

Comment développer ensemble l'habitat coopératif ?

Table-ronde organisée le vendredi 8 septembre, lors des Journées des alternatives urbaines. Organisateur et animateur de la journée, membres de la PECHE : Joël Rochat et Régis Niederoest. Synthèse : Régis Niederoest

La PECHE : Plateforme d'échange des coopératives d'habitant-e-s, a été créée en 2011 à Lausanne par l'Association écoquartier et la coopérative CODHA, pour faire connaître cette forme d'habitat participatif et non lucratif ainsi que pour tisser des liens entre les coopératives d'habitant-e-s. www.pechelausanne.ch

Définition des coopératives d'habitant-e-s. Comme toutes les coopératives d'habitation reconnues par l'organe faîtière ARMOUP (association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique), ce sont des organismes à but non lucratif et qui s'interdisent toute opération spéculative ; leur mode de décision est démocratique (un membre = une voix quelque soit le nombre de parts détenues par chacun-e). La différence proposée par les coopératives d'habitant-e-s est de l'ordre de la participation : tous les

habitant-e-s sont membres de la coopérative d'habitants (ce qui n'est pas le cas dans toutes les coopératives d'habitation), votent à l'assemblée générale et élisent le Conseil d'administration ; les habitant-e-s sont aussi impliqués dans l'élaboration du projet d'immeuble à construire ou à rénover ainsi que dans la vie et la gestion des lieux une fois construits. Une coopérative d'habitant-e-s peut détenir un seul ou plusieurs immeubles, il n'y a pas de limite formelle ; ce n'est pas une « coopérative de copains », ni un « petit ghetto » et devrait compter au moins une quinzaine de logements pour être un projet collectif et ouvert.

Pour la définition et le fonctionnement des coopératives d'habitation en général, voir le site réalisé par l'ARMOUP : <http://www.fonder-construire-habiter.ch>

Présentation de la table-ronde et des intervenants

Les coopératives d'habitation, quelque soient leurs spécificités, ont avantage à collaborer pour développer le parc d'habitat coopératif et pour développer des projets innovants à l'échelle de plusieurs immeubles, d'îlots, voire de quartier. Les invités genevois et zurichois permettent de

présenter aux acteurs vaudois du domaine, des exemples concrets de collaborations fructueuses entre coopératives. Sur la base de ces exemples, les organisateurs ont demandé aux intervenants vaudois : êtes-vous motivés par la collaboration entre coopératives ?

Intervenant-e-s :

Mme Natacha LITZISTORF, Municipale de la Ville de Lausanne, en charge du logement de l'environnement et de l'architecture

Mme Aurélie DEBLÛE, Responsable de l'Office du logement de la Ville de Renens

M. Vinh DAO, Directeur de l'office cantonal du logement et de la planification foncière de l'Etat de Genève

M. Raphaël CONTI, Responsable développement et coopérative à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif à Genève (FPLC)

M. Florian FAILLOUBAZ, Adjoint de la Division logement de l'Etat de Vaud

Mme Anna HALLER, coopérative/quartier Mehr Als Wohnen, Zürich

M. Gabriel WINKLER, secrétaire général de la Société vaudoise pour le logement (SVL)

M. Guillaume KAESER, Groupement des coopératives d'habitation genevoises

Synthèse des débats

La politique lausannoise en faveur de l'habitat coopératif et participatif, par Mme LITZISTORF

La Ville de Lausanne collabore depuis 1947 - année de la première loi cantonale sur le logement - avec les coopératives d'habitation, afin de développer le parc coopératif. Depuis 2005 la Ville intègre explicitement les coopératives d'habitant-e-s (voir la définition ci-dessus) à sa politique du logement. Le parc de logements coopératifs s'élève à environ 7.5% du total des logements à Lausanne. Une fois l'écoquartier des Plaines-du-Loup construit, la part devrait atteindre 9.5%.

L'écoquartier des Plaines-du-Loup, encore en projet, comptera 11'000 habitants et emplois, et près de 50% des surfaces seront dédiées aux coopératives d'habitation au sens large. C'est une opération d'une importance nouvelle à Lausanne pour développer les coopératives d'habitant-e-s. Dans la première phase du quartier, qui sera construite d'ici à 2020, les droits à bâtir sont répartis ainsi : 26% pour les sociétés d'utilité publique (les coopératives d'habitation traditionnelles et les fondations); 24% pour les coopératives d'habitant-e-s; 23% pour les sociétés et fondations de la Ville de Lausanne; 27% pour les acteurs privés. Dès cette première phase, un peu plus de 250 logements seront construits par cinq coopératives d'habitant-e-s, dont quatre nouvelles.

Pour Madame Litzistorf, il y a une volonté municipale de développer l'habitat coopératif et participatif, car c'est un modèle pour habiter autrement; un modèle d'une économie du partage traditionnelle et authentique; un modèle beaucoup plus participatif, afin d'aboutir à des habitats et modes d'habiter qui correspondent plus aux besoins et aux attentes des gens; un modèle d'habitat plus innovant en matière de typologies, avec un vivre ensemble un peu plus fin et davantage de création de lien social; un modèle pour le traitement des espaces extérieurs plus en accord avec la protection de l'environnement et la biodiversité; un modèle pour opérer une densification de qualité. La Ville de Lausanne sera alors en accompagnement et en soutien pour continuer à développer les coopératives d'habitant-e-s sur le territoire communal.

Ville de Renens : besoin de partenaires en faveur de la mixité sociale et de l'habitat coopératif, par Mme DEBLÛE

Renens est un petit territoire de 3km², très dense, avec plus de 20'000 habitants. Renens s'est construite autour de la gare, et non pas à travers l'acquisition de terrains par la commune, mais par la vente des terrains communaux, en particulier aux CFF. Aujourd'hui subsiste un tout petit îlot communal à construire, l'îlot de la Savonnerie, au centre, où nous voulons intégrer une coopérative et peut-être une coopérative d'habitant-e-s.

Compte tenu du manque de terrains communaux, c'est d'abord à travers des bons partenariats que Renens pourra conserver sa mixité sociale et développer de l'habitat coopératif et participatif. Par exemple, dans le cas du développement du quartier de Malley, il sera possible de compter sur la collaboration avec la Ville de Lausanne, qui est propriétaire de terrains au même titre que les CFF, pour aboutir à une mixité sociale et pour intégrer des coopératives. Mais les propriétaires fonciers sont difficiles à convaincre à la mixité sociale. La Ville de Renens souhaite que les Renanais-es continuent à vivre à Renens, mais cet objectif n'est pas gagné.

Renens doit faire face à un autre défi en matière de logement, c'est l'inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages : le parc de logements est constitué de logements relativement petits, construits depuis longtemps et pas très chers, mais ils sont très souvent habités par des familles de deux, trois, voire quatre enfants, ou par des regroupements de famille avec des grands-parents, la tante, la sœur, etc., donc des familles plus élargies. Face à cela, les exemples de coopératives d'habitants de Zürich, montrent des typologies d'appartements intéressantes à développer ou au moins à discuter avec les habitants.

Dans le canton de Vaud : la L3PL une nouvelle loi en vigueur depuis 2018 pour créer activement du logement abordable et d'utilité publique, par M. FAILLOUBAZ

Aujourd'hui nous vivons une incohérence de marché : les loyers n'ont pas cessé d'augmenter alors que les taux d'intérêt n'ont pas cessé de diminuer. Le marché est devenu fou. Il était temps de s'occuper de la classe moyenne qui doit se loger avec un taux d'effort qui

correspond à son revenu. C'est face à ce phénomène de renchérissement que la nouvelle loi L3PL (La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) intervient en vue de régler le problème à l'origine et lutter contre la spéculation foncière à l'origine de l'augmentation des prix des loyers. Il ne s'agit plus seulement de prendre dans la caisse publique, à fonds perdus, pour diminuer la charge du loyer de diverses populations. La L3PL, en vigueur depuis début 2018, comporte donc plusieurs dispositions nouvelles, plus fondamentales, pour intervenir sur l'offre de logements. Ces mesures concernent directement les coopératives d'habitation en général.

Présentation succincte de la nouvelle loi :

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/LPPPPL_Informationes_aux_communes.pdf

D'abord, la loi crée la catégorie des logements à loyer abordable (LLA). Ce sont des logements avec un revenu locatif limité à CHF 240.- par mètre carré et par an, donc avec un loyer plafonné. A Lausanne, un 3,5 pièces construit selon la catégorie LLA, mesurant 75m², aura un loyer mensuel net (sans les charges) de CHF 1'500.- maximum. Ces logements ne seront pas subventionnés par les collectivités publiques, mais ils deviennent un nouvel outil de politique du logement à la fois pour les communes et les propriétaires fonciers et investisseurs. Les communes peuvent les imposer aux propriétaires fonciers et aux investisseurs à travers de nouveaux règlements d'affectation. Les propriétaires fonciers et investisseurs sont quant à eux incités à les inclure dans leur projet à travers des bonus de droits à bâtir. Les logements abordables LLA font partie de la catégorie cantonale plus large des Logements d'utilité publique (LUP) qui comprenait déjà des catégories de logements aidés/subventionnés : les logements étudiants, les logements protégés et les logements à loyer modéré.

Pour connaître les différents types de logements d'utilité publique définis l'autorité cantonale : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/promotion/logements-dutilite-publique-lup/>

Les communes peuvent désormais imposer des quotas de logement d'utilité publique dans les plans d'affectation

Une autre mesure forte de la nouvelle loi vaudoise (L3PL) consiste en de nouvelles compétences de planification du logement qui sont données aux communes. Lorsque elles révisent des plans d'affectation du sol, établissent de nouveaux plans de quartier, donnent de nouveaux droits à bâtir, les communes peuvent dès maintenant fixer aux propriétaires fonciers des quotas de logements d'utilité publique (LUP). Ces logements peuvent soit être des logements abordables (LLA), des logements d'étudiants, protégés ou à loyer modéré. Les quotas peuvent s'élever de

0% à 100%. C'est à chaque commune de décider. Néanmoins, la définition des logements d'utilité publique fixés par l'Etat de Vaud ne précise pas qu'ils doivent être détenus par des coopératives d'habitation au sens large ; ils peuvent aussi être détenus par des investisseurs à but lucratif.

Les bonus de droit à bâtir : une incitation à construire une part de logements d'utilité publique

Une autre disposition nouvelle de la politique cantonale du logement est la création de bonus de droits à bâtir lors de la construction d'une part de logements d'utilité publique. Concrètement, si un investisseur construit une part de logements LUP d'au moins 15% (en surfaces de plancher brut - SBP) de son opération totale, il aura le droit de construire 10% de plus de surfaces de plancher brut que le règlement du plan d'affectation/plan de quartier lui permettait à l'origine. Il pourra ainsi retrouver quasi totalement son potentiel total de rentabilité initial.

Détails ici : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/promotion/modalites-specifiques-pour-la-construction-de-lup/bonus-de-surface/>

Le droit de préemption : un autre outil communal pour acquérir à nouveau des terrains et des immeubles ainsi que pour développer le parc de logements d'utilité publique

Ce droit permet aux communes (ou subsidiairement à l'Etat) d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP). Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées entre le vendeur et l'acheteur initialement prévu. Avec ce droit de préemption, la commune a donc la capacité de se mettre entre le vendeur et l'acheteur prévu d'un bien foncier, d'acquérir des terrains et de les mettre à disposition des coopératives, par exemple, sous forme de droit de superficie.

Détails ici : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/promotion/droit-de-preemption/>

Quel soutien aux coopératives d'habitant-e-s dans le canton de Vaud ?

Dans le canton de Vaud, il existe aussi des moyens financiers pour soutenir le développement des coopératives, mais il manque d'abord de terrains. Il faut maintenant actionner les leviers de la maîtrise foncière. Nous connaissons également la distinction entre coopératives d'habitation et coopératives d'habitant-e-s. Mais jusqu'à maintenant nous avons surtout une bonne connaissance de la coopérative d'habitation, celle qui

construit par expérience, par ancienneté, avec des disponibilités financières pour le faire et qui se comporte du point de vue constructif comme un promoteur ordinaire, tout en étant d'accord de jouer le jeu et de faire des logements à loyer abordable ; elle a son financement et elle met à disposition ses logements des gens qui ont des moyens plus modestes. On a besoin de ces coopératives là, car on a besoin de logements pour les gens qui ne peuvent pas avancer des fonds propres, ce qui est exigé dans la coopérative d'habitant-e-s. Par contre, le Canton ne peut pas soutenir les coopératives d'habitant-e-s, car leurs habitants qui contractent des parts sociales à hauteur de 5 à 20% ne sont pas des bas revenus qui peuvent être soutenus dans le cadre du logement à loyer modéré. Néanmoins, on peut imaginer dans le cadre de la LPPPL offrir des possibilités de cautionnement aux coopératives aussi d'habitants.

A Genève, dès 2006 une politique cantonale destinée à développer l'habitat coopératif, présentation de M. DAO

Dans le canton de Genève, les prérogatives de logement et d'aménagement du territoire sont principalement cantonales, alors que dans la plupart des cantons suisses, ces prérogatives sont communales. A Genève, nous développons davantage les coopératives d'habitation depuis un peu plus de 10 ans. L'objectif de développer l'habitat coopératif, qui n'est pas social au sens strict, mais plutôt non spéculatif, est de répondre aux besoins de la classe moyenne qui est, il est vrai, relativement peu servie aujourd'hui.

Actuellement, les coopératives vivent une période dorée, avec une bonne émulation et une bonne coordination, avec de nouvelles réflexions et de nouveaux projets pour les développer. Le Canton dispose de tout l'arsenal économique et juridique pour permettre le développement des coopératives. Nous avons un magistrat, Antonio Rodgers, qui soutient cette politique publique en faveur des coopératives et nous avons des bases légales assez fortes qui font que le mouvement coopératif est bien ancré et institué.

L'élément de bascule pour les coopératives, c'est « la paix du logement » en 2006, avec l'accord sur la « Nouvelle politique du logement » (NPL). Depuis lors, le développement du logement d'utilité publique, dont fait partie les coopératives, est prioritaire par rapport au logement subventionné, et l'encouragement des coopératives figure au programme de législature cantonale, de législature en législature. L'encouragement des

coopératives est devenu un des piliers de la politique du logement, au même titre que l'encouragement de la propriété par étages (PPE), la constitution d'un parc LUP (avec un objectif de 20%), le maintien des aides personnalisées aux locataires et l'assouplissement des règles en zone de développement.

L'un des leviers puissants est ancien, c'est la « zone de développement », le Canton y contrôle toutes les opérations de logement : il peut imposer un taux de LUP, il contrôle les prix de revient et les prix des terrains. La « Nouvelle politique du logement » introduit un autre levier puissant, foncier, avec une dotation foncière de 35 millions de francs par an pour acheter des terrains et les mettre à disposition (en location) aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. C'est la Fondation pour le logement bon marché et l'habitat coopératif à Genève (FPLC), fondation para-publique, qui fait de la prospection foncière pour acheter du foncier. Depuis 10 ans, avec les 35 millions de francs, nous avons acheté pour 150'000m² de terrains, donc 15'000m² par an. Mais c'est une période dorée, car c'est contesté politiquement. La FPLC fait clairement de la concurrence au marché privé. Pour l'instant cela tient encore politiquement, mais on ne sait pas pour combien de temps. La question foncière pourrait réouvrir la guerre du logement.

Par ailleurs, jusqu'à maintenant, le logement coopératif est associé, à Genève, au logement social et bénéficie donc des mêmes prestations que n'importe quel logement social : des aides à la pierre et à la personne, des allocations de logement, des cautionnements, des prêts aux coopérateurs, des prêts aux coopératives, avec des dérogations par rapport au logement social standard pour les coopératives participatives (par exemple dérogation au revenu, pour permettre de garder le corps de la coopérative participative durant la vie du projet, pour ne pas perdre des gens sous l'angle du taux d'occupation et du taux d'effort).

Enfin, le mouvement coopératif genevois s'est davantage structuré à partir des années 2000. Le Conseil d'Etat avait alors demandé aux coopératives, qui venaient individuellement le solliciter pour des terrains, de s'organiser et de se doter d'un interlocuteur unique en vue de gérer l'attribution de terrains. Cela a abouti à la création du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Dès lors, le Canton de Genève dispose des bons outils pour développer l'habitat coopératif : des outils financiers pour subventionner, des outils administratifs (obligations légales territoriales) et de l'argent pour acheter des terrains.

Organiser les coopératives et le mouvement coopératif, créer des projets urbains en commun

Actuellement, le Canton de Genève attend une structuration plus importante des coopératives et du mouvement coopératif genevois ; il s'intéresse à les intégrer plus tôt dans les projets urbains et même à créer des quartiers de coopératives ; il encourage la création de nouvelles coopératives habitantes.

En novembre 2016, le Canton a lancé un plan d'action en faveur des coopératives dans lequel 1000 logements ont été attribués d'un coup à des coopératives, dans des projets à configurations diversifiées. Il y a des projets urbains qui sont prêts, où il s'agit de faire le projet architectural. Il y a aussi des projets à la *Mehr Als Wohnen*, comme sur les Communaux d'Ambilly, avec deux pièces urbaines de 600 logements, qui ne sont pas encore dessinées. Nous avons demandé au groupement GCHG de nous désigner chaque fois des consortiums de coopératives pour qu'elles participent au cahier des charges des concours d'architecture. Nous imposons à ce consortium d'intégrer des primo-coopératives, c'est-à-dire des coopératives participatives et habitantes, qui n'ont pas encore de patrimoine. Grâce à ces collaborations entre coopératives, ces consortiums par projet, nous avons l'idée que les coopératives expérimentées, sponsorisent, soutiennent, accompagnent des primo-coopératives habitantes de la commune ou du quartier concerné qui émergeraient et qui auraient besoin d'un soutien.

Ce sont donc des initiatives que nous explorons: intégrer les coopératives plus en amont dans les projets d'urbanisation, créer des consortiums de coopératives plus professionnels, intégrer des jeunes coopératives moins professionnelles. Après avoir beaucoup soutenu les coopératives à Genève, avec beaucoup d'argent, nous souhaitons qu'elles s'autonomisent un peu plus, qu'elles soient plus professionnelles, plus indépendantes économiquement, qu'elles puissent aussi porter les projets sur la durée. Si elles sont engagées plus en amont, il s'agit donc aussi du portage sur la durée, de financer des études, financer des concours.

Nouvelle politique du logement : <https://www.ge.ch/logement/nouvelle-politique/qu-est-ce.asp>

Plan d'action coopératives : <https://www.ge.ch/logement/pdf/plan-action-cooperative.PDF>

Présentation de la Fondation de promotion de l'habitat bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) de Genève, par M. CONTI

La FPLC est le bras armé du Canton pour sa politique du logement. La mission principale de la FPLC, donc définie dans le cadre de la loi LUP, est de contribuer au développement du parc de logement d'utilité publique. Pour cette mission, notre travail consiste à acquérir des terrains, à les préparer (notamment contribuer à élaboration du Plan de quartier) et à les remettre à des fondations de droit public ou à des coopératives.

La deuxième mission de la FPLC est de favoriser le développement de coopératives d'habitation. La volonté de la FPLC aujourd'hui c'est de développer les primo-coopératives et de les aider, car lorsque vous êtes un groupe d'habitants qui souhaite se lancer dans un projet immobilier, vous vous retrouvez devant un mur administratif et légal. Le but est donc d'informer et conseiller ces personnes. Il existe toute une panoplie d'aides en faveur des coopératives d'habitation, mais aussi des outils pour les coopératives d'habitants: les prêts à terme qui permettent à l'Etat de financer les coopératives dans la phase développement et d'étude puisque la grande problématique financière des primo-coopératives c'est de pouvoir obtenir un financement des études, sachant que les crédits de construction ne financent pas cette période du projet. Il y a aussi dans la loi, la possibilité pour l'Etat de faire des prêts en faveur des coopérateurs, puisque l'acquisition de parts sociales peut être selon les projets relativement onéreuse, et parfois les personnes n'ont pas l'épargne suffisante.

Dans le cadre du Plan d'action coopératives, la FPLC m'a engagé comme référent coopératives. En poste depuis quelques mois, j'ai rencontré une dizaine de coopératives d'habitant-e-s, à des stades divers de maturation de projet, avec des idées très claires ou en train de se constituer. Les problématiques qui reviennent sont: le terrain et le financement de l'avant-projet et l'accès au crédit bancaire. C'est là que nous avons encore des soucis à Genève, puisque la mesure du 10% de fonds propres et 90% d'endettement avec cautionnement de l'Etat de Genève n'est pas encore bien perçue par certaines banques qui restent méfiantes face à ce nouveau cautionnement sans surveillance de l'Etat, comme c'est le cas traditionnellement pour le logement social.

Présentation du Groupement des coopératives d'habitation genevoises GCHG, par M. KAESER

Jusqu'en 2001, le mouvement coopératif était très éclaté, chacun agissant pour son propre compte. La création du groupement est venue d'en haut et d'en bas : une demande du Conseil d'Etat et une volonté des coopératives de se donner plus de moyens pour promouvoir l'habitat coopératif. La création du groupement a mis tout le monde coopératif autour de la table, dans toutes ses composantes : les coopératives d'habitation traditionnelles qui existent depuis plusieurs décennies, les coopératives de promoteurs pour lesquels la coopérative est un produit immobilier comme un autre, et les coopératives participatives qui mêlent écologie de la construction, et une recherche accrue de qualité de vie, de participation et de convivialité. Donc le GCHG est une association professionnelle à visée assez large, avec des membres aux origines et aux pratiques assez différentes. Le point commun et rassembleur, c'est la charte éthique qui précise les comportements attendus des coopératives.

Les rôles du groupement

- Etre l'interlocuteur unique pour la répartition des terrains mis à disposition par l'Etat. Pendant 12 ans, lorsque l'Etat de Genève avait un terrain à mettre à disposition d'une coopérative, le groupement sélectionnait la coopérative à présenter à l'Etat, en fonction du dossier soumis par l'Etat et des caractéristiques du site. L'Etat n'a jamais refusé la coopérative pré-sélectionnée par le groupement. Nous avons donc mis en place un processus interne de sélection, basé sur les compétences et sur un tournus. Le tournus permettait de pondérer les critères de type compétence avec des critères d'ouverture aux nouvelles coopératives inexpérimentées. Ce tournus a permis que les trois familles de coopératives très différentes puissent cohabiter dans ce groupement. Ce système de pré-sélection interne est maintenant revu avec le lancement d'appels d'offres publics pour des terrains achetés plus récemment.
- Innover ensemble. Se regrouper pour créer une boîte à idées, innover, imaginer comment mieux produire du logement coopératif et pour agir ensemble.
- Etre un lobby et interlocuteur politique des pouvoirs publics. Cela offre une facilité pour les coopératives en vue de défendre leurs intérêts, d'améliorer le cadre législatif, pour modifier des lois et règlements et pour débloquer des projets pour les coopératives.
- Développer le partage de compétences entre coopératives. La création d'une coopérative de

logements est une aventure longue et difficile ; les personnes sont alors dans l'inconnu, avec beaucoup de questions sur le montage de projet et le fonctionnement interne (par ex. le financement du projet, l'attribution des logements, l'attribution de mandats à des architectes et entreprises). Les membres les plus expérimentés du groupement conseillent et partagent leurs compétences avec des jeunes coopératives ou avec des coopératives qui reposent sur un fonctionnement bénévole.

- Autres rôles : le partenariat avec les communes car ce sont aussi des propriétaires fonciers ; élaboration de cahiers des charges avec des communes pour sélectionner des coopératives et participation aux jurys ; le lien avec l'Armoup et l'Office fédéral du logement ; des actions de promotion et de réflexion.

Organisation du groupement et bilan

A l'origine le groupement comptait 10 à 15 coopératives, maintenant 65 qui représentent 6'000 logements. En parallèle du comité bénévole, nous devons professionnaliser notre fonctionnement, engager un secrétaire général et disposer de locaux, pour un budget de CHF 160'000.-. Les revenus seront principalement les contributions des membres: la cotisation pour les coopératives qui ont un immeuble passe à CHF 1000.-/an, avec une nouvelle contribution de CHF 10.-/an pour chaque logement et une nouvelle contribution de 0.1% sur les projets en cours ; les coopératives sans immeuble continuent de payer CHF 300.- par an.

Après 15 ans d'existence, le groupement a contribué à créer une dynamique coopérative à Genève, a amené de l'entraide, a permis de promouvoir les intérêts des coopératives (notamment les cautionnements et prêts comme appui au démarrage). L'exigence, pour accéder aux terrains publics, d'être membre du groupement a rassemblé des coopératives différentes qui ont dû s'enrichir de leurs différences, dialoguer et rester dans une optique de coopération, même si parfois elles sont en compétition pour obtenir des droits à bâtir.

Présentation de la Société vaudoise pour le logement (SVL), par M. WINKLER

Il existe des parallèles entre la SVL et la FPLC. La SVL a été créée en 1981, ses buts figurent dans l'article 16 de la loi cantonale sur le logement: promouvoir l'habitat et la création de logement, principalement du LUP et du logement à loyer abordable. Nous apportons aussi un appui aux communes et aux coopératives. Nous apportons parfois un soutien financier pour le démarrage de projets. Nous sommes aussi propriétaires de terrains et nous occupons enfin de développer des terrains de l'Etat pour envisager ensuite des constructions. Le nerf de la guerre, reste en effet principalement le terrain.

Nous nous rendons compte aussi qu'il est important d'avoir le bon partenaire selon le projet à développer. Par exemple, il existe des projets assez simples avec un terrain rectangulaire et peu de difficultés de construction pour lequel on peut imaginer un opérateur plus jeune, comme une coopérative participative. Par contre, il existe aussi des terrains avec des complications techniques très importantes. L'avantage genevois du groupement des coopératives (GCH) c'est que cet interlocuteur unique propose une coopérative à la FPLC. Dans le canton de Vaud, nous n'avons pas cette possibilité-là. Nous travaillons alors étroitement avec l'ARMOUP. Pour nous il faut faire le parallèle entre SVL-ARMOUP et FPLC-GCHG.

Mehr Als Wohnen, les collaborations entre coopératives et avec la commune de Zürich, par Mme HALLER

Les coopératives sont primordiales en ville de Zurich où 20% des logements locatifs sont en coopérative, et 26% sont en LUP. De plus, en 2011, l'électorat a voté l'objectif de 33% de LUP d'ici à 2050. Les coopératives servent à la fois à construire des logements de qualité à des prix abordables, donc d'abord pour la classe moyenne, mais aussi à construire des logements subventionnés. Il existe donc une politique très active de la part des autorités communales en faveur des LUP qui va de pair avec l'octroi de terrains en de droits de superficie aux coopératives au lieu de les vendre au secteur privé. Quand la Ville octroie un droit de superficie, elle délègue un représentant communal au sein du Conseil d'administration de la coopérative.

Lors de la fête du centenaire des coopératives zurichoises, qui s'est déroulée en 2007, un concours d'idées ainsi que des ateliers publics ont été organisés pour imaginer le futur de l'habitat coopératif dans une perspective de durabilité. Nous avons réfléchi à dépasser l'échelle de l'immeuble et

au développement de quartiers coopératifs. Nous avons imaginé le potentiel des coopératives pour l'échelle des quartiers. Il y avait aussi la volonté de lancer un projet visionnaire, futuriste, qui se fonde sur les idées de coopération, de participation et de durabilité. A la même époque la Ville de Zurich proposait de mettre à disposition un terrain, la friche industrielle Hunziker Areal, en droit de superficie. Mais c'était un terrain assez difficile. C'est dans ce contexte, à l'issue du centenaire, que la coopérative Mehr Als Wohnen (« plus que du logement ») a été créée par une cinquantaine de coopératives existantes, certaines très anciennes, vieilles de plus de 100 ans, et d'autres plus jeunes telles que Kraftwerk qui est très participative et qui vient du mouvement de l'auto-gestion des années 1990. Mehr Als Wohnen est alors devenue un outil, une plateforme d'innovation, de collaboration et d'apprentissage commune.

Le terrain du quartier Hunziker Areal a donc été octroyé par la Ville, en droit de superficie, à la coopérative. Cette dernière a pu jouer un rôle moteur dans la planification et la réalisation du quartier. Concernant la participation à l'élaboration du projet, nous avons organisé des ateliers publics, « les espaces d'écho », ouverts à toute personne intéressée, sans restriction et sur une base volontaire. Moins de 20% des personnes qui ont participé à l'élaboration du quartier ont finalement habité sur place.

Nous avons aussi cherché la mixité sociale, à l'image de celle du canton de Zürich. Il existe beaucoup de stratégies pour accueillir des personnes qui ne correspondent pas à la vision de l'habitat coopératif/participatif, grâce à des organisations partenaires, par exemple pour le logement étudiant. Si l'interdiction d'avoir une voiture privée est un critère excluant pour l'attribution des logements (excepté pour les personnes handicapées et les besoins professionnels), d'autres critères ne sont pas excluants. Par exemple, concernant la volonté de s'engager: 50% ont répondu non, mais elles n'étaient pas forcément exclues, car nous voulions assurer la mixité sociale. L'attribution des logements a eu lieu six mois avant l'emménagement. Les salles communautaires appartiennent à la coopérative et sont payées par les loyers. Les surfaces commerciales sont à un prix basé sur les coûts.

En juillet 2015, a eu lieu l'ouverture officielle du quartier qui est un quartier écologique, un des premiers quartiers de niveau société 2000 watts, qui compte 1200 habitants sur un terrain de quatre hectares, avec aussi des commerces et des espaces communautaires, avec une surface par personne qui est raisonnable (en moyenne 35m² par personne) et avec des loyers abordables (100m² à CHF 1800.-/mois).

Débat sur l'intérêt de créer un groupement vaudois des coopératives

M. Gabriel Winkler, SVL : C'est vrai que l'idée d'une création d'un groupement vaudois des coopératives, c'est intéressant oui. Maintenant est-ce que c'est une solution à l'intérieure ou parallèle à l'Armoup? Mais un groupement vaudois des coopératives nous pourrions tout à fait l'envisager, c'est clair. Je pense, en effet, que l'union fait la force. Aujourd'hui, il y a une multitude de petites entités coopératives, participatives principalement, qui viennent nous voir, qui viennent nous demander de l'aide, principalement pour des ressources humaines ou des conseils et que l'on peut aiguiller par exemple sur l'Armoup. Cette entraide entre grandes coopératives expérimentées et nouvelles coopératives participatives est intéressante. Sur certains projets on pourrait envisager d'avoir une grande coopérative qui va construire une majorité de logements et aider une plus petite coopérative qui se lance, parce que l'on se rend bien compte que les établissements bancaires attendent des garanties en matière d'expérience. On se rend compte quotidiennement que les petites entités ont tout de même un manque de professionnalisme. Donc le groupement aurait aussi toute sa raison d'être pour regrouper les compétences juridiques, techniques, etc.

Mme Andrea Faucherre, Ville de Lausanne: Un tel groupement serait excellent, car on voit dans le projet Métamorphose (écoquartier des Plaines-du-Loup) que les coopératives retenues ce sont celles qui ont une certaine taille critique, qui ont des compétences professionnelles, et que les plus petites qui auraient des choses intéressantes à montrer en termes de typologie, ou même de vivre ensemble, sont un peu écartées parce qu'elles n'ont pas de ressources ou de structure nécessaire pour faire face. Donc

j'inciterai ce regroupement, d'autant plus que pour les villes ce serait une aide certaine, car cela faciliterait la collaboration et l'entrée en matière.

M. Guillaume Kaeser, GCHG : Pour organiser l'échange d'expérience, nous avons organisé des soirées thématiques lors desquelles les coopératives expérimentées faisaient un tournus pour venir transmettre leurs connaissances aux nouvelles coopératives. Et les échanges vont dans les deux sens. Des nouvelles coopératives ont aussi apporté de nouvelles idées et savoir-faire aux coopératives plus anciennes, notamment en matière de participation. Ces échanges permis par le groupement ont aussi tendance à brouiller les frontières entre styles de coopérative et à réduire la dichotomie entre coopératives traditionnelles et coopératives participatives.

M. Vinh Dao, Canton de Genève : La création d'un groupement n'est pas un but en soi. L'attribution des terrains ne doit pas être la première mission d'un groupement. C'est plutôt la dimension d'échange qui devrait être plus importante. Car venir pour l'attribution des intérêts c'est d'abord par intérêt pour faire des affaires immobilières et pas forcément sur des pratiques. Pour nous, l'Etat, l'utilité que nous voyons, c'est l'interlocuteur unique, mais au-delà c'est un label de qualité, un label « groupement » avec la charte éthique. Nous nous posons donc moins de questions. De plus, pour nous c'est important d'avoir une relation avec un mouvement qui échange, débat, même si c'est un lobby ; c'est important aussi d'avoir un répondant et que l'échange soit ensuite diffusé à l'échelle du groupement. Le groupement est un organe important pour nous pas seulement dans l'attribution, mais dans toute la dynamique du développement des coopératives.