

Construire en équipe

Les coopératives de logement

La propriété individuelle, notamment sur l'arc lémanique, devient un luxe souvent inabordable. Zoom sur une alternative méconnue

Jaël Villat SIA Vaud

Si ce début de XXI^e siècle voit le financement participatif s'insinuer dans de nombreux projets privés, ce type de montage n'est pas à ses débuts dans le monde de l'immobilier. C'est à la fin du XIX^e siècle que des groupements de travailleurs ont inauguré le concept de coopérative pour pallier le problème de l'augmentation des loyers ainsi que celui de l'insalubrité. Si l'échelle et les protagonistes ont un peu changé, l'essentiel demeure, à savoir fournir un logement aux membres de la coopérative.

Les mécanismes de création d'une telle forme juridique se basent sur l'entraide et la solidarité entre les membres, qui bénéficient d'un statut entre celui de propriétaire et de locataire: une équipe de minimum 7 personnes fonde la société et permet à tout nouveau membre d'y adhérer en achetant une part sociale. Des statuts et des objectifs sont mis en place pour donner une vision à la coopérative. Enfin, le processus se veut démocratique sur le long terme, en donnant une voix à chaque membre pour se prononcer sur les décisions.

Du point de vue financier, chaque logement est loué à un membre de la coopérative à prix coûtant - c'est-à-dire directement lié à sa construction, son amortissement et ses charges/réserves - étant donné qu'une telle société est interdite de but lucratif. Cela garantit une absence de spéculation et une indépendance face aux marchés. La coopérative peut également bénéficier de plusieurs financements ou cautionnements de la part de fonds privés ou de pouvoirs publics, lui permettant d'abaisser les fonds propres nécessaires à une opération immobilière des «traditionnels» 20% à parfois près de seulement 5%.

Le mécanisme de coopérative d'habitation est aujourd'hui bien rodé dans la région lémanique, avec des sociétés de type «investisseur social» qui construisent dans le but de

garantir des logements à loyers maîtrisés. Si ces entités contribuent à une offre immobilière accessible, elles ont souvent l'inconvénient de dissocier les décideurs des futurs usagers de par leur taille et les nombreux projets qu'elles mènent.

La notion de coopérative d'habitants (introduite à Lausanne en 2007) pousse le processus participatif plus loin en se basant sur le concept de «groupe bénéficiaire». L'aspect «groupe d'habitants» permet en effet de concentrer les décisions sur des personnes directement liées au futur usage, et induit une prise de conscience plus grande quant à la qualité et la destination de l'objet. Bien souvent liée à un projet en particulier à sa création, cette forme de coopérative a devant elle un marché relativement unique, à une nouvelle échelle, celle du groupe.

Repenser l'échelle du «vivre en groupe»

Pour les membres de la coopérative, l'occasion de décider démocratiquement des stratégies de développement de leur futur cadre de vie puis des choix de plus en plus concrets concernant sa réalisation leur apporte un degré supérieur d'insertion sociale dans le groupe et dans la ville. Bien encadrée, l'expérience permet également de questionner une série de fondamentaux sur le logement et de l'adapter à un cadre de vie plus ou moins communautaire. Concrètement, le groupe d'habitants peut décider en amont d'intégrer selon ses besoins des espaces communs (espace pour les jeunes, chambres pour invités...), des programmes publics complémentaires (garderie, prêt de vélos...) et ainsi développer proactivement un espace de vie durable et adapté à ses besoins.

Evénements

Débat public Urbanités:

«Le droit d'auteur: dernier rempart de la qualité architecturale?»
Lundi 3 octobre à 18 h 30 au Forum d'architecture, Lausanne. Entrée libre.

Forum Bâtir et Planifier:

«Liberté, égalité, mobilités?»
Lundi 7 novembre de 13 h à 17 h 30 à l'EPFL.
Entrée libre - sur inscription.
Infos: www.vd.sia.ch

Coopératives de logement en devenir



Vue aérienne des Plaines-du-Loup. URBAPLAN POUR LA VILLE DE LAUSANNE

Ecoquartier du nord de la ville de Lausanne en cours de création, les Plaines-du-Loup ont décidé cet été du paysage social et économique qui va peupler les futurs 1000 logements de sa première phase. Après appel d'offres et sélection parmi 40 dossiers, c'est finalement quatre catégories d'investisseurs qui ont été

retenues: marché privé, sociétés d'utilité publique (comportant les coopératives d'habitation), coopératives d'habitants et Ville. Cette mixité économique se poursuivra socialement dans les loyers qui garantiront une part de subventionnés, de loyers régulés et de marché libre (conforme au Code des obligations).

La PECHE, une plate-forme d'échange



Projet de la CODHA «Pra Roman». ATELIER BRUNECKY POUR PONT 12 ARCHITECTES

Créée en 2011 sous l'impulsion de l'Association des écoquartiers et de la CODHA (Coopérative de l'habitat associatif), la PECHE (Plate-forme d'échange des coopératives d'habitants pour les écoquartiers) a pour but de regrouper les coopératives et associations qui s'engagent pour la réalisation de

quartiers durables. Ouverte à toute personne morale qui poursuit les mêmes buts, cette plate-forme offre un lieu d'information et d'échange, aide à la constitution de coopératives d'habitants, les assiste dans leur développement et devient leur porte-parole auprès des pouvoirs publics ou autres acteurs.