

Spécial Immobilier



Il y a près de quarante ans, la Coopérative des Pugessies et sa soixantaine de membres ont réalisé l'un des quartiers les plus emblématiques de la ville. MICHEL DUPERREX

Le Canton de Vaud veut relancer les coopératives

POLITIQUE Si Vaud devance largement Genève dans ce domaine, il reste très loin de Zurich, le premier de classe.

I. RO

Alors que le peuple suisse s'apprête à se prononcer, le 9 février prochain, sur une initiative visant à atteindre un minimum de 10% de logements dits d'utilité publique (*lire en page 11*), le Canton de Vaud a pris des mesures, l'automne dernier, visant à redynamiser le secteur par la création de nouvelles coopératives de logement, respectivement l'encouragement de celles qui existent, à lancer de nouveaux projets.

Lorsqu'on évoque la problématique du logement dans ce pays, on aboutit régulièrement à une véritable guerre des tranchées, tant les opinions sont figées. La raison en est toute simple: du lendemain de la crise immobilière générée par les arrêtés fédéraux urgents de l'automne 1989, visant à stopper la «surchauffe» du secteur immobilier – on parle aujourd'hui de bulle immobilière –, où les taux de vacance (appartements libres) ont atteint des niveaux record, on est passé, sous l'effet d'une dynamique démographique extraordinaire, à une grave pénurie.

Pour les locataires, cela s'est traduit par le doublement du prix des loyers depuis l'an 2000. Il s'agit là d'une statistique générale, les loyers dans les immeubles anciens n'ayant, fort heureusement, pas suivi cette courbe. Les tentatives réalisées jusqu'ici pour détendre la situation n'ont, de loin pas, pas permis d'atteindre les résultats escomptés. Même des impulsions politiques au demeurant très encourageantes.

Ainsi, il y a une bonne dizaine d'années, le Canton de Vaud a mis à disposition des communes un crédit, sans intérêts, de 50 millions de francs destiné à acquérir des parcelles afin d'y développer des projets de logement. Rares ont été les collectivités locales qui ont eu recours à cette manne. Car, parfois, il y a loin de la coupe aux lèvres.

Inciter c'est bien. Mais les collectivités disposent rarement de l'esprit d'entreprise nécessaire à la réalisation de projets immobiliers. Dans notre ville-centre, la création de la Fondation yverdonnoise pour le logement a suscité de nombreux espoirs... mais des réalisations modestes. Car pour construire, il faut aussi disposer d'une capacité financière.

Avec un accompagnement

Ne pouvant rester inactif – la pénurie sévit toujours dans les villes, et elle est plus pronon-

cée sur le bassin lémanique –, le Canton a lancé en novembre dernier une nouvelle politique de promotion des coopératives de logement. Tirant les leçons de la précédente initiative dans ce domaine, le Conseil d'État ne se contente pas seulement de mesures financières. Il propose un accès facilité au terrain, un accompagnement professionnel pour le développement de projets et un élargissement des possibilités de financement.

Le but de ces mesures, qui sont une réponse au postulat du député et syndic de Lausanne Grégoire Junod, est de mettre sur le marché des logements «financièrement accessibles à la population vaudoise, favorisant la mixité sociale tout en étant respectueux de l'environnement».

À l'appui de ses propositions, le Conseil d'État invoque une étude consacrée aux coopératives de logement dans le canton de Vaud, réalisée en 2016 par le Service des communes et du logement, placé sous l'autorité de Béatrice Métraux, et par le Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL. Cette étude relève une nouvelle dynamique du mouvement, mais le logement coopératif ne représente que le 4,4% du parc. Certes beaucoup plus que Genève, mais bien moins que Zurich où le quart des logements ressortit à des coopératives.

Outres les mesures, parfois contraignantes – tel le droit d'emption – prévues dans la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, entrée en vigueur en 2018, le Canton veut créer une véritable plateforme d'appui technique, susceptible de soutenir les coopératives dans toutes les étapes de développement d'un projet, de la recherche du terrain au financement, en passant par la conception. Détenue majoritairement par l'État, la Société vaudoise pour le logement (SVL) a été choisie pour offrir ces prestations aux coopératives.

Ce dispositif est entré officiellement en vigueur ce mois-ci et il appartient maintenant aux coopératives d'en profiter, en commençant par s'engager. En effet, le soutien cantonal passe par l'adhésion à une Charte vaudoise pour les coopératives innovantes et participatives, qui défend des valeurs de durabilité, d'entraide, de mixité intergénérationnelle, et des valeurs participatives. Et les coopérateurs devront démontrer leur motivation en constituant les fonds propres de l'opération immobilière envisagée, en assurant, au minimum, le 12% du coût estimé de l'opération.

Le Gouvernement a ainsi concrétisé l'un de ses engagements du programme de législature 2017-2022. Reste aux coopératives, existantes, en voie de création ou à créer, d'agir.