nombre de logements locatifs	267 690	506 760	184 810
Taux de résidents locataires	69,0 %	72,0 %	82,0 %
Part de logements coopératifs par rapport au parc de logements	3,0 %	8,4 %	1,6 %
Part de logements coopératifs par rapport au parc de logements locatifs	4,4 %	11,6 %	1,9 %

Plus qu'à Genève, bien moins qu'à Zurich

Paysage coopératif

Répartition géographique



EVAUD

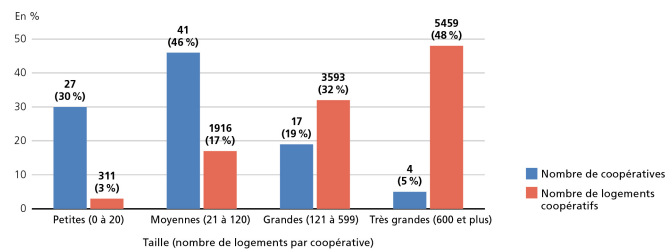
Forum vaudois du logement 2016

Source : Administration cantonale vaudoise

13 octobre 2016

Paysage coopératif

Les coopératives et l'importance de leur parc de logements



4 coopératives ont produit 48% du parc coopératif
22 coopératives n'ont pas encore d'immeuble

EVAUD

Forum vaudois du logement 2016

13 octobre 2016

Paysage coopératif

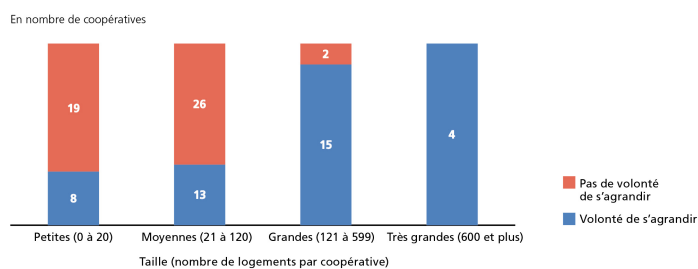
Parc de logements des 4 plus grandes coopératives

Nom de la coopérative	Année de constitution	Nombre de logements	% du parc de logements coopératifs
Maison Ouvrière	1904	600	5 %
SCHL	1921	2084	19 %
Logement Idéal	1961	1175	10 %
Cité Derrière	1995	1600	14 %
Total		5459	48 %

Quelles seront les prochaines grandes coopératives?

Volonté de s'agrandir

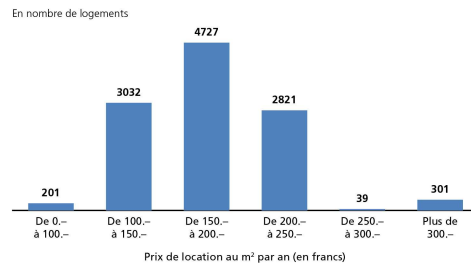
Les coopératives et leur volonté d'expansion en fonction de leur taille



Les grandes coopératives professionnelles veulent s'agrandir

Accessibilité financière

Parc de logement coopératif en fonction du prix de location au m²



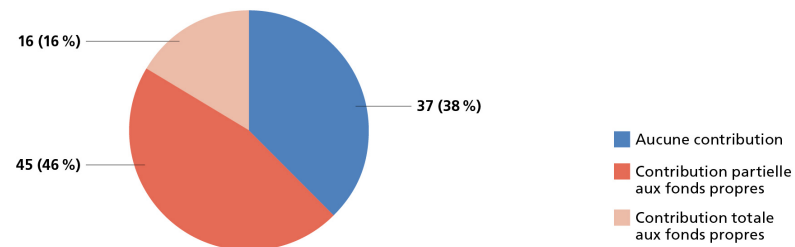
Loyer moyen coop.: 169.-/m²/an

Loyer moyen locatif: 208.-/m²/an

Les loyers moyens des coopératives sont 19% plus bas que sur le marché locatif

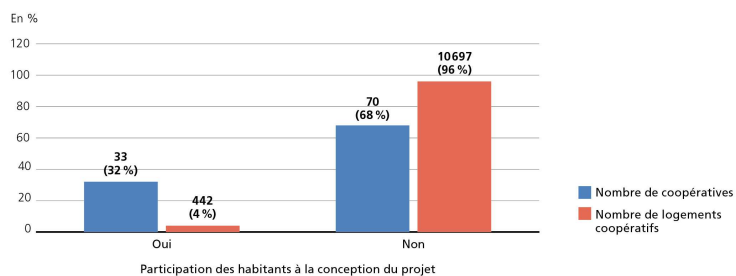
Accessibilité financière

Les différents modes de contribution financière des habitants



Dimension participative

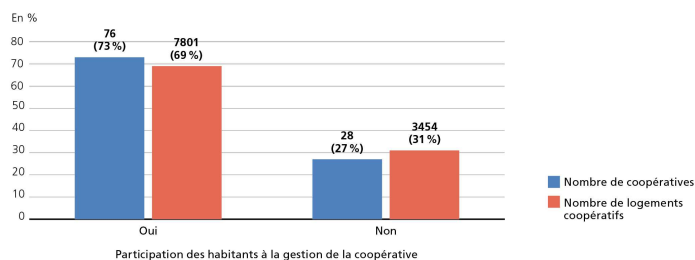
Participation des habitants à la conception du projet: répartition par coopérative et par logements coopératifs



Très peu de coopérateurs participent à la conception du projet

Dimension participative

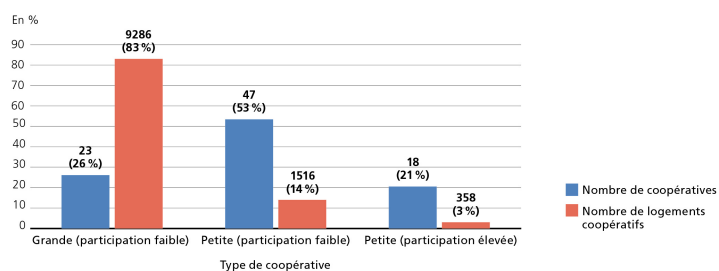
Participation à la gestion de la coopérative: répartition par coopérative et par logements coopératifs



69% des coopérateurs peuvent participer à la gestion de leur coopérative

Dimension participative

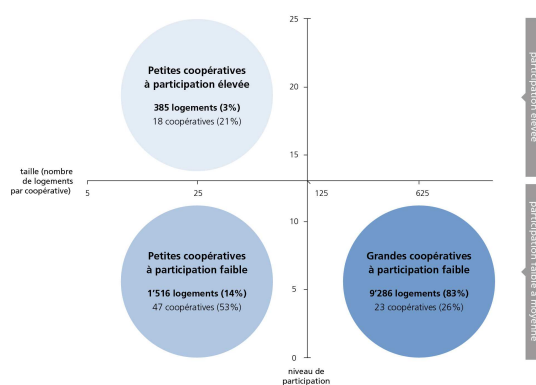
Typologie des coopératives en fonction de leur taille et du niveau de participation des habitants



Les habitants des grandes coopératives ont un niveau de participation faible

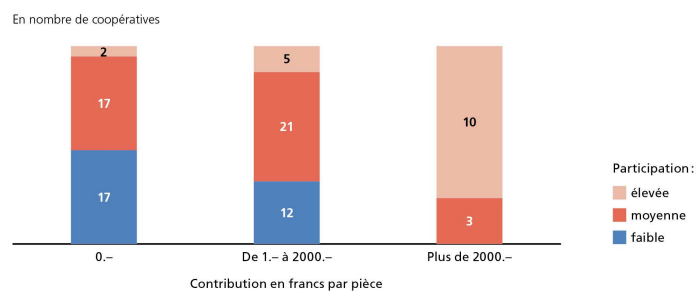
Dimension participative

Distribution des coopératives en fonction de leur taille et leur degré de participation



Dimension participative

Niveau de participation des habitants en fonction de la contribution financière demandée



Plus les habitants contribuent, plus ils participent

Dimension participative

Analyse factorielle: ancienneté, taille et participation



La distinction entre coopérative d'habitants et coopérative d'habitation ne recouvre pas une réalité tranchée

L'aide des collectivités publiques

Utilisation des aides à disposition des coopératives

Les coopératives de logements ont accès à différents types d'aides:

- les aides fédérales
- les aides corporatives
- les aides cantonales
- les aides communales

Les aides à disposition des coopératives sont relativement peu utilisées

Identification des besoins

La situation peut-elle évoluer?

- Accès au terrain
- Le financement des coopératives
- Rapport aux institutions publiques

Développer, projeter, financer et construire sont des actes compliqués

Pistes d'évolution

La situation peut-elle évoluer?

1. Soutien pour l'accès à des terrains constructibles

- Renforcement de la politique foncière

2. Facilitation des relations entre coopératives et autorités publiques

- Création d'une plateforme d'appui technique
- Communication accrue sur les coopératives

3. Outils financiers

- Octroi de crédits-relais
- Prises de parts sociales
- Dynamiser la politique de prêts à taux réduits ou de cautionnement

Conclusion

- Les coopératives sont un acteur important quand il s'agit d'offrir des logements abordables pour la classe moyenne
- Avec 4.4 % des logements du marché locatif vaudois, les coopératives ont un bon potentiel de développement
- De nouvelles coopératives dites « innovantes » commencent à apparaître
- Les coopératives se trouvent à un moment charnière de leur évolution
- Le soutien des pouvoirs publics reste indispensable

Le paysage coopératif vaudois a plus d'un siècle, mais il est dynamique

Merci de votre attention

#FDL16

www.vd.ch/forum-du-logement