

Melaine Laesslé

Les coopératives d'habitation comme alternative au marché immobilier ?

Valeur d'usage et valeur d'échange du logement

Cahier de l'IDHEAP 269/2012

Chaire Politiques publiques et durabilité

Travail de mémoire

Rapporteur : Géraldine Pflieger

© 2012 IDHEAP, Chavannes-Lausanne

ISBN 978-2-940390-47-2



Institut de hautes études en administration publique

Swiss Graduate School of Public Administration

Quartier UNIL Mouline - CH-1015 - Lausanne

T : +41(0)21 557 40 00 - F : +41(0)21 557 40 09

idheap@idheap.unil.ch - www.idheap.ch

*Merci à Géraldine Pflieger pour m'avoir
dirigé et au professeur Peter Knoepfel pour son soutien pour la
publication de ce mémoire*

SOMMAIRE

Sommaire	I
Liste des tableaux	V
Liste des abbréviations.....	VI
1 Introduction et problématique.....	1
2 Cadre théorique.....	7
2.1 L'urbanisation du capital.....	7
2.2 Valeur d'usage et valeur d'échange.....	12
2.2.1 Valeur d'usage	12
2.2.2 Valeur d'échange	14
2.3 Gentrification	16
2.3.1 Rent gap ou différentiel de rente foncière.....	18
2.3.2 Une stratégie urbaine globale	18
2.3.3 Post-matérialisme, classe créative et régénération urbaine	22
2.4 Le droit à la ville.....	27
2.5 L'économie sociale et solidaire ou le réencastrement de l'économie dans la sphère sociale.....	29
2.6 Les coopératives d'habitation ou le réencastrement du logement dans la sphère sociale.....	34
2.6.1 Différents types de coopératives.....	38
2.6.2 Le statut de coopérative en Suisse	39

2.7	Construction de l'objet d'étude : les coopératives d'habitation	41
3	Questions de recherche.....	43
4	Hypothèse et sous hypothèses	44
5	Design de recherche et méthodologie.....	45
5.1	Sélection des cas	45
5.2	Méthodologie.....	47
5.2.1	Variables d'analyse	49
5.2.2	Structure du travail	53
6	Marché et politique du logement en Suisse.....	54
6.1	Les caractéristiques du marché du logement en Suisse 54	
6.2	Le dispositif de la politique du logement en Suisse... 55	
6.2.1	Les mesures fédérales	58
6.2.2	Les mesures cantonales	62
6.2.3	Conclusion	64
7	Présentation et analyse des cas.....	65
7.1	Le contexte communal de Lausanne	65
7.1.1	Problématique du logement et stratégie de la ville.65	
7.1.2	Un grand propriétaire foncier	70
7.1.3	Le droit de superficie.....	73
7.1.4	Conclusion	80

7.2	Le contexte communal de Vevey	81
7.2.1	Problématique du logement et stratégie de la ville	82
7.2.2	Instruments d'intervention	87
7.2.3	Conclusion	93
7.3	La Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) 95	
7.3.1	Historique.....	95
7.3.2	La SCHL aujourd'hui.....	109
7.3.3	Analyse	114
7.4	La coopérative Cité-Derrière	118
7.4.1	Historique.....	118
7.4.2	Spécificités de la coopérative.....	119
7.4.3	L'ensemble de Victor-Ruffy : une coopérative et trois PPE.....	128
7.4.4	Analyse	130
7.5	La Coopérative B612.....	134
7.5.1	Immeuble et origine du projet	134
7.5.2	Soutien public et aspects financiers	135
7.5.3	Motivations et aspects coopératifs	137
7.5.4	Analyse	142
7.6	La coopérative OVAL 64.....	145
7.6.1	Immeuble et origine du projet	145

7.6.2	Motivations des coopérateurs	146
7.6.3	Aspects financiers et implication des coopérateurs.....	148
7.6.4	Analyse	155
7.7	La coopérative de la Valsainte.....	159
7.7.1	Immeuble et origine du projet.....	159
7.7.2	Soutien public et aspects financiers	161
7.7.3	Dynamiques et aspects coopératifs	164
7.7.4	Analyse	169
7.8	Le projet de coopérative de Parcelle 87	173
7.8.1	Immeuble et origine du projet.....	173
7.8.2	Le propriétaire	175
7.8.3	Les habitants et l'association.....	175
7.8.4	Conclusion	182
8	Synthèse et conclusion.....	184
8.1	Réponses aux questions de recherche.....	184
8.2	Réponses aux hypothèses	192
8.3	Conclusion, limites et ouvertures	197
9	Bibliographie.....	202
10	Liste des entretiens.....	212
11	Remerciements.....	213
12	Annexes	214

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 : Tableau d'opérationnalisation : variables indépendantes	51
TABLEAU 2 : Tableau d'opérationnalisation : variables dépendantes	52
TABLEAU 3 : Appartements et loyers des immeubles de la Parcelle 87	174

LISTE DES ABBRÉVIATIONS

ACR	Association suisse des coopératives d'habitation radicale
ALJF	Association pour le logement des jeunes en formation
APEMS	Accueil de la petite enfance en milieu scolaire
AQV	Association de quartier de la Valsainte
ARE	Office fédéral du développement territorial
ASCP	Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété
ASH	Association suisse de l'habitat
CC	Code civile suisse
CCH	Société coopérative de cautionnement hypothécaire
CCL	Centrale d'émission pour la construction de logements
CDAP	Cour de droit administratif public du tribunal cantonal
CO	Code des obligations suisse
DDP	Droit distinct et permanent ou droit de superficie
LDTR	Loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation
LIBOR	London interbank offered rate
MOP	Maître d'ouvrage d'utilité publique
OFL	Office fédéral du logement
OFS	Office fédéral de la statistique
PPA	Plan partiel d'affectation
PPE	Propriété par étage
SCHL	Société coopérative d'habitation Lausanne
SELT	Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme

1 INTRODUCTION ET PROBLÉMATIQUE

Le logement est un enjeu central du développement urbain, dans la mesure où, d'une part, il correspond à un besoin essentiel de chaque individu et, d'autre part, parce que la satisfaction de ce besoin représente une charge qui varie fortement selon le niveau social et le revenu de chacun. Or les conditions d'accès au logement en ville, concrètement le prix et la disponibilité du sol et des bâtiments qui y sont érigés, évoluent notamment en fonction du développement de l'espace urbain.

Les centres urbains, tels ceux de l'arc lémanique, sont les moteurs de l'activité économique du pays et il en découle qu'ils attirent une grande partie de la population. En 1990, 69% de la population Suisse vit dans des zones urbaines, en 2000 ce chiffre s'élève à 73% (OFL 2006). En outre, selon le rapport du Conseil Fédéral sur la politique des agglomérations de la Confédération (2001), le processus de concentration des activités économiques et de la population dans les zones urbaines n'est sans doute pas prêt de s'interrompre. La question du logement en ville devrait donc constituer un enjeu central de la problématique urbaine tant que cette tendance se poursuit. Qui peut avoir accès à un logement, à quel type de logement et dans quelles conditions ?

La période allant de 1993 à 1999 a été accompagnée par les plus hauts taux de vacance de logement, garantissant la fluidité du marché et des loyers plus accessibles. Cependant, dès les années 2000 une nouvelle pénurie de logement s'installe dans les deux centres urbains lémaniques que sont Lausanne et Genève. En 2009, les deux villes affichent toujours des taux de vacance inférieurs à 0.5% proches de ceux ayant eu cours durant la pénurie des années 1980. À Lausanne, le taux de vacance s'élève à 0.1% au 1er juin 2009 et il atteint 0.21% pour le canton de Genève à la même date, très stable par rapport à l'année précédente (OCSTAT 2009, SCRIS 2009). Une ville centre secondaire de l'autre côté de l'arc lémanique à forte proportion de logement, Vevey, connaît également un taux de vacance très faible à 0.3% (Vevey, 2008), ce qui indique bien que l'ensemble de l'arc lémanique est touché par la pénurie. Un si faible taux de vacance implique bien entendu une

demande très forte et donc des prix élevés. Sommet de l'iceberg et de façon plus anecdotique, la presse populaire rapporte même récemment que des futurs locataires désespérés sont prêts à payer des récompenses de plusieurs milliers de francs à qui leur garantira l'accès à un logement locatif à Lausanne (Le Matin, 8 janvier 2010).

Le rapport du Conseil fédéral sur la politique des agglomérations souligne en outre que ces dernières témoignent également d'une différenciation sociale liée au processus de sub-urbanisation qui caractérise l'étalement urbain : les jeunes ménages à revenu moyen à élevé quittent les villes-centres pour s'installer en périphérie de l'agglomération où ils peuvent disposer de conditions de logements plus avantageuses (en termes d'espace et de prix), d'une fiscalité souvent moins importante et d'une meilleure qualité environnementale (plus d'espace verts, moins de pollution), tout en pouvant accéder facilement à l'offre culturelle des villes-centres. Il en résulte une concentration des populations socialement défavorisées et dont le revenu est plus faible (pauvres, chômeurs, personnes âgées ou encore jeunes en formation par ex.), à qui les villes-centres offrent un accès plus facilité aux prestations sociales. Le rapport du Conseil fédéral rappelle par ailleurs que cette différenciation sociale peut être accentuée dans les villes par les efforts visant à redonner une place à l'habitat en ville, qui se traduisent parfois par la rénovation luxueuse d'anciens quartiers (2001, p. 13).

Pour lutter contre ces problématiques et conformément au mandat qui lui est attribué par les dispositions de l'article 50, al. 3 de la Constitution l'engageant à prendre en considération la situation particulière des villes, des agglomérations et des régions de montagne, la Confédération s'engage donc depuis fin 2001 dans une politique des agglomérations qui met l'accent sur un développement de l'urbanisation vers l'intérieur de celles-ci, en encourageant notamment la densification du milieu urbanisé (ARE/SECO 2009). Par densification du milieu urbanisé, l'ARE entend « ...une intensification de l'utilisation des surfaces déjà urbanisées par le biais de rénovations, d'agrandissements, de transformations et de constructions nouvelles dans le respect de critères de qualité de vie aussi élevés que possible ».

Parallèlement, l'Office fédéral du logement indique que si la tendance à l'étalement et à la dispersion de l'habitat est dominante, on peut en revanche actuellement plutôt constater « les signes d'une tendance à la réurbanisation. Dans les grands centres urbains les possibilités de développement internes sont meilleures que jamais. Les faibles taux de vacances des logements, l'encouragement actif des autorités à la construction de logement et de légères hausses partielles de la population reflètent l'attrait accru des zones urbaines pour l'habitat» (OFL, 2006, p. 14).

Dans le même sens que le constat de l'OFL, la littérature indique qu'en plus de la volonté des pouvoirs publics d'encourager une densification de l'habitat dans les villes-centres, on assiste à un mouvement de «retours en ville» qui vient en partie se substituer mais surtout complexifier les tendances à la sub-urbanisation. Catherine Bidou-Zachariassen indique que « les cœurs des villes sont aujourd'hui l'objet de dynamiques multiples et de réinvestissements importants tant de la part des acteurs politiques et économiques que des acteurs sociaux » (2003, p. 9).

On peut dès lors se demander dans quelle mesure ce regain d'intérêt pour l'habitat en ville pourrait contribuer à renforcer la ségrégation sociale observée dans les villes-centres ou au contraire l'estomper. En effet, comme le rappellent Cuennet et al. (2002, p. 13), « les loyers [dans les communes urbaines] sont généralement plus élevés et la pénurie plus aiguë, alors même que c'est dans les villes que les ménages faisant face à des difficultés économiques tendent à se concentrer ». Cette double contrainte indique à notre sens que la tendance à la ségrégation sociale a peu de raisons de s'amenuiser.

En outre, la Suisse se distingue par sa forte proportion de locataires en comparaison internationale (35% de propriétaires en 2000, contre 56% en France et 81% en Espagne par exemple) (OFL 2006). A ce titre, l'OFL souligne que le faible taux de propriétaire est notamment dû aux conditions-cadres des investissements dans le secteur locatif. En effet, vu que le « droit du bail est plutôt libéral et les rendements prévisibles à long terme sont satisfaisants, il est intéressant d'investir dans le marché locatif » (OFL, 2006, p. 38). L'OFL souligne cependant que pour un

ménage locataire sur cinq, le loyer représente une charge correspondant à plus de 25% du revenu (la moyenne nationale étant à 20%), 33% pour un ménage locataire sur sept, et de rappeler qu'entre un demi-million et un million de personnes sont touchées par la pauvreté en Suisse – selon les définitions - ce qui atteste du besoin en logements bon marchés (OFL, 2006, p. 43). Ce dernier constat est d'autant plus pertinent en ce qui concerne les villes à la vue des remarques qui précèdent.

La littérature sur la gentrification (Bidou-Zachariassen et al. 2003 ; Smith, 1987, 2002 ; Smith & Williams, 1986 ; Bernt & Holm, 2009 ; Weber, 2002 ; Peck, 2006 ; Slater, 2006 ; Harvey 2008) dans le cadre de ce qu'on peut appeler une théorie urbaine critique (Harvey 1985, 2008 ; Brenner, 2009 ; Brenner, Marcuse et Mayer, 2009) offre une perspective d'analyse pour le développement des villes-centres qui nous paraît très féconde. La gentrification, entendue au sens large, permet d'appréhender les dynamiques actuelles en mettant notamment l'accent sur la tendance à la valorisation de la valeur foncière et immobilière et invite ainsi à soulever les enjeux d'un habitat urbain qui soit accessible à une diversité de catégories sociales. Si certains auteurs remettent en question la pertinence du concept de gentrification (Bourdin, 2008), d'autres considèrent à l'inverse cette dernière comme une stratégie urbaine globale (Smith, 2002).

Dans cette optique, la propriété de l'habitat constitue un enjeu central, notamment sous l'angle de la réalisation de la valeur du bien, qui peut être appréhendée par sa valeur d'usage ou par sa valeur d'échange. Dans son ouvrage portant sur l'urbanisation du capital, Harvey (1985) considère que le développement urbain s'appuie sur un cycle secondaire d'accumulation du capital, dans lequel les investisseurs immobiliers s'activent à réaliser une plus-value sur les valeurs immobilières, en ne considérant que leur valeur d'échange, notamment par le biais de la spéculation. En outre, le travail fondateur de Karl Polanyi (2004 [1944]) sur le développement de l'économie de marché, met en évidence que celui-ci a impliqué la constitution de la monnaie, du travail et de la terre en tant que facteurs de production. Cette autonomisation dans le domaine de l'échange économique de ces trois éléments essentiels à la société s'est en permanence heurtée à un contre mouvement de la société

visant à réencastrer les activités économiques dans la sphère sociale. Dans cette optique, la marchandisation d'un bien essentiel comme le logement, par la marchandisation du sol, devrait également donner lieu, dans certaines situations, à des velléités de réappropriation par les acteurs sociaux.

Au carrefour de l'analyse de l'urbain par la gentrification et l'urbanisation du capital se pose la question du rôle des pouvoirs publics dans la politique du logement et de celui des acteurs, individuels ou collectifs, notamment les institutions sans but lucratif, dont les motivations se distinguent des acteurs privés principaux du marché immobilier.

Notre intérêt se porte tout particulièrement sur les coopératives d'habitations et de logement, qui s'inscrivent avec d'autres fondations et associations dans le paysage des « Maîtres d'ouvrage d'utilité publique » (MOP), qui sont les partenaires principaux des pouvoirs publics, du niveau fédéral au niveau communal, pour la mise en œuvre de la politique de logement. La littérature sur le marché du logement indique que selon sa part relative, le logement d'utilité publique peut soit influencer, mener ou dominer l'ensemble du marché locatif ; en Suisse, ce segment n'a qu'une faible influence sur le marché (Kemeny, Kersloot & Thalman, 2005). L'ARE souligne par ailleurs que la part relativement plus importante de coopératives dans les villes-centres des grandes agglomérations a « un effet ralentisseur sur le niveau moyen des loyers » (ARE, 2009, p. 34). Il nous paraît donc légitime de nous pencher plus en détail sur certains des acteurs de l'immobilier sans but lucratif afin de tâcher d'identifier sous quelles modalités et à quelles conditions ils peuvent être favorisés.

Les coopératives se distinguent des promoteurs immobiliers classiques dans la mesure où elles sont considérées d'utilité publique et parce que leur activité ne comprend aucun but lucratif (selon les exigences de la loi fédérale sur les droits de timbres). Ceci implique notamment qu'elles ont pour but de fournir à leurs membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à des conditions favorables tout en les soustrayant durablement à la spéculation (Habitation 1/04, p. 7). Les coopérateurs acquièrent des parts sociales pour constituer un capital de

départ, et la coopérative se voit donner l'accès à des sources de financement avantageuses. Chacun dispose d'un droit de vote à l'assemblée générale, où il exerce son pouvoir de façon démocratique sur les décisions prises par la coopérative, indépendamment du nombre de parts sociales qu'il détient. Chaque membre est ainsi copropriétaire de l'ensemble des logements et s'acquitte d'un loyer auprès de la coopérative pour occuper le sien.

Ce mode de fonctionnement spécifique confère à notre sens un intérêt particulier aux coopératives d'habitation et mérite selon nous que l'on s'intéresse de plus près à leur situation dans le cadre plus large du développement de l'urbain et des enjeux de la politique de logement soulevés plus haut, notamment en ce qui concerne l'accent porté sur la valeur d'usage ou la valeur d'échange du logement.

2 CADRE THÉORIQUE

2.1 L'URBANISATION DU CAPITAL

Le cadre théorique utilisé pour ce travail s'articule sur différentes contributions et différents niveaux d'analyse. Nous allons le présenter en tâchant de réduire peu à peu la focale afin d'aboutir à la construction de notre objet d'étude et à son opérationnalisation. Les premiers sous points de ce chapitre présentent des approches théoriques de l'urbain qui s'appuient sur une analyse relativement large et globale alors que les derniers présentent des analyses qui mettent l'accent sur des dimensions de type plus micro sociologique, en rendant compte des pratiques des acteurs. Cette démarche vise à nous permettre d'inscrire notre objet d'étude, situé et daté, dans une appréhension globale des enjeux du développement urbain.

En outre, la première caractéristique qui s'impose lorsque l'on aborde les problématiques liés la gentrification est la diversité des définitions du concept et des statuts qu'on lui prête selon le discours dans lequel il s'inscrit, ici objet d'analyse, là référence normative. Avant de présenter plus en détails les principes de cette diversité, nous tenons à préciser d'emblée que nous adoptons une perspective critique d'analyse de la gentrification, laquelle nous permet d'établir des liens avec un cadre d'analyse marxiste de l'urbain d'une part ainsi qu'avec l'analyse proposée par Karl Polanyi d'autre part.

En 1985 David Harvey publie un ouvrage, *The Urbanization of Capital*, reprenant divers articles écrits entre 1975 et 1980 et publiés dans diverses revues de géographie anglo-saxonnes, dans lequel il synthétise une analyse en termes marxistes du développement urbain. Bien que relativement ancienne, cette contribution de Harvey a profondément marqué la littérature critique en études urbaines.

L'auteur y met l'accent sur le processus d'accumulation du capital et surtout sur les flux de capital au sein du système de production et de réalisation de la valeur pour élaborer une analyse du développement urbain.

En reprenant l'analyse opérée par Marx, il distingue trois circuits du capital. Le premier consiste principalement dans l'appropriation de plus-value relative par le capitaliste via l'organisation du processus de production et la division du travail. L'objectif pour la classe capitaliste étant de maintenir un taux positif d'accumulation afin de garantir sa propre reproduction. Dans la logique de Marx, les contradictions internes au système, qui se manifestent notamment par la baisse des taux de profit, découlent de la tendance qu'ont les acteurs capitalistes à agir de façon contraire aux intérêts de leur classe, ceci résultant dans une suraccumulation du capital, dont les opportunités de valorisation commencent à manquer.

Or ceci explique le rôle particulier qu'occupe le second circuit du capital pour appréhender le développement de l'urbain. Il s'agit ici du capital fixe, dont on peut distinguer la part qui est incluse dans le cadre du processus de production et celle fonctionnant comme cadre physique nécessaire à la production, que Harvey désigne comme *l'environnement construit pour la production*, et plus précisément *pour la consommation* en ce qui concerne l'immobilier (Harvey, 1985, p. 6). L'auteur souligne les propriétés de ce capital fixe :

« (...) Fixed capital in the built environment is immobile in space in the sense that it cannot be moved without being destroyed. Investment in the built environment therefore entails the creation of a whole physical landscape for purposes of production, circulation exchange and consumption ». (Ibidem).

L'intérêt du second circuit est qu'il permet, du moins temporairement, de résoudre le problème de la suraccumulation dans le premier circuit. Mais des barrières telles que l'ampleur et la durée des investissements dans l'environnement construit nécessitent la présence d'institutions financières (et/ou de garantie de l'Etat) assurant le fonctionnement d'un marché des capitaux créant du "capital fictif" avant sa réelle production et consommation, par le biais du système de crédit et d'hypothèque. L'offre de capital monétaire doit ainsi permettre la circulation du capital vers l'environnement construit. (Idem, p. 6-7)

Harvey indique en outre que l'investissement dans l'environnement construit se plie à une certaine logique : les acteurs capitalistes tendent à sous investir dans l'environnement construit par rapport à leurs intérêts individuels et collectifs tout en continuant à entretenir la suraccumulation. Or même si les institutions financières parviennent à drainer le capital vers l'environnement construit, théoriquement, ce processus a une limite, au-delà de laquelle les investissements deviennent improductifs. À ce moment précis, la valeur d'échange des investissements doit être revue à la baisse, ou même totalement perdue. En revanche, ce n'est pas nécessairement le cas de la valeur d'usage offerte par les propriétés physiques de l'environnement construit, et c'est bien entendu ce point qui nous intéresse tout particulièrement ici. Harvey indique que dans la logique de valorisation de la suraccumulation, cette ressource physique peut être utilisée en tant que capital dévalué et constituer la base d'un nouveau processus d'accumulation par la formation de nouveau capital. (Harvey, 1985, p. 15-16).

Dans le processus d'urbanisation dans lequel s'inscrit le développement de l'environnement construit, il est possible de formuler simplement que la valeur résulte de la production et qu'elle est réalisée dans la consommation des biens immobiliers (Harvey, 1985, p. 63). Or c'est bien entendu le loyer qui constitue le transfert monétaire permettant de réaliser cette valeur. Pour notre analyse, le prélèvement du loyer et les variations de celui-ci constituent un enjeu central de l'accès à un logement en ville pour l'ensemble de la population, outre la disponibilité de ce dernier. Or, selon la perspective d'analyse présentée ici, le prélèvement du loyer découle d'une *rente de monopole de classe*.

Harvey décrit de quelle façon se constitue une rente de monopole de classe au profit des propriétaires (de logements locatifs) et des « promoteurs spéculateurs », qui disposent de biens immobiliers auxquels ils n'accordent l'accès que s'ils obtiennent un retour sur investissement jugé suffisant :

« [The class-monopoly rent] arises because there exists a class of owners of "resource units" – the land and the relatively permanent improvements incorporated in it - who are willing to release the units

under their command only if they receive a positive return above some arbitrary level ». (Idem, p. 65).

En étudiant le cas de la ville de Baltimore au début des années 1970, David Harvey constate que différents sous marchés immobiliers sont constitués, dans lesquels les monopoles de classes produisent de la rareté, ce qui débouche sur une différenciation socio-spatiale. Selon son étude, les pouvoirs publics jouent un rôle actif aux côtés des institutions financières dans ce processus de différenciation résidentielle, dont l'agent actif principal reste l'investisseur cherchant à réaliser une rente de monopole de classe. Ce même monopole et la garantie de plus-value qu'il implique fournit par ailleurs les incitations pour la poursuite du processus d'urbanisation (Harvey, 1985, pp. 79-89).

S'appuyant sur cette conclusion, Harvey affirme fournir une explication à la thèse de Lefèbvre concernant la révolution urbaine, lequel postule qu'à la suite de la désindustrialisation des années 1960, la société industrielle est désormais supplantée par la société urbaine, où prédomine le second circuit du capital appuyé par le capitalisme financier aux dépens du premier circuit de production. En effet, Harvey relève que l'émergence du capitalisme financier constitue une réponse au déclin de sa forme industrielle. Or il souligne que dans sa forme financière, le capitalisme s'active à *réaliser* la valeur (sans pour autant la *produire*) principalement sur la base de la monnaie, indépendamment de la valeur d'usage procurée par le bien sous-jacent :

« [Finance capital] treats money as a "thing-in-itself" and thereby constantly tends to undermine the production of value in pursuit of the form rather than the substance of wealth (...). The perpetual tendency to try to realize value without producing it is, in fact, the central contradiction of the finance form of capitalism (...). (Harvey, 1985, p. 88).

Ainsi, l'analyse opérée par David Harvey met en évidence ce qui nous apparaît comme un processus de marchandisation à l'œuvre dans le développement de l'urbain. En effet, dans cette perspective, le sol et l'environnement construit qui s'y ancre sont principalement soumis à une logique de développement qui met l'accent de façon croissante sur

le potentiel de valeur marchande du bien ainsi constitué. On recherche sa valeur d'échange, indépendamment de l'usage - comme le logement - que le bien peut procurer. Or cette caractéristique de l'urbain, dans le cadre de l'évolution du capitalisme, qui constitue désormais, dans cette optique, le socle de la production de plus-value, n'est pas dénuée de conséquences.

Plusieurs éléments doivent être soulignés ici à notre avis. Tout d'abord, comme Harvey l'a relevé avec le cas de Baltimore, l'intérêt porté à la valeur d'échange induit une différenciation résidentielle où des groupes sociaux spécifiques sont associés à certains sous-secteurs du marché immobilier (Harvey, 1985, p. 80) et respectivement privés de l'accès à d'autres. En d'autres termes, les individus ne sont pas libres de s'installer où ils le souhaitent, toutes choses égales par ailleurs en ce qui concerne la disponibilité de logements vacants. Et cela à plus forte raison si leur marge de manœuvre est limitée (en termes de revenus avant tout, mais également en termes de couleur de peau dans le cas de Baltimore) face aux exigences des propriétaires ou des promoteurs.

Deuxièmement, un effet multiplicateur implique que le potentiel de rente de monopole disponible en un lieu n'est pas indépendant de sa réalisation dans un autre sous-secteur du marché immobilier. Afin de donner une portée plus large à cet argument, issu de l'observation de Baltimore, Harvey renvoie à diverses recherches menées à Londres, dans une configuration urbaine radicalement différente. Il souligne que le processus de gentrification qui y est observé relève de la même logique que celui qu'il a mis en lumière à Baltimore (Harvey, 1985, p. 81 (note)).

Troisièmement enfin, les pouvoirs publics participent à cette dynamique. À Baltimore, des programmes encouragent l'accès à la propriété pour les ménages à faibles revenus via l'endettement, dont Harvey détaille les effets (pernicieux), parmi lesquels la création d'une rente de monopole pour les promoteurs spéculateurs (Idem, voir surtout le développement concernant West Baltimore, pp. 72-78). Ces différentes dispositions publiques contribuent à renforcer la position des promoteurs et des propriétaires.

Ainsi, la marchandisation du sol et de l'environnement construit constitue le socle du développement urbain et répond à une évolution du capitalisme vers une forme dans laquelle la ville occupe un rôle central. Par conséquent, le sort des populations urbaines est intimement lié à ce développement et surtout en ce qui concerne l'accès au logement. Ce constat nous amène à nous poser la question de *qui* est susceptible de faire *quel usage* des biens en circulation sur le marché immobilier.

2.2 VALEUR D'USAGE ET VALEUR D'ÉCHANGE

Dans la ligne du travail de Harvey mais en adoptant une analyse en termes de sociologie économique cette fois, Logan & Molotch (1987, voir aussi : Molotch, 1976) interprètent la ville en tant que machine de croissance (*growth machine*) et mettent en évidence ce qu'ils appellent la marchandisation du lieu en revenant sur les différentes valeurs d'usage et valeurs d'échange qui sont à la base de ce processus

2.2.1 VALEUR D'USAGE

Logan & Molotch relèvent que les hommes font un usage des lieux qui se distingue des présupposés relatifs à l'achat et à la consommation d'un bien dans la théorie économique néoclassique. Au contraire, les lieux ont selon eux une certaine valeur spécifique pour leurs usagers :

« Places have a certain *preciousness*¹ for their users that is not part of the conventional concept of a commodity. A crucial initial difference is that place is indispensable (...). Individuals cannot do without place by substituting another product (...). The use of a particular place creates and sustains access to additional use values. » (Logan & Molotch, 1987, pp. 17-18).

Les auteurs mettent l'accent sur les différentes raisons qui dépouillent le lieu et plus particulièrement le logement des attributs d'un bien répondant à la logique d'un marché libre. Que ce soit pour des raisons sociales courantes, comme la proximité d'amis, de la famille, d'un emploi, ou de ressources et d'activités localisées, le changement de

¹ *Souligné par les auteurs*

logement implique la perte des multiples valeurs d'usage qui y sont associées. Le lien reliant l'individu à un certain lieu et un certain logement peut tout autant revêtir une forme matérielle que spirituelle ou psychologique (Logan & Molotch, 1987, p. 18).

En outre, si les individus ne vivent pas coupés de leurs semblables lorsqu'ils occupent un lieu, ils partagent également un intérêt collectif concernant l'avenir de celui-ci. Les résidents ne dépendent pas uniquement de ce qui se passe au sein de leur espace partagé (quartier, lotissement, etc.) mais également de ce qui se passe à l'extérieur de celui-ci (infrastructures, qualité de l'environnement etc.), l'ampleur de la littérature en science politique sur les comportements de type NIMBY² en atteste.

Les habitants d'un lieu donné peuvent également partager un sentiment de communauté, allant au-delà de la mobilisation collective contre une atteinte à des intérêts matériels (NIMBY), qui se traduit par la revendication d'une appartenance à un groupe social localisé, un quartier, un standing, un style de vie etc. (Logan & Molotch, 1987, pp. 19-20).

Si les individus propriétaires de leur propre logement ont un intérêt en termes de valeur d'échange qui s'ajoute à leur valeur d'usage, étant donné le capital financier personnel engagé, Logan & Molotch soulignent qu'en revanche les locataires ne poursuivent que des valeurs d'usage :

« For those who pay rent to landlords, use values are the only values at issue ». (Logan & Molotch, 1987, p. 20).

Nous pouvons souligner ici que la valeur d'usage caractéristique de la situation du locataire est la contrepartie inévitable de la valeur d'échange poursuivie par le propriétaire de logements locatifs. Dans cette optique, la situation du locataire et celle du propriétaire sont fondamentalement antagoniques.

² *Not In My Back Yard*

2.2.2 VALEUR D'ÉCHANGE

La valeur d'échange d'un lieu apparaît sous la forme d'un loyer, que Logan & Molotch définissent de façon large, afin d'y inclure tout type de paiements versés par les futurs propriétaires ou les locataires, destiné à couvrir les frais d'achat, d'entrepreneurs, d'hypothèque etc. (Logan & Molotch, 1987, p. 23).

Par analogie avec la valeur d'usage, la valeur d'échange associée à un lieu diffère des biens courants échangés sur un marché. Premièrement, les auteurs soulignent le caractère profondément monopolistique du marché foncier et immobilier, dans la mesure où la classe des propriétaires contrôle l'offre de l'ensemble des biens, ou d'un sous-secteur du marché au niveau individuel.

Les propriétés d'un lieu lui confèrent un caractère spécifique, sa position par rapport à d'autres lieux par exemple, ce qui a autant d'effet sur la valeur d'échange que sur la valeur d'usage. Plus précisément, l'évolution du prix d'un lieu dépend moins de ce que le propriétaire en fait que de l'évolution des relations entre différents lieux, incitant les propriétaires (ou les promoteurs), notamment dans le cadre d'un quartier, à faire en sorte que l'organisation de la ville soit revalorisée de manière favorable au lieu concerné (Logan & Molotch, 1987, p. 24).

En outre, les améliorations qu'il est possible d'apporter à un bien immobilier afin de le valoriser sont limitées par les besoins ou préférences pratiques liés à l'activité qui y prend place. Il n'est par exemple pas possible de dupliquer le produit d'un lieu par une nouvelle unité sur le même terrain : un commerce de détail doit généralement être au rez-de-chaussée pour avoir pignon sur rue et ne peut pas aisément être multiplié en hauteur ; on ne peut pas reproduire en hauteur les privilèges associés à une maison avec jardin, etc. (Idem, p. 25).

Logan & Molotch résument les effets que ces caractéristiques peuvent avoir sur les loyers, poussant ces derniers vers le haut :

« Given the fixed supply of land, and the monopolies over relational advantages, more money entering an area real estate market not only results in more structures being built but also increases the price of land

and, quite plausibly, the rents on previously existing "comparable" buildings. Thus higher investment levels can push the entire price structure upward ». (Idem, p. 25).

Enfin, les auteurs soulignent l'impact des régulations publiques sur les possibilités de valorisation foncière, qu'il s'agisse du zonage, des prescriptions concernant les transferts de propriété foncière et immobilière ou encore en limitant les possibilités d'expropriation. En citant le cas des Etats-Unis, Logan & Molotch soulignent que les pouvoirs publics favorisent le statut de marchandise accordée au sol :

« The State actually sustains the commodity status of land. At present in the United States, the courts forbid government's "taking" of property without just compensation. Legislative and judicial actions preclude a rent control or zoning law that would eliminate a "reasonable return" on investments³ » (Idem, p. 27).

Par conséquent, en suivant le raisonnement précédent, il est assez aisé de conclure que le logement ne satisfait pas aux hypothèses fondamentales d'un marché libre en situation de concurrence parfaite qui sont les suivantes : 1. *Atomicité* (nombre très élevé d'offreurs et de demandeurs, aucun acteur individuel ne peut avoir d'influence sur le prix). 2. *Homogénéité* du bien (les unités de bien ne présentent pas de différences). 3. *Transparence* (l'ensemble des offreurs et des demandeurs sont parfaitement informés de l'ensemble des prix pratiqués). 4. *Libre entrée et sortie* (aucune barrière à l'entrée ou à la sortie du marché). 5. *Mobilité parfaite des facteurs de production* (Grether & Zarin, 2005, p. 83).

Toujours est-il que même si les biens fonciers et immobiliers ont des caractéristiques qui les distinguent fondamentalement d'un bien marchand classique, l'intérêt porté à leur valeur d'échange est au fondement du développement – urbain, économique et politique - des villes selon Logan & Molotch. En effet, selon eux, la ville doit être

³ Soulignons que la situation en Suisse va dans la même sens en ce qui concerne l'expropriation : le droit de propriété garanti par la Constitution rend difficile l'application des objectifs poursuivis par les dispositions concernant l'aménagement du territoire, comme l'a relevé Nahrath dans son étude sur le développement de cette législation (in. Da Cunha et al, 2005, pp. 299-328).

appréhendée en tant que *machine de croissance*, ce qui correspond à l'organisation collective des efforts entrepris par les acteurs à la poursuite de la valeur d'échange, parmi lesquels figurent les autorités politiques des villes (Logan & Molotch, 1987, pp. 32-33 ; Molotch, 1976). Nous ne présentons pas plus avant la suite des analyses de ces auteurs concernant la ville en tant que machine de croissance, préférant nous en tenir aux précisions concernant la valeur d'usage et la valeur d'échange, plus utiles à notre propos.

Les deux apports théoriques que nous avons présentés jusqu'ici fournissent les grandes lignes d'un cadre d'analyse de l'urbain dans lequel s'inscrit le travail plus détaillé qui va suivre. D'une manière générale, les deux contributions précédentes mettent l'accent sur le rôle de la logique marchande dans le développement urbain, laquelle s'appuie sur la valeur d'échange de l'immobilier et du foncier. Si Harvey inscrit son analyse dans une réflexion plus générale sur l'évolution du capitalisme, Logan & Molotch se concentrent plus particulièrement sur les acteurs de ce processus au sein des villes.

Dans la partie qui suit, nous allons poursuivre la même logique de réduction de la focale en nous concentrant plus spécifiquement sur les processus de (re)valorisation de certaines parties de la ville, les discours actuels qui les sous-tendent et l'impact qu'ils exercent sur les populations locales

2.3 GENTRIFICATION

Le concept de gentrification - littéralement *embourgeoisement* - apparaît pour la première fois sous la plume de Ruth Glass (1964), une sociologue anglaise qui met en évidence l'investissement par la classe moyenne d'anciens quartiers ouvriers londoniens, suivi par la revalorisation des logements et le déplacement progressif de la classe des anciens occupants.

Dans les décennies qui suivent, cette notion bénéficie d'un fort écho dans la littérature anglo-saxonne, notamment aux Etats-Unis, où elle

suscite de vifs débats entre chercheurs, notamment en ce qui concerne son interprétation, sa localisation, l'intérêt de porter l'accent sur l'étude de ses causes ou plutôt de ses conséquences, ou encore les méthodologies à utiliser. À ce titre, Neil Smith et David Ley, deux experts de la thématique, sont considérés comme étant emblématiques de l'opposition entre l'approche « économique » (Smith) et « culturelle » (Ley) (Slater, 2006, p. 746) qui caractérise les années quatre-vingt.

Smith et Williams (1986, p. 1) présentent les définitions de la gentrification proposées par les dictionnaires American Heritage de 1982 et Oxford American de 1982. Selon le premier, il s'agit de : « Restoration of deteriorated urban property especially in working class neighborhoods by the middle and upper classes ». Le deuxième offre une définition similaire : « Movement of middle class families into urban areas causing property values to increase and having secondary effect of driving out poorer families ». Et les auteurs de souligner avec malice à quel point il est particulier de trouver une définition en termes de classe dans ces dictionnaires, dans une société et durant une période où l'analyse en termes de classe est considérée comme une anomalie, voire une relique du XIX^{ème} siècle. Comme le soulignent ces mêmes auteurs, l'étude de la gentrification porte sur des processus qui ne se résument pas à la réhabilitation résidentielle, d'où le peu d'intérêt de se cantonner à une définition trop rigide ne permettant pas de prendre en considération les différentes facettes de la gentrification (Smith & Williams, 1986, p. 2). En revanche, le concept de gentrification doit permettre de mettre en relation l'espace et la société, puisque la gentrification est l'expression spatiale de changements sociaux :

« ...far from being an isolated phenomenon, however interesting it may be - gentrification is the expression in the urban landscape of deeper social processes and social changes. Further (...) gentrification, as an urban spatial process, contributes to the social determination and differentiation of class. » (Idem. p. 11).

Ces considérations nous amènent à favoriser une définition plus large, proposée par Hackworth (2002, cité dans Slater, 2006, p. 744), permettant notamment de prendre aussi en considération les espaces urbains non résidentiels, les politiques de régénération urbaine, et

d'éviter l'écueil du débat sur la façon de mesurer le déplacement des populations à plus faible revenu qu'implique la gentrification :

« [Gentrification is] the production of space for progressively more affluent users ».

2.3.1 RENT GAP OU DIFFÉRENTIEL DE RENTE FONCIÈRE

Or comment se déroule ce processus de production d'un espace destiné à des usagers plus fortunés ?

Dans les années 1980, Smith met l'accent sur la valeur foncière et souligne l'importance cruciale du « *rent gap* », le différentiel de loyer ou plus précisément le différentiel de rente foncière, dans le processus de gentrification. Celui-ci implique, en plus du changement social, un changement physique dans le stock de logement et un changement économique dans le marché du sol et du logement. La définition originale du *rent gap* donnée par Smith est la suivante :

« The disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use. (...) First, it refers to the value of land, separate from any structures or improvements built on it. The value of land is appropriated in economic transactions as ground rent ; hence the notion of the 'rent' gap. House value is conceptually separate from land value, even if the actual selling price of a structure usually incorporates the value of the building and the land in a single dollar figure. The second important feature (...) is that the rent gap refers to an economic gap between actual and potential land values in a given location ; it is also a historical gap in that it results from a complex pattern of investment and disinvestment in the built environment and can be closed through gentrification (among other processes) ». (Smith, 1987, p. 463).

2.3.2 UNE STRATÉGIE URBAINE GLOBALE

En adoptant une position tranchée, Smith défend l'idée que la gentrification doit être comprise comme une stratégie urbaine globale (2002). En effet, si les premières analyses de la gentrification se réfèrent au comportement d'acteurs de la classe moyenne et

supérieure, Smith indique que la gentrification est désormais le fait des politiques de régénération urbaine fondées sur des partenariats publics-privés ou l'action des pouvoirs publics et d'acteurs du secteur privé. Il souligne la rapidité de son évolution ainsi que son impact en termes de déplacement des classes populaires des centres-villes :

« Whereas the key actors in Glass's story were assumed to be middle- and upper-middle-class immigrants to a neighborhood, the agents of urban regeneration thirty-five years later are governmental, corporate, or corporate-governmental partnerships (...). The important point here is the rapidity of the evolution of an initially marginal urban process first identified in the 1960s and its ongoing transformation into a significant dimension of contemporary urbanism. Whether in its quaint form, represented by Glass's mews, or in its socially organized form in the twenty-first century, gentrification portends a displacement of working-class residents from urban centers ». (Smith, 2002, p. 439-440).

Par ailleurs, Smith relève qu'il s'agit désormais d'un phénomène global, touchant des villes des plus diverses, telles que Londres, New York, Tokyo, Mexico, Malmö, Grenade, Glasgow, Shanghai, Cleveland ou encore des villes de commerce de République Tchèque (Idem).

L'auteur prend l'exemple de New York pour illustrer le processus de gentrification et son évolution vers sa forme actuelle, processus au sein duquel il est possible d'identifier trois phases distinctes (Smith, 2002 ; Smith, in. Bidou-Zachariassen, 2003).

La première phase se déroule depuis les années cinquante jusqu'au milieu des années soixante-dix. Il s'agit d'une gentrification parcellaire, isolée et sporadique, marquée par l'émergence de nombreuses réhabilitations dans certains quartiers (Greenwich Village et Soho notamment), accompagnée d'un afflux d'habitants des classes moyennes et moyennes supérieures (Smith, in. Bidou-Zachariassen, 2003, p. 50). Si certains considèrent ce mouvement comme un renouveau économique et culturel, les militants du logement et des résidents des classes populaires y sont plutôt réticents. Cette première phase reste sporadique selon Smith car les institutions financières ne se lancent pas dans des

investissements importants dans ces zones qu'elles considèrent encore trop délabrées (Idem, p. 51).

La seconde phase (fin des années soixante-dix jusqu'à 1989) débute à la suite de la crise fiscale que connaît New York. L'investissement dans le développement du logement péri-urbain caractéristique jusque-là et le désinvestissement corollaire des centres-villes fournit le cadre pour un mouvement intéressé à combler le *rent gap*. La crise fiscale intensifie le désengagement dans le centre, faisant baisser les prix des terrains et du bâti. Des petits propriétaires locaux pris en tenaille par la récession vendent à bon prix à de gros promoteurs immobiliers. Ces derniers bénéficiant par ailleurs d'abattements de taxes ou de financements mixtes accordés par une municipalité assistée par des commissions ad hoc d'urgence dominées par les banques (p. ex. la *Emergency Financial Board Control*) dans une période de crise fiscale. Les promoteurs privés et les établissements financiers ont alors un intérêt convergent à investir dans des zones évitées jusque-là, désormais conscients que « le marché immobilier des quartiers urbains centraux – où de significatifs 'différentiels de loyers' exist[ent] – représent[ent] maintenant une mine d'or (...) », ce qui se conclut par une course vers l'immobilier dans les années quatre-vingt. (Smith, in. Bidou-Zachariassen, 2003, p. 53-54). Désormais conjuguée à un désengagement de l'Etat fédéral des politiques sociales, initié sous la houlette de Reagan, « la gentrification n'[est] plus une anomalie locale du marché immobilier d'une grande ville, elle se [développe] comme une composante résidentielle spécifique d'une plus large refondation, économique, sociale et politique de l'espace urbain » (Idem, p. 55).

La troisième phase débute après la "pause" de la dépression qui sévit entre 1989 et 1994, où le phénomène se généralise à tout le centre-ville et ne se limite plus à des bâtiments et des appartements réhabilités : « ...La gentrification concerne de plus en plus de nouveaux restaurants et des voies commerçantes du centre-ville, les parc de front de mer comme les cinémas, les tours de sièges sociaux de grandes marques, les musées de grandes fondations, les sites touristiques de toutes sortes, les complexes culturels, en résumé tout un éventail de grandes opérations dans le paysage des centres-villes » (Idem, p. 57). Dans la même idée,

Smith souligne que la composante résidentielle de la gentrification doit être interprétée communément avec la transformation de l'emploi, du loisir et de la consommation en milieu urbain.

Pour justifier le fait qu'il considère la gentrification des années quatre-vingt-dix comme une *stratégie urbaine globale* menée par les municipalités de concert avec le secteur privé, Smith invoque cinq caractéristiques expliquant comment « en cette fin de XX^{ème} siècle, la gentrification, en tant qu'alliance concertée et systématique de l'urbanisme public et du capital, privé et public, a rempli le vide laissé par le retrait des politiques urbaines progressistes. » (Idem, p. 60). Il s'agit selon lui premièrement du nouveau rôle de l'Etat et de sa soumission croissante aux règles du marché, qui se traduit notamment par la place importante accordée au partenariat public-privé et le déclin de l'Etat-providence. Deuxièmement, de l'afflux croissant du capital globalisé, visible notamment dans la construction par une même firme de très gros projets sur fronts de mer en centre urbain londonien et new-yorkais. Troisièmement, des mouvements de luttes contre la gentrification qui n'ont jamais réussi à se constituer en mouvement généralisé, notamment suite à la répression anti-squatter ou sans-papiers par ce que Smith appelle la « ville revanchiste ». Quatrièmement, de la diffusion de la gentrification au-delà des districts centraux. Cinquièmement enfin, de la généralisation sectorielle de la gentrification, qui intègre le logement, les commerces, les restaurants, les activités culturelles dans des complexes de loisirs, de production, de consommation (Smith, 2002, p. 443 ; Smith, in. Bidou-Zachariasen, 2003, pp. 60-64).

Si l'expression actuelle de la gentrification comme stratégie globale se retrouve selon l'auteur sous les termes euphémiques de « régénération urbaine » (voir plus loin, notamment Weber, 2002), il convient de souligner que certains auteurs issus du champ académique alimentent le discours des pouvoirs publics en louant les bienfaits de la gentrification. Or il nous paraît indispensable de revenir sur ce côté « cappuccino »⁴ de

⁴ Zukin (1995, p. 28) parle de « pacification by cappuccino » pour décrire les pratiques visant à attirer de la clientèle dans les nouveaux restaurants qui fleurissent dans les quartiers régénérés de New York (cité dans Degen, 2003, p. 870).

la littérature sur la gentrification afin de bien saisir d'une part la diversité des interprétations qu'elle suscite et de tenter de mieux cerner d'autre part les références à la base de l'engouement de certaines collectivités publiques pour des projets urbains relevant de la gentrification

2.3.3 POST-MATÉRIALISME, CLASSE CRÉATIVE ET RÉGÉNÉRATION URBAINE

Selon Tom Slater (2006), la littérature récente sur la gentrification tend à perdre la perspective critique qui la caractérise à l'origine au profit d'une approche qu'il qualifie de plus *romantique*, laquelle a pour conséquence, selon lui, de détourner le regard des effets négatifs induits par la gentrification. Il évoque trois raisons principales pour expliquer cette modification. Tout d'abord la résilience des débats théoriques et idéologiques entre les chercheurs concernant les causes du phénomène. Deuxièmement, la fin du problème du déplacement de population en tant que caractéristique principale de la gentrification. Et troisièmement, la généralisation des politiques publiques urbaines néolibérales de « mixité sociale » dans les quartiers centraux des villes (Slater, 2006, p. 737). Selon l'auteur, cet ensemble de raisons donne un caractère positif au phénomène. Cet argument va dans le même sens que celui de Smith qui souligne le nouveau vocabulaire euphémisé de la gentrification via la régénération urbaine :

« In its focus on the desiderata for middle – class residence, in "old city" places, this discourse tends to sugarcoat the process with a sort of romantic glaze that has the (often unintended) consequence of steering the understanding of gentrification away from the negative effects it produces ». (Slater, 2006, p. 741).

Richard Florida incarne cette analyse enthousiaste et normative de la gentrification, en célébrant l'avènement des *classes créatives* (2002) comme une nouvelle forme de capitalisme post-matérialiste⁵ basé sur la créativité. S'il est issu du monde académique, Florida se distingue

⁵ Selon la thèse de la révolution silencieuse défendue par R. Inglehart à la fin des années 1970 sur l'évolution des valeurs vers le développement de soi, aux dépens des anciennes dimensions matérialistes de la société industrielle axées sur des préoccupations économiques et de sécurité physique.

surtout par les prescriptions normatives qu'il prodigue aux décideurs des villes, anglo-saxonnes avant tout, les enjoignant à adopter des politiques axées sur la gentrification pour assurer la compétitivité et l'attractivité de leur ville, dont la classe créative est en quelque sorte la cheville ouvrière si on ose la formule. Il s'agit de développer des quartiers afin qu'ils soient excitants, qu'ils proposent une multitude d'activités, allant du sport extrême aux arts de la scène en passant par des cafés branchés et qu'ils disposent d'une proportion importante de population gay et lesbienne, témoins supposés d'un environnement progressif et créatif (Florida, cité dans Peck, 2005, p. 744-745). Concrètement, les recommandations et les *ranking* des villes établis par Florida se basent notamment sur les indicateurs suivants, développés par ses soins :

« - *Talent Index* : Talent is defined as the proportion of the population over 18 years of age with a bachelor's degree or higher. (...)

- *Bohemian Index* : The Bohemian Index is defined using employment in artistic and creative occupations. It is a location quotient that compares the region's share of the nation's bohemians to the region's share of the nation's population. (...)

- *Mosaic Index* : The Mosaic Index [is] (...) calculated as the proportion of the total population that is foreign-born. (...)

- *Tech-Pole Index* : This measure is based (...) on a city-region's high-technology industrial output. (...) ». (Gertler, Florida, Gates & Vinodrai, 2002).

S'il est déjà évident que cette approche de la gentrification a essentiellement une ambition normative, Jamie Peck adresse en outre une critique au vitriol au travail d'analyse opéré par Florida :

« Not infrequently, these less-than-analytical musings descend into self-indulgent forms of amateur microsociology and crass celebrations of hipster embourgeoisement » (Peck, 2005, p. 744-745).

Il convient ici de souligner la proximité du discours de Florida avec ce que des auteurs analysent comme un discours néolibéral au fondement des politiques de régénération urbaine. Les formules et les recommandations faites par Florida à l'attention des villes faisant appel

à ses conseils tarifés prennent souvent la forme d'assemblage de notions par trait d'union, de formules choc ou autres allitérations et rimes : Les trois T (technologie, talent et tolérance) nécessaires à l'avènement de la dynamique créative ; le « Brain drain/gain index » (reflétant la balance commerciale des villes en termes de cerveaux créatifs) ; le « university-community-redevelopment-model », qui doit apporter au centre-ville un « work-live-learn-play environment » etc. (Peck, 2005, pp. 751). Ce vocabulaire rappelle bien entendu la rhétorique managériale dont les prescriptions et *best practices* s'expriment souvent en acronymes ou devises mnémotechniques (les indicateurs doivent être « SMART », l'entreprise a une *vision* et une *mission*, etc.). Plus proche de nous les mots-valises créés pour littéralement « doper l'image de l'Unil »⁶ dans un environnement de compétition avec les institutions concurrentes témoignent du même type de discours.

Ainsi, les mesures destinées à favoriser l'émergence de (ou à attirer) la classe créative, c'est-à-dire une gentrification activée par les pouvoirs publics, reprennent et réactualisent le répertoire des stratégies de régénération urbaine. Celui-ci est désormais concrétisé par le biais de ce que Peck qualifie de « brick-and-mortars methods », ce qui correspond à la construction physique d'espaces gentrifiés. À ces méthodes s'ajoutent également des stratégies plus « soft », tels que des événements et activités sociales destinés à renforcer l'image et l'identité des villes (2005, p. 753-754). Cette forme de gentrification, normative et orientée en finalité, autant discours que pratique, se trouve ainsi intimement liée avec les dynamiques d'urbanisation du capital présentées plus haut. En effet, plusieurs auteurs mettent en lumière l'accroissement des pratiques et logiques néolibérales dans le cadre d'opérations de régénération urbaine destinées à favoriser la compétitivité des villes, lesquelles font souvent la part belle à la valorisation du capital privé.

Jessop notamment (2002) souligne quant à lui le transfert sélectif de capacités de l'Etat à l'avantage des gouvernements urbains orientés sur des coalitions pro croissance. Il qualifie ce changement de régime de *Schumpeterian Workfare Postnational Regime* (SWPR), lequel

⁶ Selon les objectifs politiques et pratiques poursuivis par le service de communication et d'audiovisuel de l'Unil : <http://www.unil.ch/logo/page23751.html>

supplante et s'oppose au keynésianisme en mettant l'accent sur la compétitivité, l'innovation politique par l'offre et la destruction créatrice (Idem, p. 459). L'auteur prend l'exemple du *Rapport Urbain 21* produit par une « World Commission » rassemblée à Berlin (publié sous la direction de Hall & Pfeifer, 2000) pour illustrer la naturalisation de la logique d'un néolibéralisme où les villes sont destinées à être le moteur de la croissance en tant que centre d'innovation visant la promotion et le renforcement de la compétitivité.

Dans la même ligne, Peck & Tickel (2002) mettent en relation la naturalisation du discours néolibéral et la nouvelle rationalité politique qu'il induit avec les politiques urbaines à incidence spatiale. Parallèlement, Kipfer & Keil (2002) se concentrent dans leur article « *Toronto Inc ? Planning the Competitive City in the New Toronto* » sur les pratiques de planification de Toronto dans la perspective d'une candidature (ratée) aux Jeux Olympiques. Ceux-ci soulignent le rôle croissant des sociétés de développement fondées sous l'égide de la ville d'une part, et du partenariat public-privé dans le domaine de la planification d'autre part. Ils indiquent que la recherche proactive d'investissements immobiliers (principalement pour le développement du front de mer dans leur cas) est centrale dans la quête de compétitivité menée par les villes.

Rachel Weber (2002) se penche également sur l'évolution du discours de l'Etat vers une forme néolibérale et sur ses stratégies de financement, notamment les formes d'imposition locales favorisant le re-développement de certaines zones, qui ont un impact sur la valeur de la propriété urbaine. Elle met en évidence quels moyens utilisés par les pouvoirs publics favorisent la définition de zones considérées comme délabrées et obsolètes (*blight* et *obsolescence*) et encouragent la régénération urbaine, préparant ainsi le terrain pour la gentrification et une réalisation de plus-value à court terme.

Plus récemment, des auteurs allemands (Bernt & Holm, 2009) reviennent sur les politiques de régénérations urbaines des années quatre-vingt-dix à Berlin dans le quartier de Prenzlauer-Berg. Leur contribution nous permet de faire le lien, en Europe cette fois, entre l'évolution des termes de la réflexion universitaire sur la gentrification

et sa reprise par les pouvoirs publics locaux. En effet, en se penchant plus particulièrement sur l'aspect du déplacement de population, ceux-ci examinent comment différentes définitions du *displacement* soutiennent différentes alternatives de politiques publiques urbaines. Ainsi, des définitions issues du monde académique s'avèrent avoir une implication politique majeure et, partant, un impact décisif sur les habitants des quartiers concernés. Les auteurs concluent leur étude en soulignant la prédominance depuis le début du siècle de la logique du marché dans les opérations de rénovations urbaine et le statut désormais naturalisé de la valeur d'échange :

« The more displacement was questioned, the more public intervention was downsized and the effects of pure market-led renewal activities naturalized (...). [This story] shows how concepts that refer to exchange value, that is, the capital generating capacities of cities, are naturalized and made a sine qua non for urban development (...). Moreover, it shows how counteracting gentrification is made particularly difficult when those who profit from it have the resource to portray this form of urban change as “renaissance” or “revitalization” while those who suffer from it lose support » (Bernt & Holm, 2009, p. 322-323).

Ce bref survol d'une partie de la littérature portant sur la gentrification nous permet de mettre en évidence dans quelle mesure l'évolution récente des politiques urbaines semble désormais ancrée dans une logique de marché, renforçant par conséquent la marchandisation du logement en ville, c'est-à-dire sa valeur d'échange. Comme nous l'avons vu, cette évolution a un impact sur une partie de la population locale, moins aisée, pour qui l'accès au logement dans les quartiers concernés est désormais réduit, voire impossible. Au point suivant, nous allons réduire encore la focale pour aborder l'enjeu de la dépossession et de son pendant, l'appropriation du logement par les habitants des villes, dont les coopératives peuvent selon nous être considérées comme une expression.

2.4 LE DROIT À LA VILLE

Dans son ouvrage *Le Droit à la Ville*, Henry Lefèbvre (1968) propose une réflexion axée sur la relation entre industrialisation et urbanisation. Nous pouvons souligner ici que cet ouvrage précède de deux ans la publication de *La Révolution Urbaine* - qui constitue une des bases de la réflexion de David Harvey que nous avons présentée plus haut - ouvrage dans lequel l'auteur soutient que l'urbanisation s'est substituée à l'industrialisation dans le développement du capitalisme. Revenir sur une production antérieure de l'auteur n'enlève cependant rien à la pertinence de son propos défendant un droit à la ville.

Lefèbvre résume sa thèse de la façon suivante :

« La ville et la réalité urbaine relèvent de la valeur d'usage. La valeur d'échange, la généralisation de la marchandise par l'industrialisation tendent à détruire en se la subordonnant la ville et la réalité urbaine, refuges de la valeur d'usage, germes d'une virtuelle prédominance et d'une revalorisation de l'usage ». (Lefèbvre, 1968 : 5).

Selon lui, le système urbain est porteur d'un conflit entre valeur d'usage et valeur d'échange, entre ce qu'il appelle « la mobilisation de la richesse et l'investissement improductif dans la ville » qui renvoie à une confrontation historique entre la réalité industrielle et la réalité urbaine, cette dernière étant porteuse de la vie sociale. (Idem. p. 8).

En revenant sur le développement de Paris au XIX^{ème} siècle, Lefèbvre met en évidence de quelle manière la classe dominante s'activa, dès la répression des journées de juin 1848 à chasser de la ville le prolétariat, lequel fondait la *vie* de la ville mais menaçait la bourgeoisie. Les réaménagements opérés par Haussmann visent précisément à détruire des rues tortueuses mais vivantes pour installer de longues avenues dont le vide permet à la puissance de l'Etat de s'y déployer. Or la commune de 1871 atteste la volonté de réappropriation de la ville par les ouvriers, rejetés des centres dans les faubourgs (Idem, pp. 17-18). C'est à cette même période qu'apparaît par la bouche des notables la notion *d'habitat*, sous une forme autonomisée, ce qui n'est pas anodin pour Lefèbvre :

« Jusqu'alors, "habiter" c'était participer à une vie sociale, à une communauté, village ou ville. La vie urbaine détenait entre autres cette qualité, cet attribut. Elle donnait à habiter, elle permettait aux citadins-citoyens d'habiter (Idem, p. 18).

Or cette fonction se trouve désormais isolée et projetée sur le terrain. L'aboutissement de cette logique se matérialise par la création des banlieues, qui achèvent d'écarter le prolétariat de la vie en ville, estompant ainsi sa capacité créatrice.

C'est précisément contre cette dépossession d'un pouvoir créateur, qui historiquement, s'exprime dans une vie urbaine qui offre intégration et participation, que Lefèbvre formule et oppose un *droit à la ville*, devant permettre de répondre aux besoins sociaux. Pour l'auteur, il s'agit « du besoin d'activité créatrice, d'œuvre (pas seulement de produits et de biens matériels consommables), des besoins d'informations, de symbolisme, d'imaginaire, d'activités ludiques » (Idem, p. 115). En défendant un droit à la ville - qui doit être compris comme un droit à la vie urbaine - dans un texte très riche, nourri de réflexions philosophiques, Lefèbvre plaide pour un nouvel humanisme, qui s'oppose à la rationalité planificatrice de la production industrielle et qui défend une société urbaine dans laquelle l'humain serait *œuvre* et non *produit* (Idem, p. 118).

En lançant cet appel, l'auteur souligne en revanche que ce changement doit passer par la praxis, au quotidien de la ville et ne saurait être imposé par une réflexion de spécialistes ou d'académiciens, qu'ils soient urbanistes, architectes ou sociologues. Selon lui, il convient de laisser l'imaginaire investir l'appropriation du temps et de l'espace, pour permettre à des réformes urbaines de répondre autant aux questions de la ségrégation (sociale et spatiale) que de la propriété foncière, ce qui implique de mettre en question les structures sociales et urbaines dans leur ensemble (Idem, p. 126-128).

Beaucoup plus récemment, Brenner et al. (2009) rappellent dans une contribution au titre engagé (*City for the people, not for profit*) que des auteurs tels que Lefèbvre, Castels et Harvey partageaient une préoccupation commune visant à mettre en lumière la façon dont les

villes constituent des sites stratégiques dans le processus de marchandisation. La réorganisation socio-spatiale continue des villes vise selon eux à accroître les possibilités de profit du capital.

En revanche, ils soulignent également que les stratégies de restructuration urbaines orientées vers le profit sont en confrontation permanente avec d'autres forces sociales, l'opposition s'articulant respectivement autour des dimensions de valeur d'échange et de valeur d'usage des configurations socio-spatiales urbaines :

« Urban space under capitalism is therefore never permanently fixed ; it is continually shaped and reshaped through a relentless clash of opposed social forces oriented, respectively, towards the exchange-value (profit oriented) and use-value (everyday life) dimension of urban sociospatial configurations » (Brenner et al, p. 178).

Mais quelles formes précises revêtent les forces sociales qui s'opposent à l'extension de la valeur d'échange en milieu urbain ? Les coopératives d'habitation constituent, selon nous, une expression de cette résistance, en proposant un modèle de propriété et d'habitat de l'environnement bâti dont l'accent *principal* porte sur la valeur d'usage. En outre, et contrairement à la valeur d'usage inhérente par définition au statut de locataire – qui est le pendant nécessaire à l'existence d'un propriétaire à la poursuite d'une valeur d'échange – la coopérative d'habitation court-circuite les possibilités de développement de la valeur d'échange. La portion de marché immobilier qu'elle occupe est autant soustraite à l'emprise de la propriété individuelle qu'à celle de la location (ou propriété monopolistique), de par le fait qu'elle propose *autre chose* qui prend la forme d'une appropriation collective du logement

2.5 L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE OU LE RÉENCASTREMENT DE L'ÉCONOMIE DANS LA SPHÈRE SOCIALE

Il est impossible de traiter des coopératives de logement en faisant l'économie d'une réflexion sur les principes économiques spécifiques qu'elles impliquent. Nous avons vu jusqu'ici que les explications théoriques que nous mobilisons (urbanisation du capital et

gentrification) postulent toutes l'existence d'une dynamique - à l'œuvre dans l'environnement urbain mais n'étant pas exclusive à celui-ci - qui découle du développement du capitalisme vers sa variante néo-libérale actuelle. Or ce dernier constitue bien un modèle économique qui d'une part se fonde sur des postulats théoriques concernant le fonctionnement de la société - tels que la rationalité instrumentale des acteurs qui poursuivent la maximisation de leur bien-être et les vertus autorégulatrices de l'institution du marché - et qui s'articule d'autre part sur des règles telles que la propriété privée et la libre concurrence entre les acteurs du marché. L'objectif n'est bien entendu pas de faire ici l'exégèse du développement du capitalisme et du libéralisme, nous nous accordons simplement sur le fait que les traits principaux de cette forme d'organisation de la vie économique et sociale s'ancrent dans le monde occidental dès le XIX^{ème} siècle.

Dans son travail de référence sur l'essor du capitalisme libéral en Angleterre et en Europe continentale, Karl Polanyi (2004 [1944]) s'est attelé à montrer que la création d'un marché autorégulateur impliquait de soustraire des éléments fondamentaux de la société à l'emprise de cette dernière. L'instauration des marchés de la terre, du travail et du capital, nécessaires au fonctionnement de l'économie de marché, demandait de transformer la terre, le travail et la monnaie en marchandises, en facteurs de production qui puissent fonctionner de manière autonome :

« En fait, la production mécanique, dans une société commerciale, suppose tout bonnement la transformation de la substance naturelle et humaine de la société en marchandises. (...) Il est évident que la dislocation provoquée par un pareil dispositif doit briser les relations humaines et menacer d'anéantir l'habitat naturel de l'homme » (Polanyi, 2004, p. 70).

Polanyi souligne - après une démonstration saisissante sur les différents types d'organisations économiques de sociétés primitives, qui invalide l'idée de propension naturelle au troc centrale dans l'analyse proposée par Adam Smith - que le modèle du marché renverse la relation entre activité économique et société :

« (...) La maîtrise du système économique par le marché a des effets irrésistibles sur l'organisation tout entière de la société : elle signifie tout bonnement que la société est gérée en tant qu'auxiliaire du marché. Au lieu que l'économie soit encastrée dans les relations sociales, ce sont les relations sociales qui sont encastrées dans l'économie » (Polanyi, 2004, p. 88).

Le Velly (2007) qualifie cette dynamique de *désencastrement* de l'activité économique des pratiques sociales. Or les modifications sociales qu'impliquait ce désencastrement et la mise en place des conditions nécessaires à l'instauration de cette triade de facteurs de production sont rapidement confrontées à la résistance de la société elle-même. Celle-ci s'organise pour se protéger des aléas du marché, qui est désormais censé fonctionner sans être contraint par les besoins sociaux. C'est ce que Polanyi identifia comme le double mouvement à l'œuvre dans l'extension du capitalisme :

« Pendant un siècle, la dynamique de la société moderne a été gouvernée par un double mouvement : le marché s'est continuellement étendu, mais ce mouvement a rencontré un contre-mouvement contrôlant cette expansion dans des directions déterminées. Quelque vitale que fût l'importance d'un tel contre-mouvement pour la protection de la société, celui-ci était compatible, en dernière analyse, avec l'autorégulation du marché, et, partant, avec le système de marché lui-même » (Polanyi, 2004, p. 197).

Les formes extrêmes des fascismes et totalitarismes qui se concrétisent dès les années 1920 marquent la fin du libéralisme propre au siècle précédent, caractérisé par la tentative d'imposer une économie de marché autorégulateur, et constituent *la* grande transformation. Ils découlent de la paralysie de l'industrie et de l'Etat qui représente un danger immédiat pour la société suite à l'échec du système international :

« La débâcle de l'étalon-or international constitua le lien invisible entre la désintégration de l'économie mondiale depuis le début du [XX^{ème}] siècle et la transformation d'une civilisation toute entière au début des années trente (Polanyi, 2004, p. 42). (...) Finalement, le moment allait

venir où le système économique et le système politique seraient l'un et l'autre menacés de paralysie totale. La population prendrait peur, et le rôle dirigeant reviendrait par force à ceux qui offriraient une issue facile, quel qu'en fût le prix ultime. Les temps étaient mûrs pour la solution fasciste » (Polanyi, 2004, p. 304).

Le mouvement des coopératives (de production, de consommation ou d'habitation) s'inscrit clairement dans la dynamique du contre-mouvement qui s'oppose à l'extension du marché. Polanyi revient à plusieurs reprises sur l'Owenisme, pour souligner que les projets de village de coopération et les coopératives réalisées durant le premier quart du XIX^{ème} siècle sous la houlette du propriétaire des filatures de New Lanark (Ecosse), Robert Owen, sont à l'origine du développement de nombreux mouvements coopératifs. Ceux-ci peuvent être interprétés comme une forme de contournement du capitalisme (Polanyi, 2004, pp. 225-229). Polanyi formule dans les termes suivants en quoi l'organisation coopérative d'Owen s'oppose au développement d'une économie de marché qui implique la constitution d'une sphère économique distincte de la sphère sociale et politique :

« ... Le trait caractéristique de [la doctrine d'Owen], c'est qu'elle tient à aborder les problèmes sous l'angle *social* : elle a refusé d'accepter la division de la société en une sphère économique et une sphère politique. Accepter une sphère économique séparée, cela aurait impliqué qu'elle reconnaisse le principe du gain et du profit comme force organisatrice de la société : ce à quoi Owen s'est refusé » (Idem. pp. 228-229).

Actuellement, on utilise couramment le terme générique d'économie « sociale et solidaire » pour caractériser les différentes formes d'organisation sociale et économique dont les coopératives font partie. Dans son ouvrage « *L'économie sociale et solidaire. S'associer pour entreprendre autrement* », Danièle Demoustier (2001) revient sur la résistance des groupements populaires au capitalisme industriel pour situer le début des organisations coopératives dans les premières décennies du XIX^{ème} siècle. En France, malgré – ou à cause de - la désolidarisation qu'impose aux ouvriers la loi Le Chapelier de 1791, ces derniers commencent à mettre sur pied dès les années 1830 les premières sociétés de secours mutuelles ainsi que les associations de

consommation et de production. Demoustier souligne la diversité des buts poursuivis par ces nouvelles associations :

« Ces réalisations concrètes se nourrissent de projets plus utopiques : alternative au salariat, jugé « indigne » par certains ; alternative, par l'entraide et la coopération, au principe de concurrence ; alternative à la propriété privée, en maîtrisant l'ensemble de l'activité économique à partir de l'organisation collective de la consommation, puis du logement, de l'agriculture et de l'industrie » (2001, p. 23).

Les coopératives partagent certaines caractéristiques communes parmi la diversité des associations d'entraide du XIX^{ème} siècle, dont une en termes économiques qui peut être synthétisée par la participation des membres aux bénéfices réalisés, selon des modalités différentes, allant de la possession de l'entreprise pour les coopératives de production à une « ristourne coopérative » versée en fin d'année aux membres d'une coopérative de consommation (Demoustier, 2001, p. 22). Charles Gide peut être considéré comme un des concepteurs du mouvement coopératif français à proprement parler, à la fin du XIX^{ème} siècle, même si son projet de « République des coopératives » est resté inabouti. Yann Maury rappelle que le mouvement coopératif lancé par Gide, s'est opposé dès le début au socialisme centralisateur, puis au Marxisme et bien entendu au libéralisme économique, ce qui va dans le sens de notre référence au travail de Polanyi (Maury, 2009, p. 17). Si ces premières tentatives d'organisation coopératives n'ont pas réussi à s'imposer durablement face à la dynamique de l'industrialisation, elles n'en ont pas moins réussi à poser les bases de ce qui fonde encore aujourd'hui le fonctionnement des coopératives. Demoustier cite le cas des ouvriers tisserands anglais de Rochdale (dont la coopérative fut instituée en 1844) comme référence de coopérative, notamment en ce qui concerne ses règles de fonctionnement :

« (...) La plupart des règles de fonctionnement des Equitables pionniers de Rochdale constituent, jusqu'à aujourd'hui, une référence pour les principes coopératifs : 1. Contrôle démocratique (1 homme = 1 voix, quel que soit le montant de capital qu'il possède dans la coopérative) ; 2. Justice économique (répartition des bénéfices au prorata de l'activité de chaque membre) ; 3. Rémunération limitée du capital ; 4. Financement

par l'entreprise coopérative d'actions de formation, professionnelle ou générale pour ses membres » (Demoustier, 2001, p. 23).

Aujourd'hui encore, le président de la Société coopérative d'habitation lausannoise fait également référence à la coopérative des pionniers de Rochdale en tant que base du mouvement moderne dans lequel il s'inscrit. Et il rappelle que les règles fondamentales des pionniers sont toujours d'actualité (Neuenschwander Feihl, 1995, p. 6). Nous verrons en effet que ces règles sont fixées dans le code des obligations suisse (CO) et qu'elles fournissent les bases actuelles de l'organisation coopérative. Demoustier rappelle par ailleurs que si ces principes communs ont survécu, et qu'ils peuvent être résumés par la libre adhésion, l'indépendance politique, le but non lucratif ainsi qu'une gestion démocratique et transparente des entreprises coopératives, ces acteurs de l'économie sociale se fondent également sur des règles plus implicites :

« Appartenir à "l'économie sociale" ne signifie donc pas juxtaposer simplement une activité économique à but social, un statut d'entreprise et un groupement de personnes : il s'agit de s'inscrire dans un projet constamment réévalué, d'apprécier concrètement la dimension sociale de l'activité économique, non seulement par rapport aux objectifs mais aussi par rapport au fonctionnement même de l'entreprise collective » (Demoustier, 2001, p. 92-93).

Cette précision sur la complexité des projets d'économie sociale nous invite à faire le lien entre les enseignements de l'analyse de Polanyi et la distinction opérée plus haut entre valeur d'usage et valeur d'échange, en considérant ces projets comme une forme de *réencastrement* d'une partie de la sphère économique dans les pratiques sociales

2.6 LES COOPÉRATIVES D'HABITATION OU LE RÉENCASTREMENT DU LOGEMENT DANS LA SPHÈRE SOCIALE

L'analyse en termes de valeur d'usage et de valeur d'échange doit à notre sens nous permettre d'inscrire la problématique du logement, un bien en circulation dans le marché immobilier, dans la question du lien entre sphère sociale et sphère économique. Si la valeur d'échange se

déploie exclusivement dans la sphère du marché, la valeur d'usage fait en revanche référence à l'utilisation sociale qui est attachée à un bien, et cela vaut pour le logement. Polanyi a montré que le contre-mouvement de protection de la société avait lieu car l'activité économique était désencastrée de la sphère sociale. Or dans une perspective d'urbanisation du capital et de tendance à la gentrification, où la valeur d'échange est dominante, il apparaît également que le bien immobilier est désencastré des pratiques et des préoccupations sociales. L'activité des coopératives au sein de l'économie sociale peut dès lors être interprétée comme un mouvement inverse, permettant de réencastrer l'immobilier dans la sphère sociale, soit une manifestation de résistance à l'hypertrophie de la valeur d'échange comme nous le proposons plus haut.

Comme le souligne Yann Mauri en mentionnant notamment l'exemple des *subprimes*, dont les conséquences se répercutent au-delà du marché de l'immobilier, « (...) La question immobilière, en tant que composante pleine et entière de la société de marché, apparaît désormais comme autonome, c'est-à-dire comme étant totalement désencastrée des institutions sociales et politiques (...). En contrepoint, les coopératives d'habitants opèrent donc un travail de réencastrement de la question immobilière dans la sphère sociale et politique » (2009, p. 23).

En 1937 déjà, Abraham Kazan écrit un plaidoyer dans une revue de sciences sociales et politiques pour le développement des coopératives d'habitation aux Etats-Unis (Kazan, 1937). Ce new-yorkais⁷ met en évidence le fait que la majorité des habitants d'une ville sont *logés par d'autres* (1937, p. 137), c'est-à-dire qu'ils sont locataires, étant donné le coût trop élevé que représente pour eux l'accès à la propriété. Il souligne que dans cette configuration, l'offre de logement vise à dégager du profit plutôt qu'à fournir *un lieu de vie*. Kazan relève les avantages matériels et sociaux qui découlent selon lui du *Coöperative Housing*, et

⁷ L'article précise les fonctions occupées par l'auteur dans les termes suivants : « Abraham E. Kazan is president of the Amalgamated Housing Corporation, New York City, and vice-president of Amalgamated Dwellings Inc., both of which organizations are engaged in coöperative housing. He is also director of the coöperative League of the U. S. A. » (Kazan, 1937, p. 143).

qui permettent aussi à l'Etat de ne pas avoir à s'engager dans l'offre de logements sociaux qui rendent leurs occupants dépendant de l'aide de l'Etat. Selon Kazan, les coopératives permettent d'éviter la spéculation immobilière, de susciter un sentiment de responsabilité chez les membres, de créer un lien social fort vu l'intérêt partagé, de stimuler l'autonomie des membres et de favoriser l'autogestion par la participation aux procédures démocratiques de la coopérative (Kazan, 1937, p. 141). Pour appuyer son propos, il dépeint le fonctionnement quotidien et les activités communautaires de sa coopérative (administration d'une bibliothèque, garde des enfants, gestion d'une épicerie etc.). En conclusion, l'auteur souligne que les coopératives ne constituent pas uniquement une réponse pour garantir l'accès au logement, mais qu'elle permettent surtout de façonner le lien social dans la ville (Kazan, 1937, p. 134). Bien que particulièrement militants, les propos de Kazan illustrent selon nous pourquoi il est pertinent d'aborder, aujourd'hui, les coopératives d'habitation sous l'angle d'une appropriation sociale du logement.

Dans un cadre beaucoup plus récent, Maury met en avant plusieurs éléments qui illustrent de quelle façon les coopératives permettent selon lui d'effectuer ce travail de réencastrement, en s'appuyant sur les multiples études de cas présentées dans l'ouvrage réalisé sous sa direction. Avant tout, l'auteur mentionne l'importance du *capital social* comme trait marquant des coopératives. La définition qu'il retient⁸ est particulièrement précise, ce qui ne va pas forcément de soi lorsqu'il s'agit de formuler le concept de capital social étant donné la diversité de ses définitions : « En premier lieu, les coopératives d'habitants revisitent la question du "capital social", entendu au sens où des groupes d'individus décident d'agir ensemble et de s'auto organiser pour répondre collectivement à un besoin clairement identifié » (2009, p. 24). Ce point implique que les coopératives parviennent selon lui à un rééquilibrage des forces entre capital social et capital financier, ce qui nous amène à la seconde caractéristique. En effet, étant donné que les habitants des coopératives sont souvent frappés du sceau de population non bancable par les institutions financières classiques, ils sont

⁸ Tirée du Dictionnaire de l'autre économie de Bévord & Bucolo, Folio, 2006.

contraints de faire recours à un financement auprès de « banques éthiques », donc de mobiliser un circuit bancaire aux pratiques alternatives (2009, p. 25).

L'auteur met également en avant le *génie technique* déployé par les coopérateurs durant la réalisation de leur projet. Il s'agit là des cas où les coopérateurs sont amenés à participer eux-mêmes à la construction du logement en mettant à profit des connaissances ou un savoir-faire dont ils disposent dans le domaine du bâtiment. Ces formes de participation sont également mises en avant par Uguris (2004) dans plusieurs des cas de coopératives qui constituent son étude sur le logement public en Grande-Bretagne.

Maury souligne encore que les coopératives ont pour trait commun d'offrir une réponse à l'inflation des coûts des logements, ce qui va précisément dans le sens de notre problématique. Il rappelle que les coopératives apportent des solutions très convaincantes pour limiter les coûts des matériaux, de la main d'œuvre, du foncier ainsi que celui de l'argent. Selon lui, « [elles] permettent d'enclencher une rupture nette avec le processus généralisé de spéculation financière et immobilière » et constituent un moyen de ramener le logement à un niveau abordable pour les populations « de conditions précaires, modestes et désormais moyenne » (2009, p. 28). En outre, les coopérateurs romains de « l'autorecupero » en attestent, les coopératives apportent une réponse au traitement de l'habitat insalubre, des logements laissés à l'abandon (2009, p. 26). Ici encore, il s'agit d'une alternative non négligeable aux dynamiques de « urban renewal » qui constitue une des modalités de valorisation immobilière que nous avons identifié plus haut avec le texte de Rachel Weber, visant à pallier le délabrement (« urban blight ») de certaines zones.

L'auteur conclut sur l'opportunité que ces formes d'habitat alternatif offrent aux collectivités publiques de se doter d'*outils de régulation publique locale*, pour autant qu'elles s'impliquent pour favoriser leur émergence. Il peut s'agir d'outils politiques (réunion d'information de la population), juridiques (appels publics à candidatures pour constituer des coopératives), financiers (création de fonds de cautionnement),

sociaux, ou encore foncier et immobiliers (réserves foncières, recyclage du patrimoine immobilier public, etc.) (2009, p. 29).

Les deux dernières dimensions identifiées par Maury à la vue des études de cas sont évidemment celles qui sont les plus proches de notre problématique. En effet, l'auteur tranche sans hésiter pour affirmer que le modèle des coopératives offre une solution sérieuse à l'exclusion des populations à faible revenu du marché du logement urbain. En outre, s'il indique qu'elles permettent aux collectivités publiques de se doter de nouveaux outils, ceci pose en creux la question des outils dont *sont* dotées les collectivités publiques pour s'engager et favoriser, ou non, les coopératives sur leur territoire.

2.6.1 DIFFÉRENTS TYPES DE COOPÉRATIVES

Les coopératives qui constituent les cas de l'ouvrage de Maury sont quasiment toutes de petite taille, c'est-à-dire qu'elles ne portent que sur un immeuble. Or la littérature révèle que ces coopératives se distinguent d'organisations plus importantes qui contrôlent un nombre élevé d'immeubles. Thalmann et Favarger (2002, p. 206) indiquent que les coopératives d'habitation constituent un ensemble hétérogène en Suisse dont la seule caractéristique commune consiste dans le système de prise de décision démocratique qui attribue à chaque membre une voix. Selon les auteurs, il est possible de distinguer les coopératives en fonction de différentes caractéristiques : a) le nombre d'immeubles, où les coopératives n'ayant qu'un immeuble sont l'impulsion d'un groupe d'amis et les autres sont créées par des organisations (syndicat, partis...); b) le statut des habitants, qui sont membres (en règle générale) ou non de la coopérative ; c) le statut des administrateurs, qui sont des habitants ou des professionnels ; d) la rémunération des parts sociales, selon le besoin d'attirer des fonds supplémentaires ou non ; e) le transfert des parts sociales, généralement non transférables à un tiers et remboursables à valeur nominale ; f) la liberté d'aménagement, qui peut être plus ou moins importante. Thalmann et Favarger résumant schématiquement cette diversité en classant les coopératives en deux catégories :

« La première [catégorie] regroupe des coopératives plutôt grandes (certaines ont plus de 1000 logements), gérées par des (semi-) professionnels et dont l'objectif consiste essentiellement à offrir aux ménages défavorisés ou à tous les ménages des logements décents à des loyers inférieurs à ceux du marché. La seconde catégorie regroupe les coopératives généralement plus récentes, dont les objectifs sont plutôt participatifs et associatifs, qui ne possèdent dans la plupart des cas qu'un seul immeuble et dont les membres visent avant tout la maîtrise collective de leur habitat » (Thalmann et Favarger, 2002, p. 208).

Il convient donc de prendre également en considération les coopératives de grande taille si l'on tient à rendre compte des différentes formes que l'appropriation collective du logement par une coopérative peut prendre.

Notre travail vise ainsi à mettre en relation et à analyser une partie de l'action des pouvoirs publics sur le logement et les modalités d'organisation de plusieurs coopératives. Si Polanyi met en évidence comme il l'a fait que la réalisation de l'institution du marché n'est pas le résultat d'une évolution naturelle mais bien le produit de décisions politiques, alors la question de l'action et des mesures prises par les pouvoirs publics, et s'adressant aux coopératives, considérées ici comme modèle économique alternatif, est d'autant plus intéressante.

2.6.2 LE STATUT DE COOPÉRATIVE EN SUISSE

Le code des obligations (CO) fixe les conditions de reconnaissance légale du statut de coopérative en Suisse. Les articles 828 à 926 du CO règlent l'organisation des sociétés coopératives. Il n'est bien entendu pas possible de résumer ici l'ensemble des dispositions du CO, nous n'allons présenter que brièvement quelques points qui nous paraissent importants et concrétisent dans le droit suisse les principes théoriques que nous avons présentés jusqu'à maintenant.

Le premier article (828)⁹ définit la société coopérative comme 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

⁹ Les chiffres entre parenthèses renvoient aux articles correspondant du CO.

économiques déterminés de ses membres ». Sept membres au moins doivent prendre part à la constitution de la société (831). La société peut en tout temps recevoir de nouveaux membres (839) et c'est l'administration ou l'assemblée générale qui se prononce sur l'admission de nouveaux sociétaires, sauf si les statuts considèrent une déclaration d'entrée suffisante (841). La qualité d'associé s'éteint par le décès (847) et la cession de parts sociales ou du titre constatant la qualité d'associé ne confère pas à l'acquéreur la qualité d'associé (849). Lorsque les parts sociales sont constatées par des titres, toute personne qui entre dans la société doit en acquérir au moins un et les statuts peuvent limiter le nombre de titres par membres (853).

Point capital, tous les associés ont les mêmes droits et obligations (854), notamment le droit de vote à l'assemblée générale (855) et ils ont un droit de contrôle sur le bilan, les comptes et les rapports des contrôleurs de la société (856). Sauf dispositions contraires des statuts, l'excédent actif de l'exploitation est versé à la fortune de la société ou réparti aux sociétaires si cela a été prévu (859). L'article 856 précise en outre qu'à défaut de dispositions des statuts, les associés sortant et leur héritiers n'ont aucun droit à la fortune sociale (865). Les statuts peuvent en revanche conférer aux associés sortant ou à leurs héritiers le droit de se faire rembourser tout ou partie des parts sociales. En ce qui concerne la responsabilité de la coopérative, l'article 868 précise que, sauf disposition contraire des statuts, la fortune sociale de la société répond seule de ses engagements. En ce qui concerne la rémunération des parts sociales souscrites, l'intérêt versé ne peut dépasser 6%, selon les dispositions de l'Art 6 al. 1, let. a de la Loi fédérale sur les droits de timbre (RS 641.10).

Au niveau de l'organisation de la société, l'assemblée générale constitue le pouvoir suprême de la coopérative. Elle dispose notamment du pouvoir d'adopter et modifier les statuts, de nommer les administrateurs et les contrôleurs, d'adopter les comptes et le bilan et de statuer sur la répartition de l'excédent actif (879). Quant à l'administration de la société, elle doit être composée de trois personnes au moins qui doivent être en majorité des associés (894). En outre, les administrateurs doivent dans leur majorité être de nationalité suisse et avoir leur domicile en

Suisse (895). L'article 906 indique que la société doit soumettre la gestion et le bilan de chaque exercice à la vérification d'un organe de contrôle. Enfin, en cas de dissolution de la société, l'excédent doit être affecté à des buts coopératifs ou d'utilité publique si les statuts ne prescrivent rien au sujet de sa répartition.

Ce condensé des dispositions du CO donne selon nous un aperçu suffisant des grandes lignes et principes d'organisation d'une coopérative pour que nous puissions nous pencher plus en détails sur certaines coopératives d'habitation.

2.7 CONSTRUCTION DE L'OBJET D'ÉTUDE : LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Nous pouvons maintenant conclure cette partie théorique par la construction de notre objet d'étude sur la base des éléments que nous avons présentés. Notre objet peut être défini selon plusieurs dimensions. Premièrement selon la valeur d'usage, qui s'y décline à notre sens en plusieurs sous-dimensions :

- a) Légalement : le statut de coopérative est associé à un organisme ne poursuivant pas de but lucratif et ayant pour objectif de fournir des logements à ses membres, par l'action commune de ceux-ci, à des prix modérés. Les dividendes qu'il est possible de servir sur les parts sociales sont limités, tout comme la transmission des parts sociales aux héritiers. En outre, les parts ne sont remboursées qu'à valeur nominale.
- b) En termes de pouvoir au sein de l'organisation : le principe coopératif accorde à chacun une voix, indépendamment du capital qu'il détient (ce qui est l'exact opposé de la *shareholder value* [théorie de la maximisation de la valeur actionnariale] qui s'appuie sur le principe selon lequel une part = un vote) ce qui distingue fondamentalement l'organisation coopérative de l'évolution récente de la gouvernance d'entreprise¹⁰. Le

¹⁰ Pour plus de développements concernant la situation en Suisse à ce propos, voir : DAVID, Thomas, Stéphanie GINALSKI, Frédéric REBMANN et Gerhard SCHNYDER (2008). « *The Swiss Business Elite between 1980-2000 : Declining Cohesion, Changing Educational Profile and Growing Internationalization* », in Christoph Boyer et Frierike Stattler (eds). *European Business Elites. Between a New Spirit of Capitalism and the Erosion of State Socialism*, Berlin.

locataire coopérateur peut donc participer démocratiquement aux choix qui concernent son logement (rénovations, aménagements, affectations des excédents etc.).

- c) Le fait que les loyers sont (ou restent) plus bas que le niveau du marché, ou dit autrement, que la coopérative n'a aucun intérêt à ce que le différentiel de rente foncière (*rent gap*) soit comblé.

Deuxièmement, les coopératives peuvent éviter ou limiter le déplacement de populations à revenu faible ou modéré. Si ce n'est pas le cas *directement* (reprise en coopérative du logement occupé jusque-là en location) alors ce déplacement peut être considéré comme évité *indirectement*, en soustrayant du terrain ou de l'habitat au processus de gentrification, de régénération et/ou de valorisation foncière et immobilière impliquant ce déplacement¹¹.

Troisièmement enfin, les coopératives favorisent l'ancrage des locataires coopérateurs dans un certain lieu et permettent une forme d'investissement créatif et solidaire dans le logement (participation aux travaux p. ex.) traduisant une forme d'appropriation collective des activités d'une partie d'une ville.

Ces trois dimensions de notre objet d'étude apportent selon nous une forme d'alternative à l'urbanisation du capital, au processus de gentrification, ainsi qu'à la dynamique de marchandisation qui extrait le logement de son ancrage dans la sphère sociale et offrent une réponse à la problématique du droit à la ville. Il s'agit jusqu'ici d'une construction théorique, qu'il convient de confronter à l'épreuve du terrain.

¹¹ Pour une discussion sur les types de déplacements de population, voir Bernt & Holm (2009), qui reviennent sur les distinctions opérées par Marcuse (1986), lequel identifie cinq formes de déplacement. La distinction entre une forme directe et indirecte de déplacement, qui comporte une dimension spéculative, est proposée par nous même.

3 QUESTIONS DE RECHERCHE

Ce travail a pour ambition d'apporter des réponses aux questions suivantes :

- Les coopératives d'habitation peuvent-elles constituer un moyen de palier la tendance à l'urbanisation du capital et à la gentrification, et concrétiser une forme de droit à la ville ?
- Quelles sont les dispositions des pouvoirs publics qui s'adressent aux coopératives et ces dispositions favorisent-elles leur développement ?
- Y a-t-il des différences entre les coopératives et si oui selon quels critères (organisation, nombre de logements de la coopérative, but poursuivi, valeur d'usage du logement, etc.) ?
- Quelles sont les motivations des membres des coopératives ?
- Le rôle donné aux coopératives dans les politiques du logement de deux villes lémaniques, l'une ville-centre (plus de 100'000 habitants) d'une grande agglomération et l'autre ville-centre (moins de 20'000 habitants) d'une petite agglomération est-il différent ? Y trouve-t-on les mêmes types de coopératives ?

4 HYPOTHÈSE ET SOUS HYPOTHÈSES

Nous formulons l'hypothèse principale selon laquelle les coopératives d'habitation peuvent constituer une alternative à l'urbanisation du capital et à la gentrification, donc à la marchandisation du logement, alternative qui se traduit par un accent porté sur la valeur d'usage de celui-ci :

H1 : Si un logement est propriété de ses habitants par le biais d'une coopérative d'habitation, alors il est soustrait au processus de marchandisation qui met l'accent sur la valeur d'échange du logement et ses habitants contribuent collectivement à sa valeur d'usage.

Nous formulons également les sous hypothèses suivantes :

- a) Si les pouvoirs publics locaux s'engagent activement à favoriser leur développement et leur implantation (p. ex. en fournissant des terrains ou en mettant des ressources à disposition à des conditions favorables), alors les coopératives peuvent permettre de limiter les dynamiques de gentrification et de marchandisation du logement dans les quartiers où elles s'établissent.
- b) Si les coopératives se distinguent selon certains critères, tels que la taille, les ambitions des membres fondateurs, les instruments financiers auxquels elles recourent et la ville qui les accueille, alors elles se distinguent à des degrés divers de la tendance à la valorisation de la valeur d'échange et portent un accent plus ou moins fort sur la valeur d'usage du logement.
- c) Si les coopératives permettent de répondre à des préoccupations patrimoniales (préservation de bâtiments anciens, notamment dans les centres historiques), alors leur création est facilitée.
- d) Si les coopératives sont de petite taille (peu de logements, dans un lieu défini), alors les coopérateurs sont principalement motivés par un ancrage dans un lieu spécifique et/ou un mode de vie plus communautaire impliquant notamment la participation à des activités collectives.

5 DESIGN DE RECHERCHE ET MÉTHODOLOGIE

5.1 SÉLECTION DES CAS

Notre recherche s'articule de la façon suivante : le travail de terrain auquel nous allons confronter nos hypothèses s'appuie sur six cas de coopératives, réparties entre Lausanne et Vevey. En ce qui concerne les critères de choix des cas, nous avons poursuivi dès le début une logique de *most different system design*, en recherchant des cas se distinguant fortement l'un de l'autre.

Notre sélection ne prétend pas être représentative de la diversité effective de l'ensemble des coopératives du canton de Vaud et encore moins des coopératives suisses. Nous avons recherché à mettre en lumière différentes modalités d'organisation coopérative, ce qui justifie selon nous que nous ayons retenu des cas *a priori* différents. Le critère principal dont nous disposions au départ de notre recherche était la taille, en termes de nombre d'immeubles appartenant à la coopérative. En clair, soit un immeuble, soit plusieurs répartis en plusieurs endroits. Les recherches exploratoires et les lectures (notamment Thalmann & Favarger, 2002) nous ont en effet rapidement rendus attentifs à cette variable.

Pour choisir les cas qui constituent notre terrain, nous nous sommes appuyés sur le site de la section romande l'Association Suisse de l'Habitat (ASH), l'organisation faîtière des coopératives romandes, qui dispose d'une liste de ses membres (actifs et de soutien). Nous y avons identifié les coopératives inscrites dans les villes de Vevey et Lausanne. Nous avons ensuite effectué des recherches exploratoires sur chacun des cas (site Internet, revue Habitation, préavis communaux, publication issue des coopératives etc.). La sélection finale des cas s'est faite au cours de cette partie exploratoire et même après le début des premiers entretiens, lorsque des informations supplémentaires concernant d'autres cas d'analyse potentiels nous sont parvenues. Les six cas retenus ont rapidement révélés les grandes lignes de leur spécificité et nous n'avons

pas jugé utile de poursuivre la recherche d'autres cas pour opérer une sélection sur une base plus large, considérant que la matière à disposition offrait suffisamment de diversité pour fournir des réponses à notre questionnement.

Le premier cas, la Société Coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), va nous permettre d'opérer une mise en contexte afin d'entrer dans la réflexion sur les coopératives et sur leurs caractéristiques. Il nous apportera les premières indications qui permettront de mettre en relief les variables de notre analyse. La SCHL se prête cependant moins à une comparaison avec les autres coopératives pour des raisons qui sont essentiellement liées à son ancienneté relative. En revanche, cette ancienneté lui confère un intérêt particulier dans la mesure où revenir sur son évolution historique est riche d'enseignements sous différents aspects, notamment en ce qui concerne l'évolution de la stratégie qu'elle poursuit et les modalités de ses relations avec les pouvoirs publics. C'est pour ces raisons que la SCHL figure en introduction des études de cas et que l'historique la concernant est plus détaillé que celui des cas suivants. Nous nous appuyons néanmoins essentiellement sur une seule source secondaire pour retracer l'histoire de la coopérative, ce qui explique que nous nous tenions à une forme plus descriptive. Un entretien conduit avec le directeur de la coopérative nous offrira cependant une base plus solide pour débiter notre analyse.

Un cas limite viendra conclure notre série d'études de cas : il s'agit d'une association de quartier qui vient tout juste de fonder une coopérative à Vevey. Cette association est en partie à la base de notre intérêt pour la problématique des formes d'appropriation du logement en ville, une connaissance de l'auteur de ce travail faisant partie du comité de l'association. Il est rapidement apparu que cette association pourrait fournir une illustration empirique à une réflexion en termes de gentrification et de valeur d'usage du logement. Bien que le projet de coopérative de ce dernier cas n'en soit qu'à l'ébauche alors que nous commençons notre travail de terrain (il s'est concrétisé à l'heure où nous rédigeons ces lignes)¹², ce cas n'en constitue pas moins une sorte d'idéaltype par différentes caractéristiques. Tout d'abord, les acteurs de

¹² Juin 2010

cette association d'habitants qui ont donné l'impulsion pour la création d'une coopérative s'appuient sur une réflexion qui reconnaît de façon explicite le processus de gentrification et ils visent précisément à s'organiser pour s'y opposer. Ceux-ci revendiquent en tant que tel leur droit à la ville et plus généralement celui des catégories sociales à faibles revenus. En outre, la configuration d'acteurs impliqués dans et intéressés à l'immeuble en jeu correspond en tous points à un schéma de valorisation de la valeur d'échange des logements : il s'agit d'un ancien immeuble ouvrier, aux standards de confort minimes, les locataires ont un revenu relativement faible, le dernier propriétaire en date est le plus grand fonds de placement immobilier de la région et il compte entreprendre des travaux menant à une réduction du nombre d'appartements et à une amélioration du confort.

Cependant, cette association d'habitants ne peut figurer dans ce travail qu'à titre de cas conclusif de la série analysée. Car tous les membres de l'association ne sont pas encore au courant du projet de coopérative et le projet ne dispose pas encore d'un plan de financement définitif. Il était donc impossible de réaliser un travail de terrain et de le soumettre à une analyse dans des conditions semblables aux autres cas.

Les cas sont présentés et analysés dans l'ordre suivant :

1. Société coopérative d'habitation lausannoise (SCHL) : 1732 logements (plusieurs immeubles)
2. Coopérative Cité-Derrière à Lausanne : 629 logements (plusieurs immeubles)
3. Coopérative OVAL 64 à Lausanne : 7 logements (un immeuble)
4. Coopérative B612 à Lausanne : 7 logements (un immeuble)
5. Coopérative de la Valsainte à Vevey : 11 logements (un immeuble)
6. Association d'habitants Parcelle 87 à Vevey : 68 logements (un immeuble)

5.2 MÉTHODOLOGIE

Notre méthodologie suit une démarche qualitative. La confrontation de nos hypothèses avec le terrain se fait sur la base de sources primaires

écrites, telles que des lois et règlements cantonaux, des rapports et préavis municipaux, des publications issues des pouvoirs publics, les statuts et bilans des coopératives ainsi que d'autres documents issus des archives des coopératives selon les cas. Nous nous appuyons également sur des entretiens semi-directifs menés avec les responsables des coopératives retenues ainsi qu'avec les municipaux en charge du logement à Lausanne et à Vevey.

Nous avons choisi de nous appuyer sur des entretiens semi-directifs ouverts de façon à laisser un maximum de liberté à notre interlocuteur. Blanchet et Gotman (2007) soulignent que « (...) l'entretien, qui va à la recherche des questions des acteurs eux-mêmes, fait appel au point de vue de l'acteur et donne à son expérience vécue, à sa rationalité, une place de premier plan » (p. 20). Notre objectif était de saisir au mieux autant les motivations des fondateurs que les modalités de participation des membres et les formes spécifiques d'organisation de la coopérative. En d'autres termes, il s'agissait autant de mesurer les pratiques des acteurs (discours référentiel) que les représentations que les acteurs ont de leurs pratiques (discours modal) (Blanchet et Gotman, 2007). Selon ces auteurs, les enquêtes « (...) qui visent la connaissance d'un système pratique (les pratiques elles-mêmes et ce qui les relie : idéologies, symboles, etc.), nécessitent la production de discours modaux et référentiels, obtenue à partir d'entretiens centrés d'une part sur les conceptions des acteurs et d'autre part sur les descriptions des pratiques » (p. 30).

Un guide d'entretien (annexe I et II) a servi de base pour formuler des consignes et aborder des points spécifiques qui n'auraient pas été évoqués spontanément par nos interlocuteurs. Nous considérons que les entretiens constituent une source d'information satisfaisante pour rendre compte des pratiques et du sens que les acteurs attribuent à celles-ci. De plus, la triangulation des sources d'informations, soit le croisement des informations recueillies dans les différents entretiens et dans les sources écrites nous permet de disposer d'une base suffisamment solide pour formuler notre analyse à la lumière de notre cadre théorique. Cette base d'information doit nous permettre d'identifier les spécificités des

coopératives et d'établir différents types à l'aune de la grille de lecture constituée par nos variables d'analyse.

Les guides d'entretiens et les variables d'analyses ont été élaborés sur la base de nos lectures théoriques et exploratoires mais ils ont également été complétés au fil de notre confrontation avec le terrain. En effet, une démarche purement hypothético-déductive s'est rapidement avérée illusoire, étant donné la complexité et la diversité des objets abordés. Notre grille d'analyse s'est ainsi constituée sur la base d'allers et retours entre les cas et notre cadre théorique et analytique, ce qui a apporté une dimension inductive ou constructiviste à notre travail.

5.2.1 VARIABLES D'ANALYSE

Les variables indépendantes qui guident notre analyse sont présentées ci-dessous. Elles permettent d'opérationnaliser les conditions selon lesquelles les coopératives d'habitation peuvent témoigner - ou non - d'une certaine forme d'appropriation sociale (à l'inverse de marchande) du logement et d'alternative au processus de gentrification :

1. Instruments économiques : quels instruments sont utilisés, sont-ils issus des pouvoirs publics ou non ? Ces instruments peuvent être les suivants : subvention, droit de superficie, cautionnement d'emprunt, prêt, prise de parts sociales.
2. Génie technique : les coopérateurs participent-ils aux travaux de construction/rénovation ?
3. Stratégie poursuivie par la coopérative : s'agit-il de préserver un patrimoine, d'offrir aux membres un contrôle sur leur logement, de garder le contrôle sur un lieu de vie, ou s'agit-il d'investir pour le développement de l'organisation ?
4. Stratégie poursuivie par les pouvoirs publics : y a-t-il une stratégie explicite en termes de logements et est-elle suivie par les coopératives ?
5. Taille de la coopérative : de combien de logements dispose la coopérative et cherche-t-elle à s'étendre ? Ces dimensions ne sont pas forcément exclusives. Il est en outre possible que cette variable se recoupe avec celle de la stratégie poursuivie par la coopérative, notamment en ce qui concerne l'accent mis sur le patrimoine ou la population.

Ces variables doivent nous permettre de classifier les cas et de mettre en relation le type de variable présente avec le type de coopérative et d'habitants concernés. Nous allons également tâcher de mettre en évidence quelles sont les constantes dont témoignent les différents cas. La première étant bien entendu le *principe coopératif*, qui découle de l'économie sociale et solidaire, permettant théoriquement à chaque individu d'exercer le même pouvoir de décision indépendamment de la proportion de capital qu'il détient. Cette première constante est définie légalement étant donné que ce principe est incontournable pour acquérir le statut de coopérative. Enfin, les variables dépendantes nous indiquent si et dans quelle mesure la coopérative constitue une alternative au processus de marchandisation du logement, et si et dans quelle mesure ses habitants contribuent de façon collective à sa valeur d'usage. L'ensemble de ces variables nous indiqueront enfin quelle importance revêt la valeur d'usage et la valeur d'échange au sein des coopératives analysées. Nous distinguons deux variables dépendantes, qui sont constituées des dimensions suivantes :

1. **Alternative à la gentrification**

- a. Loyers inférieurs à la moyenne du marché.
- b. Pas de déplacement de population : un déplacement, direct ou indirect, de population à faible revenu est évité.

2. **Appropriation collective du logement**

- a. Implication des locataires : l'accent porté sur la valeur d'usage (outre les aspects légaux et statutaires de l'organisation présentés lors de la construction de l'objet) se traduit par la participation des locataires-coopérateurs aux choix de la coopérative donc au sein des organes décisionnels (Assemblée générale et comité ou conseil d'administration).
- b. Contrôle du logement et lien au lieu : les locataires contrôlent leur logement et ont un lien particulier avec le lieu ce qui témoigne de la valeur d'usage importante associée à leur logement.
- c. Espaces communs et activités collectives : présence (ou volonté de disposer) d'espaces communs utilisés pour des activités collectives (sociales et/ou culturelles) destinées aux membres ou ouvertes sur l'extérieur.

TABLEAU 1 :
Tableau d'opérationnalisation : variables indépendantes

Variables indépendantes	Dimensions	Indicateurs
Instruments économiques	Instrument public	Type d'instrument utilisé
	Instrument privé	Type d'instrument utilisé
Taille de la coopérative	Nombre de logements/d'immeubles	Nombre de logements/d'immeubles
	Existence de volonté d'expansion	Informations des acteurs
		Dispositions statutaires
Stratégie de la coopérative	Préservation d'un patrimoine	Informations des acteurs
		Dispositions statutaires
	Contrôle du lieu de vie des locataires	Informations des acteurs
		Dispositions statutaires
	Développement de l'organisation	Informations des acteurs
		Dispositions statutaires
Stratégie des pouvoirs publics	Place des coopératives dans la politique du logement	Informations des acteurs
		Dispositions réglementaires et légales
Génie technique	Participation aux travaux	Participation aux travaux

TABLEAU 2 :

Tableau d'opérationnalisation : variables dépendantes

Variables dépendantes	Dimensions	Indicateurs
Alternative à la gentrification	Loyers inférieurs à la moyenne du marché	Niveau des loyers
	Pas de déplacement de population	Informations des acteurs
Appropriation collective du logement	Implication des locataires	Informations des acteurs
		Dispositions statutaires
	Espaces communs et activités collectives	Informations des acteurs
		Dispositions statutaires
Contrôle sur le logement et lien au lieu	Informations des acteurs	
	Dispositions statutaires	

Les tableaux d'opérationnalisation donnent une vision synthétique de notre démarche d'analyse et ils doivent nous servir de grille de lecture des cas. Notre démarche étant qualitative et en bonne partie exploratoire en ce qui concerne le fonctionnement et les enjeux des diverses coopératives retenues, nous ne souhaitons pas les détailler plus et nous contentons de cette forme générale.

5.2.2 STRUCTURE DU TRAVAIL

Notre travail sera structuré de la façon suivante : nous allons tout d'abord commencer par présenter les grandes lignes du marché du logement en Suisse ainsi que le dispositif de la politique du logement au niveau fédéral puis vaudois, en précisant les dispositions à l'égard des coopératives d'habitation. Nous présenterons ensuite le contexte de Lausanne et de Vevey, en mettant l'accent sur la problématique du logement dans ces deux villes, puis sur les stratégies qu'elles poursuivent et sur leurs relations avec les coopératives d'habitation dans le cadre de leur politique du logement. Les conclusions de ces deux présentations synthétiseront les enjeux propres à chaque ville. Chacun de nos six cas sera présenté individuellement et sera conclu par une analyse à l'aune de notre grille de lecture. Ce n'est que dans la conclusion de ce travail que nous mettrons en perspective l'ensemble des cas et des contextes communaux, en répondant à nos questions de recherche et à nos hypothèses. Ceci nous permettra également de mettre en évidence les limites de notre travail et de proposer des pistes d'ouverture pour de nouvelles recherches.

6 MARCHÉ ET POLITIQUE DU LOGEMENT EN SUISSE

6.1 LES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DU LOGEMENT EN SUISSE

Selon Lawrence le marché du logement en Suisse se distingue fortement entre les zones urbaines et les régions rurales (2009, p. 47). Le seul point commun et caractéristique de l'ensemble de la Suisse est le taux particulièrement élevé de locataires. Selon le dernier recensement, 63.7% des logements suisses sont en location, 3.7% sont occupés par des coopérateurs et 60% par de simples locataires ; 34.6% sont des logements en propriété (PPE et propriété ou copropriété de la maison). La part des coopérateurs est restée stable à 3.7% entre 1990 et 2000 (OFS, 2004, p. 25-27). Les pouvoirs publics détiennent quant à eux moins de 5% des logements (OFL, 2006, p. 37). Lawrence souligne en outre que dans les zones urbaines, ce sont souvent des petits propriétaires individuels qui investissent dans le logement locatif :

« (...) Investment in private rental housing, especially amongst individual landlords, has traditionally been popular and profitable in high demand urban markets amongst small scale landlords ». (2009, p. 48).

Un régime libéral de fixation des loyers, basé sur les coûts (capital, construction et entretien) rend l'investissement dans le marché locatif attractif. Celui-ci permet notamment aux propriétaires d'ajuster les loyers en fonction du taux d'intérêt de référence, même s'ils se financent à un taux fixe meilleur marché. (Lawrence, 2009, p. 48). L'OFL confirme cette analyse en soulignant que vu que le « droit du bail est plutôt libéral et les rendements prévisibles à long terme sont satisfaisants, il est intéressant d'investir dans le marché locatif ». En outre, le rapport entre le coût de l'accession à la propriété et le revenu moyens des ménages est défavorable aux Suisses dans une perspective internationale (OFL, 2006, p. 38).

Précisons qu'au-delà de la propriété d'un logement locatif, qui fonde l'antagonisme propriétaire/locataire que nous associons à l'opposition principale entre valeur d'échange et d'usage, il existe différentes formes de propriété. Thalmann et Favarger (2002, p. 190) en distinguent sept : la propriété plein et entière ; la copropriété ; la propriété par étages ; la propriété limitée dans l'espace (*property light*) ; la propriété limitée dans le temps (*pagamento*) ; la coopérative de propriétaire ; la société immobilière d'actionnaires locataires. Nous ne présentons pas en détails ces différentes formes de propriété. Pour simplifier, il est possible de distinguer trois principales formes de propriété selon la chambre vaudoise de l'immobilier :

- La propriété en nom, forme la plus classique où le bien se trouve directement et entièrement entre les mains de son propriétaire.
- La propriété par étages (PPE), une forme de copropriété qui permet de répartir les appartements d'un immeuble ou les villas d'un lotissement entre plusieurs propriétaires.
- La participation à une société immobilière. Dans ce dernier cas, le propriétaire est en réalité un actionnaire, détenteur de la totalité ou d'une partie du capital-actions d'une société immobilière, elle-même propriétaire du bien-fonds¹³.

Dans ce paysage, les coopératives d'habitation offrent une alternative à la propriété et à la location, sous des formes hétérogènes comme nous l'avons vu avec Thalmann et Favarger (2002)

6.2 LE DISPOSITIF DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN SUISSE

Le dispositif de la politique du logement en Suisse constitue un des piliers de la politique sociale poursuivi par la Confédération et ancré dans la Constitution comme le rappellent Cuennet et al. (2002, p. 11). Illustration du fédéralisme suisse et du principe de subsidiarité, la politique du logement se fonde sur un engagement de la Confédération et des cantons en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée (Art. 41 Cst). D'une part les cantons viennent compléter les bases fédérales et d'autre part, les communes, notamment

¹³<http://www.cvi.ch/acceder-a-la-proprieete/points-essentiels/les-differentes-forme-de-proprieete/index.html>

urbaines, ont la possibilité de mener un rôle plus actif à leur niveau d'intervention. Les conditions de pénurie en zones urbaines font qu'elles y sont souvent fortement incitées. Cuennet et al. (2002) relèvent que l'action des services municipaux s'oriente principalement vers la fourniture de logements à loyers modérés. Outre les conseils apportés à leurs habitants, les communes mènent leur action en construisant ou en achetant elles-mêmes des immeubles ou en soutenant l'activité des sociétés immobilières à but non lucratif (2002, p. 13). C'est principalement ce deuxième volet de l'intervention des pouvoirs publics qui va retenir notre attention.

Il convient de garder à l'esprit que la politique du logement ne se résume pas à garantir l'accès à un logement approprié pour les personnes à faible revenus. Dans son étude sur le logement social en Suisse, Julie Lawson (2009) souligne la spécificité de la Suisse qui, malgré des coûts du logement élevés, ne dispose pas de système pour soutenir la demande sur un plan national et où l'offre de logement social a néanmoins réussi à se maintenir dans un environnement largement dominé par les propriétaires privés. L'auteur semble même s'étonner que, malgré les soutiens politiques et financiers accordés au logement social dans les villes de Zurich et de Genève à l'occasion des crises les plus marquantes, il n'y ait pas de programme permanent correspondant au niveau national. Et de rappeler que cette absence de soutien du côté de l'offre comme de la demande a un coût en termes de niveaux de production et de prix du logement, donc d'accessibilité (Lawson, 2009, p. 46).

La politique du logement se situe au croisement de diverses préoccupations comme le rappellent Cuennet et al. (2002). Elle vise également à limiter l'impact des fluctuations économiques sur le prix du logement en général, ce qui passe principalement par le contrôle des taux d'intérêt hypothécaires ou encore l'aide publique à la construction. Elle est en outre liée aux objectifs de la politique fiscale, les modalités de la fiscalité étant plus ou moins favorables à la propriété, la Suisse poursuit à ce titre une politique fiscale favorable aux propriétaires. Enfin, la politique du logement peut également être mobilisée afin de

chercher à relancer la conjoncture, par le biais de l'encouragement à la construction (Cuennet et al. 2002, p. 14).

De plus, la politique du logement s'articule sur deux axes, l'aide au logement et le droit du bail. Le droit du bail est fixé par le code des obligations (CO Art. 253 à 274g) alors que l'aide au logement relève de différentes lois spécifiques. Dans le cadre de notre travail, nous n'aborderons pas le volet du droit du bail - qui ne s'applique qu'aux locataires occupant des logements privés non subventionnés - afin de nous concentrer sur l'aide au logement qui constitue le cadre dans lequel vient s'inscrire notre problématique. En suivant Cuennet et al. on peut définir l'aide au logement de la façon suivante :

« On appelle aide au logement les mesures mises en place par la Confédération, les cantons et les communes pour favoriser la construction ou la rénovation de logements – en particulier des logements bon marchés -, pour abaisser les loyers de locatifs existants ou pour permettre aux ménages qui le souhaitent de devenir propriétaire de leur logement. Les instruments mis en place par les collectivités publiques sont des prêts, des cautions, des subventions à l'exploitation, des contributions à fonds perdus, etc. Ajoutons certaines mesures dont l'impact n'est pas exclusivement financier : mise à disposition et équipements de terrains, conseils, soutien à des projets novateurs ou à des recherches sur le logement » (2002, p. 15).

Dans cette optique, il est important de relever que les pouvoirs publics construisent peu eux-mêmes. Le partenariat avec les maîtres d'ouvrage, principalement d'utilité publique (MOP), est central et cette façon de faire correspond largement à la logique de subsidiarité à la base de toute intervention publique en Suisse, relevée par les analystes étrangers comme nous avons pu le voir plus haut. Or, si la mise en œuvre de l'aide au logement est assurée par des acteurs privés, elle est bien entendu conditionnée au respect de certains principes, notamment concernant la rentabilité des immeubles, les caractéristiques socio-démographiques des locataires ou encore le niveau des loyers. Toujours selon Cuennet et al., le critère de la rentabilité joue un rôle central pour l'obtention d'une aide publique, puisque les MOP ne poursuivent expressément pas une maximisation de leur profit, limitée du moins à ce que leur autorise leur

statut d'institution à but non lucratif en ce qui concerne la rémunération de leur capital, mais cherchent à offrir des logements à des conditions avantageuses (2002, p. 15). Nous verrons au cours de notre analyse que les coopératives diffèrent entre-elles sur ce point même si elles sont en général considérées comme répondant à la même mission d'utilité publique.

Outre les deux axes de la politique du logement que nous avons relevés plus tôt, il convient de distinguer, au sein de l'aide au logement, l'aide à la pierre de l'aide à la personne. La seconde s'inscrit directement dans les subventions aux ménages propres à la politique sociale et généralement, elle peut se superposer à l'aide à la pierre. Cette dernière en revanche se définit par les subventions accordées aux promoteurs ou aux propriétaires pour construire ou exploiter des immeubles, subventions qui doivent être répercutées sur le niveau des loyers (Cuennet et al, 2002, p. 16). En termes généraux, l'aide à la pierre se décline sous forme de soutien à l'investissement par le biais de crédits plus avantageux que les taux du marché des capitaux ou par le cautionnement des crédits contractés (voir les points suivants). Par ailleurs, les pouvoirs publics peuvent également agir en mettant à disposition sous forme de droit de superficie des terrains leur appartenant (cf. point 7.1.3). Si Cuennet et al. soulignent que cette dernière modalité est particulièrement intéressante dans les communes urbaines où les terrains sont très chers (2002, p. 17), rappelons que cette option tend à s'amenuiser dans une ville-centre comme Lausanne par exemple, où la réserve de terrain constructible appartenant à la commune se trouve en majorité loin du centre, voire dans des zones dites foraines¹⁴ (Préavis 2005/45, p. 6 et Préavis 2008/30, p. 32).

6.2.1 LES MESURES FÉDÉRALES

Jusqu'en 2003, l'aide fédérale portant sur le logement était encadrée par la Loi du 24 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP). Il s'agit d'aide à la pierre. Pour les maîtres d'ouvrage du marché locatif, la LCAP prévoyait deux mesures

¹⁴ Les zones foraines se trouvent à l'extérieur de la zone urbaine, il s'agit d'espaces majoritairement boisés et voués notamment à la détente. Lausanne compte trois zones foraines : Vernand (au nord), les Râpes et Montheron (au nord est) (SCRIS).

principales visant à favoriser la construction de logements meilleurs marché : 1) L'abaissement de base : la Confédération cautionne des prêts de manière à ce que les constructeurs d'utilité publique puissent abaisser la part des fonds propres à 10%. Elle offre également des avances remboursables sur 25 ans permettant d'abaisser les loyers initiaux. Le remboursement des avances se répercute progressivement sur les loyers. Les logements qui en bénéficient sont soumis au contrôle des loyers durant la période de subvention mais il n'y a pas de conditions quant au revenu et à la fortune des locataires. 2) L'abaissement supplémentaire : il s'agit ici d'avances annuelles à fonds perdu pour les logements bénéficiant déjà de l'abaissement de base. Cette aide impose des limites de revenu et de fortune aux locataires (Malatesta et al. 2002, p. 5).

Depuis le 1^{er} octobre 2003, la Loi sur le logement (LOG) remplace la LCAP. Elle a pour but d'encourager l'offre de logements pour les ménages à revenu modeste ainsi que l'accession à la propriété (Art. 1) et encourage la construction, la rénovation et l'acquisition de logements à loyer ou à prix modérés ainsi que l'activité d'organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique (Art. 2). La section 2 de la loi indique les modalités de l'encouragement de l'offre de *logement à loyer modéré*, dont les instruments prévus sont (Art. 11) : a) des prêts sans intérêts ou à taux préférentiel et b) des cautionnements. La section 3 concerne l'encouragement à la construction, la rénovation et l'acquisition de *logement en propriété à prix modéré*, dont les principaux instruments sont (Art. 23) a) des prêts sans intérêts ou à taux préférentiel et b) des arrière-cautionnements. La section 4 règle quant à elle le soutien à l'activité des *organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique*. Les instruments prévus sont (Art. 34) : a) les cautionnements garantissant les emprunts par obligations des centrales d'émission d'utilité publique, b) les arrière-cautionnements garantissant les hypothèques de rang postérieur, c) les prêts sans intérêt ou à taux préférentiel, d) les participations au capital.

En ce qui concerne les organisations visées par cette dernière section, l'art. 4 alinéa 2 indique que : « 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, leurs organisations faitières, les centrales d'émission ainsi que les établissements de cautionnement hypothécaire et d'autres institutions se consacrant à l'encouragement de l'offre de logements à loyer ou à prix modérés ». Enfin, l'alinéa 3 du même article précise que : « 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 ».

Les coopératives d'habitation constituent le public cible principal visé à la section 4 et nous allons nous pencher plus en détails sur ce dispositif. Tout d'abord, il convient de préciser que les deux derniers instruments (Art. 34, al. c et d) ont été suspendus dans le cadre du programme d'allègement budgétaire de 2003, la Confédération ne fournit par conséquent plus que des aides indirectes aux organisations faitières de construction de logements d'utilité publique et aux établissements qui en sont membres (OFL, 2008, p. 1). Les maîtres d'ouvrage qui souhaitent obtenir des aides doivent être membres d'une des organisations faitières reconnues par la Confédération. Il s'agit de l'Association suisse pour l'habitat (ASH), de l'Association suisse des coopératives d'habitation radicale (ACR) et de l'Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété (ASCP). Ces trois associations administrent pour leurs membres la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) et la Centrale d'émission pour la construction de logement (CCL) (OFL, 2008, p. 2).

La CCH concrétise l'instrument d'arrière-cautionnement accordé par la Confédération selon les modalités suivantes : elle cautionne des prêts garantis par gage immobilier et correspondant à des hypothèques de rang postérieur, qui couvrent jusqu'à 90% des frais d'investissement, sachant que le taux d'intérêt appliqué à l'ensemble du capital est le taux hypothécaire des hypothèques de premier rang. Ceci permet ainsi de réduire la charge des intérêts de la dette, en offrant des garanties supplémentaires aux institutions de crédit qui offrent alors un taux plus avantageux. La CCH dispose d'un capital social et de réserves de 8'002'100 francs au 31 décembre 2008, ce qui lui permet d'offrir un volume potentiel de cautionnement dix fois plus élevé (soit plus de 80 millions de francs), selon les dispositions de ses statuts. Le volume

actuel des garanties accordées par la CCH s'élève à un peu plus de 30 millions de francs et concernent uniquement des projets en Suisse alémanique (ZH, SG, GL et LU)¹⁵.

La CCL fonctionne selon un principe similaire de cautionnement par la Confédération, mais elle accorde directement des prêts à taux préférentiels aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui s'adressent à elle. Elle émet des emprunts cautionnés par la Confédération (rating AAA) sur le marché des capitaux ce qui lui permet de proposer des taux avantageux à ses membres. Les prêts accordés par la CCL portent en général sur une durée de 5 à 15 ans à un taux d'intérêt fixe (3.003% en mai 2010) et sont remboursables à terme en une fois. Comme le relève l'OFL, les taux fixes de la CCL sont en général un point en dessous du taux fixe pour des durées comparables (OFL, 2006, p. 60). Les prêts permettent de financer jusqu'à 80% de la valeur du bien mis en gage. La CCL fournit actuellement pour un volume global de plus de 1,827 milliards de francs d'emprunts en cours (état au 15.03.2010), ce qui témoigne de l'intérêt qu'elle revêt pour la construction d'utilité publique¹⁶.

Les associations faîtières gèrent en outre à titre fiduciaire des fonds de roulement alimentés par la Confédération. Les prêts issus de ces fonds de roulement sont accordés à des taux avantageux, généralement 1.5% sous le taux de référence fixé par le Département fédéral de l'économie, mais au minimum de 2%, ce qui est le cas actuellement. Le remboursement des prêts, échelonné sur 20 ans et dont l'amortissement commence dès la troisième année, sert à alimenter de nouveaux prêts, d'où le roulement. Le montant des prêts issus du fonds de roulement est généralement moins élevé que les prêts de la CCL par exemple, et il vient souvent compléter les frais des coopératives (OFL, 2008, pp 2-4). Précisons encore que l'ASH - dont la section romande chapeaute les coopératives de la région - dispose d'un fonds de solidarité alimenté par

¹⁵ <http://hbg-cch.ch/f/ueberuns/>. Consulté la dernière fois le 26 mai 2010.

¹⁶ <http://www.egw-ccl.ch/?rub=421>. Consulté la dernière fois le 26 mai 2010.

les contributions volontaires de ses membres et destiné à soutenir des projets innovants ou des membres dans des situations contraignantes¹⁷.

6.2.2 LES MESURES CANTONALES

La loi vaudoise sur le logement du 9 septembre 1975 pose les bases de la politique cantonale du logement dans le cadre de l'aide à la pierre. Elle est complétée par le règlement d'application de la loi sur le logement du 17 janvier 2007 (RLL) et le règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyer modéré du 17 janvier 2007 (RCOLLM). La loi a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant dans les diverses régions du canton (Art. 1). Elle se fonde sur la collaboration de l'économie privée, des communes et de l'Etat (Art. 2). Les communes sont chargées de surveiller l'évolution de la situation du logement sur leur territoire et de prendre les mesures nécessaires, l'Etat exerçant son action par des mesures de coordination et d'information et par des mesures financières directes et indirectes.

L'instrument principal de la loi de 1975 consiste en des subventions versées au propriétaire, destinées à abaisser les loyers (Art. 27). L'aide à la pierre accordée est versée à fonds perdu pendant une durée de 15 ans (Art. 28), elle est linéaire depuis le 17 janvier 2007 (RLL Art. 19) alors qu'elle était dégressive jusqu'à la modification du règlement à cette date. En général, les communes contribuent de façon paritaire à la subvention étant donné que le canton peut subordonner sa participation à une participation paritaire de la commune concernée (RLL, Art. 11 al. 3). Le montant de l'aide vise à abaisser le loyer de 10%, ou 15 % dans des cas exceptionnels (RLL, Art. 11, al. 2) ce qui correspond à une réduction de 20% ou 30% au maximum si l'on compte la participation communale. Des aides indirectes permettent aux propriétaires d'être exonérés des droits de mutations et d'impôts sur les bénéfices dans certains cas (Loi sur le logement, Art. 23). L'aide à la pierre cantonale fixe des conditions d'occupation des immeubles qui en bénéficient.

¹⁷ http://www.ash-romande.ch/aides_financieres.htm. Consulté la dernière fois le 26 mai 2010.

Celles-ci portent notamment sur le taux d'occupation, les limites de revenus (taux d'effort) et de fortune (RCOLLM, Art 4 à Art. 10). La revue Habitation précise que ce sont principalement les communes urbaines qui contribuent à l'aide à la pierre, notamment pour les coopératives d'habitation, les communes plus riches se montrent plus frileuses à cet égard :

« Dans la pratique, et hors des grandes agglomérations, les communes vaudoises sont souvent réticentes. Si la municipalité est favorable, le conseil communal se charge de montrer la plus grande méfiance à l'égard d'une "aventure" coopérative. Seules certaines villes, disposant d'une majorité ad hoc, entrent en matière et concentrent donc l'essentiel du logement subventionné : le clivage ville-campagne est très marqué. À l'occasion d'un numéro consacré à Pully (no. 2/2003), nous avons montré comment le logement subventionné était pratiquement bannis dans les communes périphériques à haut revenus, pour des raisons politiques » (Habitation, no. 2/2005, p. 4).

L'aide à la pierre est complétée par un dispositif d'aide individuelle à la personne (Règlement sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du 5 septembre 2007), pour autant que la commune s'engage de façon paritaire. Elle est limitée aux familles (un enfant à charge au minimum) et les loyers maximums pris en considération pour calculer le taux d'effort sont largement inférieurs à la réalité du marché. Selon l'adjoint au chef de service du logement de la ville de Lausanne, les loyers de référence pris en considération pour le calcul de l'aide (Arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement, AMCAIL, Art 4.) et le fait que l'aide ne soit destinée qu'aux familles découle de projections faites pour la situation de la ville de Lausanne : les loyers maximum de référence ont été sous-évalués à dessein, afin d'éviter que le canton ait trop à déboursier. Les projections faites sur la base des loyers lausannois ont immédiatement amené le canton à réduire la portée du dispositif. Ceci est renforcé par le fait que la majorité des ménages lausannois est constituée de personnes seules ou en couples (soit sans enfant), ce qui explique également le choix du public cible¹⁸.

¹⁸ Entretien téléphonique avec M. Michel Gamba, adjoint à la cheffe du service du logement de la ville de Lausanne le 10 mai 2010.

Comme nous le verrons plus loin, les villes de Lausanne et de Vevey proposent toutes deux cette aide individuelle.

6.2.3 CONCLUSION

Comme nous avons pu le voir avec cette présentation très descriptive, le dispositif d'aide au logement en Suisse est complexe et fractionné. Nous retiendrons que l'aide au logement n'est pas particulièrement développée en Suisse, il n'y a pas de dispositif de soutien de la demande au niveau national. La Confédération et le canton de Vaud cherchent à limiter les dépenses dans ce sens et ne comptent surtout pas se substituer aux acteurs privés. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique occupent une place de partenaire auprès des pouvoirs publics, notamment par le biais de leurs associations faîtières. Ces éléments indiquent par ailleurs qu'il peut y avoir une diversité extrême de types de soutien accordés au logement d'utilité publique selon la commune concernée. L'ensemble de ces informations nous permet de poser le cadre général, avant de nous pencher plus en détails sur les modalités des aides accordées aux coopératives. Les analyses plus précises qui viennent vont nous permettre de déterminer la stratégie des communes que nous étudions et dans quelle mesure leur dispositif de soutien est favorable aux coopératives.

7 PRÉSENTATION ET ANALYSE DES CAS

7.1 LE CONTEXTE COMMUNAL DE LAUSANNE

7.1.1 PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT ET STRATEGIE DE LA VILLE

Depuis 2005, la ville de Lausanne a posé les bases de sa politique de logement, en affichant l'objectif de construire 3000 logements (Préavis 2005/45) pour répondre aux besoins croissants de la population qui dépassent largement l'offre. En effet, la démographie lausannoise est en forte augmentation depuis 1998, à raison d'environ 0.5% par an, la ville comptant 125'000 habitants en 2009 (SCRIS), et à l'instar de l'ensemble du canton de Vaud (taux de vacance à 0.4% en juin 2009), Lausanne fait face à une pénurie¹⁹ de logements depuis de nombreuses années et affiche un taux de vacance à 0.1% en 2009 (SCRIS). La municipale en charge du logement à Lausanne précise les contraintes actuelles qui pèsent sur la ville :

« On a une pénurie extrême de logement, comme dans tout l'arc lémanique avec parallèlement un nombre de terrains limité, on doit se contenter de ce qui se trouve sur le périmètre de la Ville. Et la pénurie est accentuée par le retour en ville que l'on constate aujourd'hui d'une certaine partie de la population, depuis environ 5 ans. La population qui reste toujours en ville, c'est une population défavorisée, de couche d'imposition basse, plutôt pauvre, assez caractéristique de Lausanne, vu que 80% environ de la population pourrait prétendre en termes financiers à un logement subventionné, et une population qui travaille, qui a besoin des infrastructures, garderies etc, ça, ça a toujours été le cas. Mais la population qui revient aujourd'hui a des enfants ados ou grands, ou alors c'est une population jeune, célibataire, mais avec certains moyens, qui quittait la ville pour de l'espace, de la tranquillité mais qui s'en rapproche à nouveaux aujourd'hui pour des raisons de renoncement à la voiture, de proximité des activités culturelles qu'une ville peut amener. Et il y a aussi des retraités, dans la population qui recherchent

¹⁹ Un taux de vacance des logements inférieur à 1.5% est considéré comme indiquant une situation de pénurie.

des services, des transports publics, et c'est des gens qui ont déjà beaucoup de moyens » (Entretien 1).

La municipalité estime que la cible de 3000 logements est compatible avec ces besoins et met l'accent sur les objectifs de développement durable, en cherchant également à éviter la création de quartiers ghettos. Le préavis 2005/45 contient un inventaire des zones potentiellement exploitables, afin de donner une base crédible à l'objectif de 3000 logements. Or la majorité de ces terrains sont éloignés du centre ou en zones foraines.

Les pouvoirs publics lausannois soulignent que l'évolution démographique découle en partie de la concurrence fiscale territoriale à travers laquelle de nombreuses communes des régions périurbaines ont attiré les contribuables les plus intéressants, ce qui a contribué à pénaliser les finances de la ville, s'ajoutant à la forte augmentation locale du chômage depuis la deuxième guerre mondiale. Ils mettent ainsi en avant le fait que les comptes témoignent d'un déficit moyen de 50 millions depuis 1990 et que l'insuffisance d'autofinancement a dépassé les 80 millions. (Préavis 2005/45, p. 4). La ville souligne donc la dimension fiscale liée au logement, ce qui nous donne déjà les grandes lignes de sa stratégie.

La municipalité rappelle que la ville ne doit pas perdre de vue ses charges de ville centre (prestations sociales, accueil petite enfance, transports, subventions culturelles etc.) et que, par conséquent, pour pouvoir assurer la pérennité de ses politiques de redistribution et de justice sociale, elle doit se soucier du type de population cible à qui s'adressera la politique de logement : « ... Le souci de durabilité des finances publiques locales incite à faire en sorte que toute nouvelle offre locative ne se traduise pas, à terme, par une augmentation démographique se soldant par une charge nette supplémentaire pour la collectivité qui l'accueille ». Et de rappeler qu'il faudrait attirer 5000 nouveaux contribuables (soit environ 10'000 habitants et 5000 logements) au potentiel contributif analogue à celui du quartier fiscalement le plus aisé pour envisager combler le déficit moyen de la ville (Préavis 2005/44, p. 5). De telles précisions sur le nombre et le type de contribuables qu'il conviendrait d'attirer correspondent selon nous à

un effort d'argumentation destiné au conseil municipal préfigurant une nouvelle orientation de la politique du logement.

Ainsi, la municipalité souligne que ces nouveaux logements devront contribuer à l'amélioration de l'équilibre social et fiscal de la ville. Si « les personnes bénéficiant d'un soutien social (...) forment le socle permanent du public cible attiré par le logement en ville », le préavis indique que désormais « des ménages des classes moyenne et supérieure pourraient être attirés à Lausanne, à condition d'y trouver une offre adéquate » (Idem, p. 9). En clair, la ville tient à souligner qu'elle prévoit néanmoins de maintenir son engagement dans le logement subventionné, en projetant d'atteindre une proportion d'un tiers de tels logements sur les 3000 prévus. L'enjeu réside à notre sens dans les modalités qui vont permettre de développer « l'offre adéquate » pour le nouveau public cible. La municipale responsable interrogée tient cependant à nuancer la place occupée par les objectifs financiers de la ville :

« C'est intéressant aussi pour nous d'avoir une population qui revient à Lausanne et qui contribue à améliorer l'assiette fiscale, mais ce n'est qu'une partie (...). Ce n'est pas un objectif central, mais c'est un objectif nouveau, avec les objectifs de développement durable (...). L'objectif social, de continuer à construire des logements subventionnés, il reste comme socle ». (Entretien 1).

Mais malgré le discours plus modéré de la municipale interrogée, il apparaît bien que la ville vise à attirer et à conserver une population qui « forme (...) une catégorie intéressante de contribuables », comme cela est indiqué dans le préavis (Idem, p. 9). Les arguments d'ordre économique sont désormais au centre de la politique de logement, en parallèle à l'exigence de respect des critères de développement durable. Sur le critère du développement durable la ville a mandaté une équipe de l'EPFL pour développer un cahier des charges portant sur les critères à respecter pour les nouvelles constructions (dont le projet de Victor-Ruffy que nous aborderons dans l'analyse des cas est la première concrétisation) afin de satisfaire à la dimension écologique.

Concernant la dimension sociale, il s'agit avant tout de privilégier la mixité afin d'éviter de créer des quartiers ghettos, selon les dispositions

du Préavis. L'assouplissement des conditions d'occupation (revenu et taux d'occupation) constitue une des mesures principales dans cette direction, elle doit permettre aux ménages bien intégrés dont la situation familiale et financière a évolué de pouvoir rester dans leur logement subventionné. L'aide individuelle au logement instaurée en 2007 va également dans ce sens. En revanche, la municipalité n'envisage pas de favoriser l'implantation de logements à prix modérés ou subventionnés dans des quartiers aisés. L'échange de terrain effectué avec la holding propriétaire du quartier du Flon afin de permettre le déménagement de l'administration municipale de Beau-Séjour au Flon en constitue un exemple : la ville a touché une soulte due à la différence de valeur entre les deux objets et la valeur du terrain dans le quartier de Beau-Séjour a de surcroît augmenté suite au départ des locaux administratifs. Ceux-ci ont laissé la place à 140 appartements de haut standing²⁰. Or la municipale du logement n'a jamais souhaité favoriser du logement bon marché dans ce quartier, rejetant l'idée de mixité par immeuble, tout en considérant qu'il était souhaitable d'y favoriser le développement de logements (Entretien 1). Dans l'autre sens cependant, ce concept (subventionné et PPE) est envisagé pour la construction d'immeubles sur un parking à l'Avenue de Provence ou encore sur le site de l'ancien garage Edelweiss à l'Avenue de Morges (Entretien 1).

En ce qui concerne la dimension économique du développement durable, la municipalité met l'accent sur l'attractivité de Lausanne auprès des entreprises internationales et leur population de cadres : « Sous cet angle, il est très important que le marché du logement local parvienne à offrir un choix adéquat pour loger les collaborateurs, souvent de niveau dirigeant, que ces entreprises amènent avec elles » (Préavis 2005/45 p. 15). Les appartements proposés par l'îlot du centre à Beau-Séjour satisfont probablement parfaitement cet objectif. En conclusion, le préavis relève « (...) qu'une politique (...) qui privilégierait uniquement l'édification de logements bon marché au détriment de logements à loyer libre, contribuerait davantage à l'aggravation du déficit structurel des finances locales qu'à son

²⁰ www.ilot-du-centre.ch. Mais peut-on dès lors parler de ghetto de gens aisés ? Sur ce sujet, cf. Pinçon & Pinçon-Charlot (2007) Les ghettos du gotha. Comment la bourgeoisie défend ses espaces. Paris, Seuil.

redressement. Ce ne sera qu'en s'appuyant sur une meilleure assise fiscale que la Commune parviendra à faire face aux sollicitations financières toujours croissantes que lui adresse un environnement socio-économique difficile » (Préavis 2005/45, p. 15). Selon les termes de la municipale, on peut dès lors résumer la stratégie de la politique du logement de la façon suivante :

« Aide à la pierre, le socle, aide individuelle au logement et les nouveautés apportées par le préavis 3000 logements, avec la diversification des populations à qui s'adresse le logement et le développement durable (...). Notre volonté est de prendre en compte tout le monde et tout les besoins, sauf les catégories les plus aisées, qui trouvent des logements dans le marché libre » (Entretien 1).

La procédure pour la réalisation des projets sera transparente. Des concours d'architecture seront organisés par la ville pour sélectionner les projets permettant de réaliser des quartiers et des logements de qualité devant contribuer à « enrichir et améliorer l'image de [la] ville », à respecter les critères de développement durable et à garantir la transparence des coûts pour le contrôle des loyers. En revanche, les projets impliquant la réalisation de moins de quarante logements pourront passer par une procédure plus légère (Préavis 2005/45, p. 13). Un appel d'offre pour le concours pour la parcelle de l'ancien garage Edelweiss à l'avenue de Morges concrétise ce type de procédure (Lausanne, octobre 2009).

En ce qui concerne les partenaires pour la mise en œuvre de ces objectifs, la municipalité compte s'appuyer sur ses partenaires traditionnels du secteur privé qui se révèlent selon elle « fiables et solides financièrement », à savoir les sociétés coopératives et les fondations œuvrant dans le domaine du logement à loyer modéré, en leur fournissant des droits de superficie sur des terrains communaux. En outre, le préavis indique que d'autres acteurs privés ont manifesté leur intérêt à construire à Lausanne, notamment des entreprises générales et des fonds de placement : « Ces acteurs, très influents dans le domaine de la construction, exercent une pression constante pour réaliser des opérations à Lausanne » (2005/45, p. 12). Ce paragraphe sibyllin prend tout son sens deux ans plus tard, dans le quartier de Beaulieu, et révèle

les enjeux majeurs qui déterminent quel partenaire peut réaliser quel type de logement à Lausanne. Le cas de Beaulieu constitue une des premières pièces qui nous permettent de reconstituer les effets que la stratégie poursuivie par la ville de Lausanne peut avoir sur le développement des coopératives. Avant d'y venir, il nous semble important de présenter plus en détails le terrain dont dispose Lausanne et les modalités auxquelles elle recourt pour le mettre en valeur

7.1.2 UN GRAND PROPRIÉTAIRE FONCIER

Historiquement, soit depuis le XIX^{ème} siècle, la commune a toujours cherché à acquérir des biens-fonds afin de disposer d'une réserve pouvant être mobilisée dans l'intérêt général. Actuellement, Lausanne peut être considérée comme un grand propriétaire foncier, étant donné qu'elle détient plus 3'000 hectares de terrain, dont 73% sur le territoire lausannois. En revanche, il convient de relever que sur ces 73%, plus de 50% sont situés en zones foraines. En résumé, seuls 5.6% des parcelles propriété de la ville sont situés en zone à bâtir, ce qui relativise la marge de manœuvre dont dispose la ville en termes de politique de logement, par rapport à l'ampleur de son patrimoine foncier, et cela justifie en partie la politique d'achat active poursuivie par la ville. Le problème des zones foraines (constructibles) tient également au fait qu'elles sont en zone de faible ou moyenne densité, ce qui limite les possibilités d'implantation de locatifs importants. La responsable municipale du logement indique que :

« Personnellement, j'aimerais bien essayer de faire modifier les zones mais les habitants du coin s'y opposent (...). Quand on a voulu faire de la location, ils ont dit que ça allait diminuer le standing, le caractère du village etc. Chacun a employé un terme plus ou moins honnête ». (Entretien1)

Face à ce constat, la municipale indique que la ville va probablement faire en sorte de construire des logements en PPE en zones foraines, par exemple des villas groupées sur deux étages. La seule réalisation alternative actuelle à ce type de construction étant la mise à disposition d'un droit de superficie sur une zone foraine pour du logement locatif

pour personnes âgées, réalisé par la fondation NetAge²¹. En conséquence, la municipale se déclare convaincue par la politique d'achat de terrain qui constitue selon elle la clef d'une politique du logement (Entretien1).

Indépendamment des forces politiques majoritaires, la commune tient donc à acquérir du terrain et à maintenir cette politique (Préavis 2008/30, p. 7-8). À ce titre, la ville dispose de deux instruments depuis 1956, le crédit d'acquisition pour la législature (30 millions pour la législature 2006-2011, auxquels viennent s'ajouter depuis 2006 les produits des ventes des parcelles) et la commission immobilière, dont le fonctionnement est assuré par un délégué à plein temps (secondé par un adjoint, une assistante et un collaborateur technique). À l'inverse, la vente de terrain n'a lieu qu'à des occasions exceptionnelles ou dénuées d'importance stratégique, la ville préférant faire usage du droit de superficie qui lui permet de conserver son patrimoine (Idem, p. 9 et p. 20). Depuis 1988, la ville s'est fixé sept critères encadrant l'achat de parcelles²². (Idem, p. 10) :

1. Faciliter la réalisation d'un plan d'extension ou d'alignement
2. Faciliter l'implantation d'un équipement collectif ou de constructions sociales
3. Faciliter l'établissement d'une activité économique profitable à l'intérêt général
4. Permettre des échanges ultérieurs de parcelles avec des tiers
5. Arrondir une propriété de la Ville
6. Sauver un site ou un bâtiment ou un ensemble de constructions dignes de conservation
7. Tendre à modérer les prix des terrains et à éviter la spéculation foncière.

La municipalité met l'accent sur le septième critère pour justifier sa politique d'achat de terrain et sa réticence à vendre pour ne pas entretenir la spirale des prix du marché. Car la ville sait qu'elle n'est pas tenue d'obtenir un rendement financier à court terme et compte sur le

²¹ Sur la zone foraine de Pra Roman. La coopérative Cité-Derrière est l'investisseur et la fondation NetAge, d'utilité publique, est le locataire unique qui choisira les résidents (dès 55 ans) et conclura les baux de sous-location. Source : netage.ch, consulté le 5 avril 2010).

²² Les mêmes critères sont par ailleurs appliqués pour déterminer la vente d'un terrain, dans des cas exceptionnels.

fait qu'à terme, le marché immobilier « se reprenne » permettant ainsi de dégager une plus-value foncière, même si les prix actuels du terrain sont surfaits. La municipalité le reconnaît et s'appuie sur une étude trimestrielle du Crédit Suisse (2008) pour donner une explication sur un ton parfois candide de l'envolée des prix, laquelle donne un écho édifiant et très concret aux réflexions sur la nature du marché immobilier que nous avons présentées plus tôt :

« ...L'hétérogénéité des biens immobiliers rend difficile la comparaison des objets entre eux, ce qui complique sérieusement la formation des prix. Aussi le marché se caractérise par un manque de liquidité, qui peut être à l'origine de fluctuations de prix importantes (...). Chaque immeuble étant unique, les ventes prennent des allures d'enchères dans lesquelles le consentement à payer des acheteurs potentiels est évalué. Les prix sont généralement négociables et ne sont pas fixés une fois pour toutes. Ainsi, la "malédiction du gagnant" (winner's curse) décrite dans la théorie des enchères, est une notion qui, d'une certaine façon, s'applique aussi à l'achat d'une villa ou d'un appartement en PPE. On désigne par-là la tendance de l'acheteur à payer trop cher les objets. Le plus souvent, les enchérisseurs ne connaissent pas le prix du marché, qui correspond en quelque sorte au prix moyen offert par tous les enchérisseurs. C'est donc le plus offrant qui achète, mais il paye un prix supérieur au marché » (Préavis, 2008, p. 10).

Or, outre le fait que la ville compte sur un équilibre positif à long terme, dans cette configuration problématique pour la ville qui tient, selon le Crédit Suisse, aux caractéristiques inéluctables du marché immobilier, le préavis souligne que la valeur de rendement ne doit pas être le seul critère déterminant, au contraire : « Le critère déterminant n'est donc pas ici la valeur de rendement, mais la valeur d'usage, l'utilité sociale ou l'appropriation de biens en vue de projets futurs et du développement harmonieux de la Ville » (Idem, p. 11). Nous pouvons néanmoins nous demander ici si la valeur d'usage peut vraiment être déterminante, étant donné que la municipalité subit la "malédiction" du marché : pour trouver un équilibre à long terme, il faudra bien dégager, d'une façon ou d'une autre, un rendement suffisant sur les parcelles, au risque d'acheter les terrains à perte et de répercuter la "malédiction" sur

les finances de la ville. L'enjeu pour les finances publiques est donc de trouver un équilibre entre valeur d'usage et valeur d'échange (rendement) des terrains acquis. Les pouvoirs publics argumentent que le fait d'être une collectivité publique leur confère une crédibilité auprès des vendeurs (notamment en termes de solvabilité) qui joue à leur avantage dans les situations d'enchère. En revanche, la municipale estime que les variations cycliques des prix du terrain (bulle et crise notamment) ne sont pas pertinentes, du moins pas suffisamment pour se priver d'acheter du terrain :

« Bien sûr que les prix [du terrain] sont ce qu'ils sont aujourd'hui, on ne va pas acheter un terrain au prix qu'il coûtait il y a vingt ans, mais on est vraiment attentif à ne pas faire de spéculation. Par exemple, le [terrain de l'ancien] garage Edelweiss on s'est arrêté (...), on était deux arrêtés au même prix et le vendeur nous a préféré parce qu'on est un créancier plus sûr (...). Donc être une collectivité publique, ça vaut de l'argent. Je pense que ça nous permet de limiter la spéculation même si c'est sûr qu'on ne peut pas faire baisser le prix (...). Et après, on doit jouer sur les conditions d'occupation du terrain (...). Et le prix du terrain maintenant, on l'indique toujours comme il est en réalité, on le baisse plus artificiellement, comme le faisaient mes prédécesseurs, parce que c'est à double tranchant, vu que ça indique aussi la valeur de ce que la ville possède. » (Entretien 1).

7.1.3 LE DROIT DE SUPERFICIE

En ce qui concerne la mise à disposition des terrains de la commune et leurs conditions d'occupation, le droit de superficie (appelé droit distinct et permanent [DDP], dans la terminologie des articles 779 *a* à 779 *l* du CS) constitue un compromis intéressant pour les pouvoirs publics locaux. En effet, celui-ci permet de mettre en valeur le terrain, sous conditions, et de le récupérer à l'échéance du droit avec les constructions qui y ont été érigées, moyennant une indemnité. Le droit de superficie est défini « comme une servitude en vertu de laquelle une personne a la faculté d'avoir ou de faire des constructions ou d'autres ouvrages, sur le fonds d'autrui. Le droit de superficie permet ainsi de dissocier la propriété du sol de celle des constructions qui s'y trouvent »

(Préavis 2008/30, p. 13). La ville de Lausanne utilise cet instrument de mise en location du terrain depuis 1921, le premier contrat de ce type ayant été conclu avec la SCHL comme nous le verrons plus loin. Depuis, selon les termes du préavis (Idem, p. 13), « la commune a fait du droit de superficie une véritable règle pour la mise à disposition de ses terrains ». Concrètement, trois aspects sont décisifs dans la constitution du droit de superficie ; ils sont fixés dans le contrat y relatif.

1) *La durée du droit*. Le droit de superficie peut s'étendre sur 30 ans au minimum et 100 ans au maximum (Préavis 2008/30, p. 16). La durée du droit est négociée entre le superficiaire (qui paye pour mettre en valeur le terrain) et le superficiant (la ville), en fonction du genre et de l'importance de l'investissement. À ce titre, rappelons qu'un immeuble locatif doit être entièrement rénové tous les 45 ans environs, ce genre de projections entrant bien entendu en ligne de compte lors de la fixation de la durée du droit.

2) *La redevance*. Il s'agit ici du loyer annuel du terrain, une variable essentielle qui conditionne une grande partie des coûts d'un projet immobilier comme nous le verrons. Quatre éléments relatifs à la redevance méritent d'être soulignés ici. Tout d'abord le taux de celle-ci. La ville de Lausanne pratique un taux de 5% en se référant aux dispositions du CO (art. 73 al. 1) en indiquant qu'il « a l'avantage d'être fixe pour la durée du droit », ce qui permet « d'éviter à la fois l'insécurité du superficiaire face à un taux qui suivrait les fluctuations du marché et la complexité, pour le superficiant, d'assurer le suivi d'une telle situation » (Préavis 2008/30, p. 16). Il ne s'agit donc pas de s'aligner sur les taux du marché hypothécaire. Or, comme nous le verrons, ce taux peut être adapté, l'article du CO ne constitue qu'une référence. Deuxièmement, la fixation de la valeur du terrain par rapport à laquelle le taux de redevance sera dû annuellement. Dans le cas de Lausanne, la valeur du terrain est déterminée en fonction du projet du superficiaire et elle « résulte du coût investi et du rendement espéré, compte tenu du marché et de la construction immobilière » (Idem). En outre, si le terrain est déjà construit, on évalue la valeur résiduelle des bâtiments. Cette formulation nous semble problématique, dans la mesure où elle implique que le prix du terrain est en partie fonction de ce qui y

sera construit. Nous ne disposons cependant pas d'informations supplémentaires quant aux modalités précises de calcul du prix, tout en sachant qu'il s'agit d'un élément crucial. Nous devons donc nous contenter, pour nos analyses, des prix indiqués dans les préavis, sachant que la municipalité ne cherche plus à les sous-évaluer (Entretien 1). Troisièmement, la redevance est indexée à l'inflation. Elle est adaptée à l'évolution des prix à la consommation tous les cinq ans.

Le préavis précise en outre qu'il est possible de payer la redevance en une seule fois. En effet, la Municipalité reconnaît qu'en cas de baisse des taux hypothécaires, il est nettement plus intéressant pour un investisseur de se financer à 3.5% par exemple, que d'avoir un taux bloqué à 5 % sur une centaine d'années, qui plus est indexé tous les cinq ans. Techniquement, un calcul de mathématiques financières doit permettre de déterminer le montant à percevoir en une seule fois. Ici encore, ce calcul nous reste inaccessible. L'intérêt pour la commune dans ce cas est de disposer immédiatement de liquidités, correspondant à peu près au prix du terrain, mais ceci a un *coût* évident : « (...) si l'on calcule le montant des redevances en valeur finale, intérêts composés compris, la somme perçue au bout de l'échéance du DDP est évidemment beaucoup plus élevée. C'est la raison pour laquelle le paiement unique de la redevance ne devrait être accordé qu'avec circonspection » (Préavis 2008/30, p. 17). Enfin, nous pouvons encore préciser que la commune accepte parfois d'échelonner le paiement de la redevance sur cinq ou dix ans, afin de « soutenir certaines rénovations ou constructions ». Comme nous le verrons, cette pratique revêt une importance considérable pour favoriser, ou non, l'implantation d'une coopérative.

3) *L'indemnité de retour à l'échéance du droit*. Une fois le droit arrivé à échéance, la ville verse une indemnité au superficiaire sur la base d'une évaluation d'expert ne portant que sur la valeur basée sur le coût de construction et les impenses d'amélioration. Si c'est le superficiaire qui renonce à prolonger le DDP, l'indemnité qu'il perçoit est réduite de moitié.

Ces précisions sur le DDP étant faites, nous pouvons maintenant nous pencher sur l'utilisation que la ville de Lausanne en fait. Selon la

municipalité, le droit de superficie permet à la commune d'atteindre plusieurs buts, parmi lesquels :

« Favoriser la construction ou le maintien de logements subventionnés par l'intermédiaire de coopératives d'habitation ou de logements sociaux par le biais de coopératives de locataires ; permettre la construction de logements sur le marché libre (ce volet figure dans le Préavis « 3000 logements ») ; d'une manière générale, contribuer à la lutte contre la spéculation foncière par le maintien, à long terme, de la propriété du sol en mains publiques ». (Préavis 2008/30, p. 15).

En outre, les contrats de DDP permettent de fixer des critères de développement durable, qui viennent se superposer aux exigences cantonales, mais ils assurent surtout à la collectivité de tirer un rendement constant de son patrimoine, « à quelques exceptions près justifiées » (i.e. en cas de versement en une fois de la redevance) (Préavis 2008/30, p. 15). Ainsi, la ville considère que la mise à disposition de terrain en droit de superficie doit constituer la règle, la vente de propriétés communales ne devant avoir lieu que dans des cas exceptionnels. Pour notre travail, la question se pose de savoir dans quelle mesure et à quelles conditions ces terrains peuvent être mis à disposition pour favoriser le développement de coopératives. En guise d'introduction, la municipale en charge de ces dossiers revient sur les relations de la ville avec les coopératives et sur les objectifs poursuivis actuellement par la ville :

« Jusqu'à maintenant on a surtout traité avec des coopératives "institutionnelles", les fondations, les sociétés de construction, qui construisent du subventionné ou du logement social, je pense à la SCHL, à la FLCL [Ndr : fondation lausannoise pour la construction de logements] fondée par la ville, à l'ancienne Colosa [Ndr : liquidée le 13.10.2009], à Pro Habitat [Ndr : une fondation issue de la SCHL], à Cité-Derrière. Je les appelle des institutionnelles, car elles sont gérées comme une gérance normale. Même s'ils ont des parts sociales, ce ne sont pas les habitants qui gèrent la société. On cherche à développer aujourd'hui ce qui existait peu jusqu'à maintenant, c'est à dire des petites coopératives d'habitants qui se mettent ensemble pour construire ou rénover un immeuble, comme la coopérative B612 à la rue Curtat.

C'est ce qu'on essaye de développer (...). C'est exactement ce qu'on voudrait faire pour Métamorphose par exemple, même si elles seront probablement un peu plus grandes que B612. Par exemple sur l'écoquartier, la municipalité veut de la mixité, on va partager le terrain. Donc il y aura des coopératives traditionnelles qui vont faire du subventionné, ou du logement pour étudiant comme on en a ailleurs, il y aura des investisseurs libres, je ne sais pas ce qu'ils vont faire, et aussi des coopératives d'habitants, même si c'est pas défendu avec la même ardeur par tous les membres de la municipalité, on a fixé cette volonté commune par écrit. Je travaille beaucoup avec l'association EcoQuartier²³ pour que ces coopératives d'habitants aient vraiment leur place là-dedans (...). Si on veut éviter l'embourgeoisement de certains quartiers, ou plus simplement que ce type de logements reste accessible à des gens qui se sentent concernés par le développement durable mais qui n'ont pas de grands moyens, pour moi c'est la seule solution (...). Si on veut que ça soit étendu à tout le monde, à un immeuble plus grand où les loyers seraient moins chers, il faut qu'il y ait un accompagnement. Mais c'est un modèle qui doit être inventé » (Entretien 1).

Ainsi, dans le cadre des partenariats public-privé prévus pour les chantiers de Métamorphose, les coopératives sont appelées à occuper une place importante selon les vœux de la municipale, avec notamment un processus d'accompagnement devant leur garantir des conditions favorables, en passant par le montant de la redevance (ou son échelonnement, comme le préconise également le préavis 2008/30), le subventionnement ou encore en soutenant les surcoûts de construction par le fonds pour le développement durable (Entretien 1). Pourtant, des cas « exceptionnels » de DDP relativement récents illustrent que ce ne sont pas forcément les partenaires traditionnels de la ville qui peuvent en bénéficier aux meilleures conditions.

Les nouveaux logements construits à Beaulieu en constituent un exemple frappant. En 2007 (Préavis 2007/60), la ville procède à une

²³ *L'association EcoQuartier a été fondée en 2007, entre autres par un conseiller communal à la base du postulat portant sur la construction d'un écoquartier (accepté la même année dans le cadre du projet Métamorphose) pour favoriser la création d'un tel quartier. Elle propose notamment des conseils pour les personnes désireuses de fonder une coopérative. Source : ecoquartier.ch, 24heures du 2 mai 2007.*

modification (diminution de surface) d'un DDP accordé à la Fondation de Beaulieu, qui organise les foires dans le palais éponyme, pour créer plusieurs nouveaux droits de superficie, dans le cadre de la revalorisation du site. L'aspect le plus médiatisé de cette opération consiste en la construction d'une tour (la tour "Taoua") devant abriter un hôtel à l'angle sud-ouest du complexe de congrès. Or en termes de logements, un autre aspect de l'opération doit être relevé. Le terrain au nord des halles d'exposition, qui domine le site, a été accordé en DDP au fonds de placement de l'UBS pour la prévoyance du personnel. Cependant, les conditions d'octroi de ce droit sont particulières. En effet, la redevance est payée en une seule fois, pour un montant de 9'107'000 francs et il est précisé que ce chiffre « correspond à l'actualisation des redevances payées par semestre d'avance, d'un montant annuel de 442'500.- au taux de 5% pendant 99 ans » (Préavis 2007/60, p. 26). Le terrain de 70'745 m² est estimé quant à lui à 35'373'000 francs (Idem, p. 28). Or un bref calcul indique que 5% de 35'373'000 francs correspond à 1'768'650 francs, le montant annuel retenu dans le préavis (442'500 francs) ne correspond finalement qu'au 25% du total de la redevance. En clair, le promoteur bénéficie d'un double avantage. D'une part, il obtient une réduction de 75% sur le prix que devrait lui coûter le terrain annuellement et d'autre part, en payant cette somme en une fois, il est exonéré de l'indexation de la rente à l'inflation qui est pratiquée normalement. Il va sans dire que sur un siècle, cette différence est de taille. Précisons qu'en plus de l'absence d'indication sur les modalités de calcul du montant de la rente, le contrat de DDP ne contient aucune indication concernant le montant prévu des loyers, ce qui est pourtant courant dans de tels cas. La municipale en charge du logement fustige ces pratiques, qu'elle impute à l'équipe municipale précédente et souligne que depuis le changement de municipalité, ce genre de procédé est désormais banni :

« Beaulieu, je veux pas en parler, ce n'est pas moi qui ai négocié les conditions (...). Moi je l'ai défendu mais on ne pouvait plus faire autrement, sinon il n'y aurait plus de sécurité du droit, de crédibilité des autorités (...). J'ai fait adopter dans le préavis [Ndr : 2008/30] qu'il n'y aurait plus de redevance unique, je suis contre. (...) On a fixé que ce n'était plus comme ça, le fait d'encaisser une rente en une seule fois, je

ne veux plus que ça se reproduise. C'est un grand changement. Ça a été des fleurs faites à des investisseurs, et il y en a eu d'autres, comme Kudelski²⁴ ». (Entretien 1)

Néanmoins, comme nous l'avons vu précédemment, le versement en une fois de la rente n'est pas interdit, il doit simplement être pratiqué « avec circonspection » (Préavis 2008/30, p. 17). Se pose dès lors la question des conditions précises auxquelles les coopératives, ont ou auront accès aux terrains en DDP. En effet, si une redevance pleine (c'est à dire de 5% à Lausanne, indexée tous les cinq ans et encaissée sur toute la durée du droit) est dissuasive pour des investisseurs tels que le fonds de pension de l'UBS, il est légitime d'imaginer qu'elle l'est d'autant plus pour des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, dont les moyens sont par définition plus limités. À ce propos, la municipale indique que :

« Ça a été une politique constante de la ville de fixer les redevances à 5%. Il faut savoir que le délégué aux affaires immobilières de la ville, ça fait quarante ans qu'il est là (...), il dit toujours "moi ici, jamais on changera ça", il veut rien entendre sur le prix du terrain qui augmente et il est soutenu par les gens qui considèrent que le terrain de la ville on le loue toujours à des conditions trop bon marché. Il y a les deux opinions au conseil communal, ceux qui trouvent que c'est trop cher, d'autres que c'est bon marché. Donc on est obligé de trouver une valeur moyenne. Mais je pense que cette histoire de 5%, elle devra changer un jour, et peut être que l'écoquartier sera l'occasion de faire évoluer les choses ». (Entretien1).

Certaines de nos études de cas vont nous permettre de mettre en lumière concrètement les conditions variables auxquelles les coopératives peuvent avoir accès, ou non, au terrain appartenant à la ville de Lausanne.

²⁴ En effet, en 2000, l'entreprise suisse a bénéficié de conditions du même type pour favoriser une implantation locale de ses nouveaux bâtiments : alors que la rente devait s'élever à environ 50'000.- par an, l'entreprise s'en est acquittée en une seule fois, pour un montant de 999'000.-, ce qui correspond à environ 20% de ce qu'elle aurait dû payer durant les 98 ans du DDP, indexation non comprise (Préavis no. 125 du 6 janvier 2000).

7.1.4 CONCLUSION

La ville de Lausanne est un propriétaire foncier important, mais les possibilités de développement de constructions sur ses terrains sont limitées, d'où sa politique active d'achat de terrain. En ce qui concerne le public cible, si la construction de logements à loyers modérés ou sociaux est censée être maintenue, un nouveau public, meilleur contribuable, est désormais courtoisé par des pouvoirs publics se déclarant soucieux d'assurer la pérennité de leurs finances afin de garantir les politiques distributives de la ville. Principal instrument utilisé par la ville pour mettre en œuvre sa politique de logement, le droit de superficie détermine à quelles conditions les coopératives peuvent contribuer à rejoindre l'objectif de 3000 logements, et surtout pour quel public. Comme nous l'avons vu, les conditions d'octroi de droit de superficie se répercutent directement sur les coûts finaux d'un immeuble, donc sur les loyers. Nous avons vu que des investisseurs privés, qui ne poursuivent aucun but d'utilité publique, peuvent obtenir des conditions extrêmement avantageuses sans être pour autant tenu à fournir des contreparties spécifiques, notamment en ce qui concerne le niveau des loyers. Mais ces pratiques sont censées être révoquées, le préavis 2008/30 vise à encadrer la pratique du droit de superficie. Or même si les conditions du DDP de Beaulieu ont été négociées par l'équipe municipale précédente, la « sécurité du droit », que la municipale invoque pour justifier le fait d'avoir défendu le préavis devant le conseil communal dans la cadre de la législature actuelle n'est pas pertinente : ce n'est *que* une fois que le préavis est accepté par le législatif que l'on peut parler de sécurité du droit ; les termes du préavis n'engagent en rien la commune tant que le texte n'a pas été approuvé par le conseil communal. Théoriquement, la nouvelle équipe municipale aurait pu remettre en question l'arrangement particulièrement favorable concédé au fonds de pension bénéficiant du DDP de Beaulieu. Or même si ces « fleurs » accordées à des promoteurs privés devraient être limitées à l'avenir, il n'en reste pas moins que les termes du préavis de 2008 fixant les lignes de la politique immobilière laissent une marge de manœuvre considérable à la ville. Les conditions du concours sur la parcelle de l'ancien garage Edelweiss donnent une bonne illustration de la pratique actuelle de la ville. De plus, étant donné que les objectifs de

la ville, depuis le préavis « 3000 logements » (2005/45), mettent un accent nouveau sur l'attraction des contribuables plus aisés, et que le conseil communal ainsi que la commission immobilière craignent de brader le terrain communal, il nous paraît pour l'instant peu probable que la stratégie de la ville s'avère favorable au fait que des coopératives non subventionnées puissent limiter la dynamique de gentrification. En termes de volonté politique, soulignons que la municipale interrogée ne compte pas se représenter pour la prochaine législature, elle ne pourra donc pas s'engager personnellement pour modifier la pratique des 5 % de rente de DDP, changement qu'elle considère nécessaire comme nous l'avons vu. Les modalités de mise en valeur des parcelles communales par des coopératives devraient maintenant nous indiquer quelle orientation concrète prend la stratégie de la ville, quels types de coopératives sont impliquées et si ces coopératives bénéficient de conditions propices à leur implantation ou à leur développement.

7.2 LE CONTEXTE COMMUNAL DE VEVEY

Vevey est une ville de 18'226 habitants (Office veveysan de la population, décembre 2009), soit environ dix fois moins que la population de Lausanne. L'agglomération dont elle constitue le centre accueille une forte proportion de logements comparativement aux autres agglomérations de Suisse, le taux d'emploi est inférieur à 35 pour 100 habitants, ce qui en fait un pôle d'habitation selon la terminologie officielle (ARE 2009, p. 51). La municipalité de la ville indique par ailleurs qu'il y a lieu de craindre une forte augmentation de la précarité à Vevey, étant donné le taux de chômage élevé (10%), la diminution des chances de réinsertion dans le monde du travail et l'augmentation du nombre de familles monoparentales. Elle souligne aussi que contrairement aux années 1960 à 1990, la précarité est aujourd'hui devenue de plus en plus définitive (Rapports et préavis no. 37/2009). Dans ces conditions difficiles, Vevey fait face à une crise du logement typique de l'arc lémanique.

7.2.1 PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT ET STRATEGIE DE LA VILLE

Tout comme la ville de Lausanne, Vevey connaît une importante pénurie de logement depuis plusieurs années. Le taux de logements vacants s'élève à 0.3 % en juin 2008 (Vevey, 2008, p. 177).

Les contraintes principales auxquelles la ville doit faire face sont le manque d'espace constructible sur la commune, dont la surface est quasiment entièrement bâtie, à l'exception de quelques friches. L'enjeu consiste donc à parvenir à une densification du bâti tout en conservant des zones vertes, selon les termes du municipal responsable (Entretien 2). D'autre part, le parc de logement de Vevey est relativement vieux, et de nombreuses rénovations pèsent lourdement sur les loyers :

« On a passablement de logements vétustes, nécessitant des rénovations lourdes, donc on fait face à des augmentations de loyers de l'ordre de 70%. Un immeuble Minergie est autour de 290 francs le m² annuel, alors qu'on est à 120 francs dans du logement non rénové²⁵ ». (Entretien 2).

Outre l'ancienneté du parc immobilier, Vevey fait face à une contrainte supplémentaire qui illustre la tendance nouvelle à un retour en ville, caractérisé ici par deux types de populations. Il semble que les nouveaux arrivants exercent une pression particulière à la hausse sur les loyers, due notamment aux caractéristiques de la riviera veveysanne :

« On a aussi une arrivée de nouveaux habitants. On est une ville centre, commerçante, le poumon commerçant de la riviera. Et on a deux types de pression de population : premièrement des retraités qui quittent leur villa des hauts pour se rapprocher des commodités de la ville. (...) Il y a une énorme pression d'acquisition des gens âgés, ils s'en fichent si c'est de la location ou à acheter, ils ont vendu leur villa qu'ils avaient achetée bon marché, elles sont payées, vendues entre 1,5 et 2 million, avec une bonne retraite en plus, ils sont financièrement très à l'aise. Deuxièmement, il y a des jeunes couples attirés par la ville, qui recherchent moins la maison à l'extérieur, (...) qui sont plutôt dans une

²⁵ À titre de comparaison, Lausanne considère qu'un loyer annuel moyen au m² de 266 francs (Minergie, après soutien par le fonds pour le développement durable) est raisonnable (Préavis 2008/18, p. 9).

dynamique de vie au centre-ville, pour les commodités de culture, les activités, la garderie, les transports publics. (...) Ces éléments font pression sur le logement ». (Entretien 2).

Le municipal indique avec malice que son propre immeuble (neuf, Minergie) est caractéristique de cette évolution : la moitié des appartements sont occupés par des retraités et l'autre par des familles, qui, elles, disposent des appartements les plus petits et les moins chers. Et le municipal de déplorer le déplacement de population, en dehors de la ville en direction du Valais, généré par l'augmentation des loyers :

« Aujourd'hui on a de la peine à voir une population veveysanne qui veut rester à Vevey et qui doit migrer sur le chablais. Parce que la réalité elle est là, quand leur logement augmente, la proximité de logement qui correspond en termes de coûts c'est le Chablais ». (Entretien 2).

Or, le fond du problème, outre les rénovations et la construction dans le respect des nouvelles normes environnementales notamment, se trouve dans le prix du terrain, selon l'avis du municipal, qui se désole de constater que le marché continue sa hausse et qu'il y a toujours des gens prêts à payer le prix fort pour un terrain sur la Riviera :

« Le principal problème c'est le coût du terrain. Le coût de construction il est le même ici ou dans le Chablais, avec les mêmes standards énergétiques. Par contre le prix du terrain constitue un problème de coût, qui a un impact beaucoup plus fort que les standards énergétiques (...). Mais tant qu'il y en a qui payent, on peut rien faire. Tant qu'il y en aura qui seront d'accord d'acheter le terrain au prix où il est vendu, je peux pas empêcher deux personnes de signer un contrat ». (Entretien 2)

Stratégie de la Ville

En tenant un discours qui va exactement dans le même sens que celui de la municipale lausannoise, le responsable en charge à Vevey indique qu'il tient à répondre à tous les besoins de la population en termes de logement, mais une différence est de taille, en ce qui concerne la PPE : « (...) on cherche à maintenir un équilibre, mais on veut pas de la PPE, ça c'est exclu ». (Entretien 2).

Il souligne que les nouveaux propriétaires de PPE sont très exigeants en prestations communales. En outre, vouloir attirer des contribuables plus aisés en favorisant la PPE par exemple, est un mauvais calcul selon lui, étant donné l'endettement que cela implique pour les nouveaux propriétaires, donc la baisse du revenu imposable :

« Beaucoup de gens achètent des logements, on a des logements qui ont été construits à prix intéressant, des gens modestes de Vevey ont sorti leur deuxième pilier, et maintenant ce sont des contribuables encore plus modestes parce qu'ils sont endettés ». (Entretien 2).

À ce propos, le municipal considère que l'assiette fiscale de Vevey n'a rien à envier à celle de Lausanne, au contraire, la répartition des contribuables est intéressante pour les finances publique dans l'ensemble. Donc la municipalité ne cherche pas uniquement à disposer de logements locatifs, mais préfère la mixité tout en cherchant à maintenir les familles dans leur logement :

« Ce qu'on cherche, c'est d'avoir des appartements qui peuvent répondre à toutes les couches de la société avec une qualité maximum dans le coût de l'appartement, notamment sur l'énergie, mais que les appartements qui étaient à disposition de familles modestes le restent après les rénovations. Les Moulins sont un exemple de mixité, avec de la PPE, de la location etc., ils permettent de répondre en partie aux besoins. Avec le subventionné, on répond aux plus faibles ». (Entretien 2).

Or la ville de Vevey refuse d'entrer dans une politique d'achat de terrain pour tâcher de réaliser ses objectifs de politiques du logement. Le municipal sait bien qu'il s'agirait là du meilleur moyen pour mener une politique du logement forte, mais la ville n'en a pas les moyens :

« Nous on peut pas acheter du terrain au prix où il est vendu aujourd'hui, il faut arrêter, je veux surtout pas acheter du terrain à 2500 francs le m², c'est des montants affligeants. Les ateliers mécaniques se sont vendus à 600 francs le m² (...). C'est une erreur fondamentale de pas avoir acheté la parcelle des Moulins, on avait une opportunité de réaliser une politique du logement forte et d'empêcher la spéculation immobilière. » (Entretien 2).

Le responsable mentionne ici la parcelle des anciens ateliers mécaniques de la ville de Vevey (appelée les Moulins), sur laquelle il est intéressant de se pencher un instant. Il s'agit d'une ancienne friche industrielle, située au nord de la gare CFF de Vevey, que son ancien propriétaire, la BCV, a cédée au groupe immobilier romand Delarive SA en 2006. Ce dernier assure la promotion du site et de ses 360 logements au label Minergie-P. Or, avant que la BCV ne cède le terrain au groupe Delarive, la précédente équipe municipale projetait de racheter la parcelle, mais le projet a dû être abandonné durant l'élaboration du préavis : le municipal (radical) en charge du dossier s'est fait "lâcher" par sa majorité au conseil communal, qui refusa le principe. Par conséquent, étant donné l'absence de terrain suffisamment important pour mener une politique du logement avec une plus grande marge de manœuvre, le municipal interrogé se résigne à espérer que la bulle immobilière et la flambée des prix du terrain subissent un retournement :

« Moi je rêve honnêtement que la bulle immobilière se pète la gueule dans l'ensemble de la Suisse. (...). J'ai des proprios ici qui ont acheté des appartements en PPE à 1.8 millions, et ils estiment avoir tous les droits. Mais il risque d'y avoir le retour de manivelle, les gens n'achèteront plus à ce prix-là et on repartira dans du squat, parce qu'on aura des immeubles qui seront fermés. Imaginez qu'un appartement aujourd'hui à 1.8 millions, si on veut le louer, c'est des loyers entre 6 et 8 mille francs mensuel, c'est des prix complètement aberrants ». (Entretien 2).

Dès lors, les pouvoirs publics de Vevey ne peuvent que jouer un rôle de médiateur pour essayer de limiter la spéculation et contenir l'augmentation des prix. Le responsable du logement relativise l'absence d'emprise publique sur le sol, en espérant convaincre des propriétaires privés de mettre leur terrain à disposition en droit de superficie :

« Nous on a peu de terrains à disposition mais on peut jouer un rôle de médiateur, entre des locataires qui voudraient monter une coopérative par exemple et le propriétaire du terrain, et on peut toujours mettre des garanties (...). Pour nous l'enjeu c'est de faire en sorte que le proprio accepte le principe du DDP, de mettre le terrain à disposition, et après c'est de réussir à négocier le plus bas taux [de redevance] et le prix du

terrain (...). Quelque part c'est pas grave si on possède pas les terrains, on est là pour convaincre. Ça prend un peu plus de temps. Le problème c'est pas que les gens acceptent, c'est le montant, donc la valeur du terrain, ça change tout de suite le montant du DDP ». (Entretien 2).

En effet, selon le municipal, c'est toujours le prix du terrain qui pose le problème principal, indépendamment des conditions du droit de superficie. Or cette variable échappe à la commune :

« Pour la commune, le DDP c'est pas un problème s'il est à 3% ou 5 %, y a un rendement et on est pas du tout dans le même type de rendement que des propriétaires privés. (...) Si on doit négocier avec un proprio privé, on négociera pour que ce soit 5 %, car c'est le taux usuel. (...) Donc vu que le coût de l'argent est bien inférieur aujourd'hui à 5%, c'est bien payé. (...) Et sur l'estimation du bien, les proprios demandent qu'on utilise une estimation basée sur le prix du marché, mais il est généralement quatre fois supérieur au prix du terrain, donc je rêve que la bulle s'écroule ». (Entretien 2).

Précisons encore que si la ville de Vevey n'achète pas de terrain, par manque de liquidité face à un prix du m² inabordable, elle vend en revanche certaines parcelles, sous conditions, plutôt que de les proposer en droit de superficie. Le municipal confie en effet que cette modalité est parfois plus facile à mettre en œuvre pour des parcelles spécifiques et plus aisée à faire passer au conseil communal. Les conditions liées à la vente permettent notamment de réaliser des équipements collectifs (garderies par exemple) en fixant un loyer annuel maximum au m². En revanche, les loyers des locatifs qui peuvent y être érigés ne sont pas limités²⁶

²⁶ Entretien non enregistré avec le municipal, à l'occasion d'une émission radio sur le logement (contenu disponible sur (www.lalanguedesbois.ch), le 11 mai 2010.

7.2.2 INSTRUMENTS D'INTERVENTION

Loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation

Outre la volonté de se poser comme médiateur, démarche dans laquelle la municipalité ne dispose que de son pouvoir de conviction, d'autres instruments d'intervention sont privilégiés, pour tâcher de limiter les menaces qui pèsent sur les locataires. L'outil principal utilisé par la municipalité de Vevey dans ce contexte qui lui est propre est la loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR, du 4 mars 1985) ainsi que sa capacité de négociation par le blocage qu'elle peut imposer via les autorisations qu'elle délivre (la LDTR peut être appliquée dans les communes attestant d'une pénurie de logement, c'est-à-dire celles dont le taux de logement vacant est inférieur à 1.5%). Par ce biais, la municipalité s'oppose en général aux rénovations, selon l'impact généré sur les loyers, en arguant notamment que les propriétaires font de l'entretien différé, qui ne peut pas être considéré comme une rénovation et donc être répercuté sur les loyers. Le municipal précise en outre que :

« On arrive dans la plupart des cas à négocier, en bloquant par exemple les loyers sur dix ans, ou en n'acceptant que des plus-values liées aux améliorations d'isolation notamment. (...) Et on a des propriétaires qui jouent le jeu, qui acceptent de rénover en plusieurs étapes, de pas faire que de la promotion etc. (...). Ça nous arrive aussi souvent d'accepter que la moitié de l'immeuble soit plutôt du luxueux et le reste moins, avec des appartements qui vont passer à 300 francs le m² par an et d'autres à 200 francs. Mais ce sont des obstacles qui prennent du temps. » (Entretien 2).

Parallèlement à ces modalités, la municipalité recherche également les partenariats avec les propriétaires pour orienter les rénovations. Par exemple en subventionnant certains travaux par le biais du fonds pour le développement durable, ou encore en proposant une exemption de la taxe sur l'anticipation du domaine public quand des travaux empiètent sur cet espace. Ces différents instruments permettent de négocier avec

les propriétaires, qui, selon le responsable, acceptent souvent d'aller dans le sens de la municipalité (Entretien 2). Enfin, en ce qui concerne les logements propriété de la commune, il reconnaît que cette dernière ne peut pas « brader le patrimoine communal », mais là encore, la relation avec les autres propriétaires privés occupe une place importante :

« (...) On est autant du côté des propriétaires que des locataires. On essaye d'avoir un rendement social de nos immeubles, on peut se le permettre vu qu'on a des emprunts à meilleur taux. Ça nous permet de maintenir des loyers acceptables et d'éviter que les propriétaires du quartier se comparent et veulent augmenter leur loyer. On peut leur dire : "non, nous on va pas les monter" » (Entretien 2).

Pour conclure et souligner comment la capacité de négociation utilisée par la municipalité de Vevey a pu être renforcée, rappelons qu'en 2008 la ville a gagné en légitimité dans sa politique du logement alors qu'elle venait de perdre un recours contre une décision cantonale à la cour de droit administratif public du tribunal cantonal (CDAP). En effet, bien qu'ayant perdu sur le fond en s'opposant à la rénovation d'un immeuble à la vue de l'impact conséquent sur les loyers, le tribunal a reconnu à Vevey, donc à l'ensemble des communes vaudoises, le statut d'être un acteur du logement sur son territoire et de pouvoir recourir contre des décisions cantonales (Vevey, 2008, p. 178). Le municipal en charge précise ainsi que :

« (...) en ne s'opposant pas à la rénovation d'un immeuble mais à son impact sur les loyers, en arguant du fait qu'on était les garants d'une vision du logement et des besoins de la population, on a été débouté, mais la CDAP nous a reconnu le droit d'être les garants de la politique du logement sur la commune. Maintenant, quand on brandit ça, les propriétaires disent : "OK". On a une légitimité face aux propriétaires pour dire : "non, cet immeuble-là, s'il impacte de cette manière-là sur les loyers, ça pose un problème pour la population veveysanne". C'était une grande victoire » (Entretien 2).

Logements subventionnés et coopératives

La municipalité estime dans le rapports et préavis no. 37/2009 que l'aide communale à la pierre ainsi que l'aide à la personne suffisent actuellement pour répondre à la demande. En revanche, le rapport d'activité rédigé par l'office communal du logement en 2008 indique au contraire que « les logements subventionnés que notre commune a permis de mettre sur le marché ne peuvent, de loin pas, suffire aux besoins, d'autant plus qu'ils ne se libèrent guère » (Vevey, 2008, p. 177). Très concrètement, les charges communales liées à l'abaissement des loyers sont passées de 616'653 francs en 1997 à 265'363 francs en 2008 (Idem), la majorité des subventions arrivant à échéance.

En ce qui concerne le logement subventionné, la ville de Vevey dispose de 273 logements subventionnés à ce jour (Préavis no. 37/2009). Les deux tours de Gilamont, situées au nord de la ville et propriété de cette dernière, abritent une partie importante des appartements subventionnés de Vevey. Leur rénovation, en phase de se terminer, illustre un changement dans la politique du logement social de la ville de Vevey qui est similaire à celui amorcé à Lausanne suite à la publication du rapport d'experts en 2002 (Lausanne, 2002). En effet, une fois les tours rénovées, seule une partie des nouveaux appartements sera (à nouveau) subventionnée afin de favoriser une intégration sociale partagée, selon le municipal de l'urbanisme, Jérôme Christen (Le Régional, octobre 2007, No. 393, p. 9). La municipalité indique qu'elle ne souhaite pas étendre son parc d'immeubles locatifs dans le cadre de sa politique du logement et « préconise plutôt la création de coopératives (à l'image de celle de la Valsainte) qui sont par définition sans but lucratif, en fournissant des cautionnements, (...) » (Rapport et préavis no. 37/2009).

Actuellement, les solutions sont plutôt recherchées auprès de promoteurs classiques, comme en atteste la dernière mesure prise par la ville pour étoffer son offre de logements subventionnés. Celle-ci porte sur un des îlot des Moulins de la Veveyse, et fait l'objet des rapports et préavis no. 37/2009. Il s'agit bien sûr des immeubles construits par le groupe Delarive sur la friche des anciens ateliers mécaniques. Le conseil communal a donc accepté le financement de 16 logements subventionnés parmi des appartements en PPE et des appartements en

location, ceci notamment dans le but affiché de garantir une mixité sociale au sein du projet privé. Grâce à un subventionnement paritaire et linéaire sur 16 ans entre la ville et le canton, les loyers pourront être réduits de 30% (faisant passer le loyer d'un appartement de 3 pièces de 1'788.- à 1'252.- p. ex). Le municipal en charge du dossier précise que le subventionnement a été porté à 30% (cas exceptionnel selon le règlement de la loi) car les coûts de ces logements sont élevés. Dans la ligne de ces 16 logements subventionnés, 45 sont en outre à l'étude dans d'autres îlot de la même parcelle et devraient être réalisés à l'horizon 2011 (Vevey, 2008, p. 177).

Vevey fait partie des communes qui, comme Lausanne, complètent leur dispositif d'aide à la pierre par une aide individuelle au logement. Cette aide vise à répondre à des situations temporaires, afin que les habitants ne soient pas obligés de déménager immédiatement, s'ils se retrouvent au chômage par exemple. Or le municipal en charge met en évidence les limites budgétaires posées par le canton (qui finance paritairement l'aide accordée) pour relever que l'aide est loin de toucher le nombre de personnes initialement prévu, ce qui n'en fait pas un outil décisif de la politique communale de logement (Entretien 2).

Collaboration avec les coopératives

La ville de Vevey n'accueille à ce jour que quelques coopératives dont seules quatre sont membres de l'ASH (Coopérative du personnel fédéral de Vevey, La demeure Vermeille, Charmontey et La Valsainte). Le préavis no. 16/2006 portant sur la demande d'octroi d'un droit de superficie pour la coopérative de la Valsainte indique que la pratique de cautionnement de l'hypothèque de deuxième rang a déjà été utilisée par la Municipalité pour soutenir les coopératives de Charmontey et de Gilamont-Village, cette dernière ne figurant cependant pas parmi les membres de l'ASH.

Même si Vevey compte peu de coopératives, le municipal les distingue en trois catégories, pour souligner les divers intérêts que la commune poursuit selon le type de coopérative. Tout d'abord, il identifie les « fausses coopératives » qui sont fondamentalement des sociétés immobilières qui créent du logement subventionné et sont donc

exemptées d'impôts selon la loi de 1975. Celles-ci sont cautionnées par les pouvoirs publics et le municipal siège donc au sein de leur comité. Le cautionnement public ainsi que les exonérations sont à la base de leur création :

« (...) Ce sont des coopératives qui ont été mises en place par des maîtres d'état qui avaient besoin de boulot dans une période creuse où il y avait la possibilité d'acheter des terrains en se mettant à plusieurs Et ça permettait, en acceptant simplement que 20% de sa propre facture soit payée sur 20 ou 10 ans avec le retour sur les parts sociales, d'avoir du boulot. Et d'obtenir des fonds. Et la coopérative, cautionnée par les pouvoirs publics ne nécessitait pas beaucoup de fonds. Le gain pour les maîtres d'état était finalement beaucoup plus élevé que ce qu'ils mettaient au départ » (Entretien 2).

Deuxièmement, mais dans la même logique, il s'agit des « vraies » coopératives cette fois, comme celles de Charmontey ou Gilamont-Village, mentionnées plus haut, qui se constituent sur une base semblable aux précédentes, « mais qui font vraiment du logement social » et où les maîtres d'état acceptent qu'une partie de leur facture soit payée par le rendement des parts sociales (Entretien 2). Selon le municipal, ces deux types de coopératives correspondent à un modèle romand, où l'on essaie de faire participer les locataires en leur faisant souscrire des parts sociales qui sont des garanties de loyers. Or c'est souvent la municipalité qui achète les parts pour les locataires n'ayant pas suffisamment de moyens :

« La plupart du temps je vous avoue que c'est nous qui les achetons, en tant que communes, vu que les locataires ont pas les moyens. Lausanne a le même problème. Ensuite, les locataires nous les remboursent à coup de 20 ou 50 francs par mois. Mais vu le rythme de remboursement, ils ne seront jamais, propriétaires des parts (...). Mais surtout, les locataires ne se sentent pas impliqués dans la coopérative, donc on est loin de cette notion, de la coopérative soixante-huitarde où tout le monde fait quelque chose. C'est complètement travesti, et les communes n'y sont pas étrangères vu qu'elles acceptent d'acheter des parts (...). Ces coopératives permettent cependant de fournir des logements à loyer

modéré, de bonne qualité (...) mais c'est pas l'idéal de la coopérative ». (Entretien 2)

Si ces coopératives ne correspondent pas à « l'idéal », elles constituent cependant un moyen pour offrir des loyers modérés. En revanche, seule une coopérative de Vevey correspond au modèle « idéal » selon le municipal, il s'agit de celle de la Valsainte :

« (...) Là [Ndr : avec la Valsainte] on est vraiment dans une coopérative où on travaille tous dans le même sens pour en retirer les fruits. L'ensemble des locataires a participé aux travaux etc, c'est la coopérative au sens propre du terme (...). Mais ce genre de coopérative s'adresse aujourd'hui à des gens qui ont une intelligence qui leur permet de comprendre l'avantage de travailler ainsi, on est dans quelque chose qui va plus loin que le logement, donc il faut avoir la capacité de se projeter plus loin, ce qui n'est pas donné à tout le monde (...). Mais c'est pas évident de tenir, je sais pas combien de temps ça va tenir à la Valsainte ». (Entretien 2).

Or c'est précisément le type de coopérative que la municipalité souhaite soutenir, étant donné la contribution des locataires-propriétaires, qui ont « une autre valeur de l'implication pour la collectivité ». En effet, le municipal souligne l'intérêt pour la commune d'avoir un groupe de citoyens qui s'investissent, qui ont de quoi payer les parts sociales, qui se sentent ancrés à Vevey, et qui s'engagent pour la collectivité (Entretien 2). Il souligne également l'intérêt démocratique d'une telle coopérative :

« Ça nous permet d'avoir des gens qui sont plus participatifs dans la vie citoyenne au sens large ». (Entretien 2)

En ce qui concerne les modalités de soutien accordées par la municipalité, le responsable indique qu'il faut des moteurs pour qu'un projet comme celui de la Valsainte voie le jour. La municipalité espère voir de tels projets s'organiser spontanément pour y apporter son soutien :

« (...) Il faut des moteurs, qui se donnent sans compter pour ça. La commune pourrait le faire, si les politiciens mettent du temps au service

de la collectivité. (...) Sinon, on les pousse à s'organiser et à démarrer. (...) Un des moteurs, c'est généralement un politicien, il a les contacts, il a les entrées, etc. Moi j'aimerais bien que ça démarre plus spontanément, on peut pas être derrière tout le temps (...). Dès le moment que quelqu'un veut, on est prêt à mettre les conditions cadres à disposition, l'exemple c'est que je suis dans le comité de la Valsainte, ça leur donne du poids face aux autorités cantonales etc. » (Entretien 2).

Nous verrons plus loin quelle forme concrète revêt le soutien public dans le cadre de la Valsainte, mais nous pouvons déjà indiquer que les outils principaux apportés par la ville consistent en un DDP, exempté de rente les premières années, ainsi qu'en un cautionnement des emprunts. Toujours est-il que le municipal souligne que la dynamique de retour en ville qui constitue une pression sur le logement s'accompagne également d'un regain d'intérêt pour la vie en ville qui favorise le logement collectif et devrait donc bénéficier à la création de coopératives :

« Maintenant on est dans une tout autre dynamique, de revalorisation de la cité. L'ensemble des tendances politiques ont accepté le développement durable (...). On est plus dans le logement individuel, on est dans le logement collectif, le rapprochement des cités, on veut être au cœur de l'action. Les familles ont besoin des structures des villes, on est dans le trend des coopératives aujourd'hui, ce qui n'était pas le cas il y a dix ans en arrière ». (Entretien 2).

Reste désormais à savoir à quelles conditions concrètes ce développement que la municipalité appelle de ses vœux peut être favorisé.

7.2.3 CONCLUSION

La ville de Vevey dispose de peu de terrain et n'a pas le budget suffisant pour en acheter afin de mener sa politique du logement. Mais surtout, la municipalité considère que le prix du terrain est trop élevé. L'offre de logement ne permet pas de répondre à la demande et les vagues de rénovation qui touchent les logements vétustes ont un impact élevé sur les loyers, ce qui pousse la population vers des logements meilleurs marché hors de la ville. Parallèlement, la pression de nouveaux

arrivants, disposant en partie de moyens suffisants, favorise l'augmentation des loyers. Dans cette configuration, les pouvoirs publics tâchent de limiter l'impact des rénovations sur les loyers par les compétences que leur accorde la LDTR et par la négociation avec les propriétaires, qui semblent jouer le jeu. Le recours à cet instrument caractérise la spécificité de la ville de Vevey, qui n'a pas les moyens de lutter d'une autre manière contre l'augmentation des loyers. Il est particulièrement intéressant de voir que la ville négocie avec des propriétaires et fait des compromis pour éviter que l'ensemble des appartements d'un immeuble soient trop fortement revalorisés. Il en découle une forme de mixité au sein d'un même immeuble, même s'il s'agit d'une sorte de mixité à l'envers, qui paraît inévitable, dans la mesure où des appartements plus luxueux viennent se substituer à des logements vétustes. Cette stratégie permet cependant à la ville de limiter la dynamique de valorisation immobilière de quartiers entiers. En termes de stratégie, nous avons vu que Vevey ne cherche pas particulièrement à attirer des contribuables plus aisés et considère que son assiette fiscale est relativement favorable. Ceci la distingue bien entendu de Lausanne, dont la situation fiscale est, selon l'aveu du municipal veveysan, moins favorable que celle de Vevey. En outre, la municipalité n'est pas favorable à la PPE, même si elle souhaite répondre au besoin de toutes les couches de la population. En ce qui concerne le logement subventionné, on constate que le volume des subventions se réduit et que la ville ne souhaite pas particulièrement étendre son parc de logements de ce type. La municipalité déclare en revanche vouloir favoriser la création de coopératives, en encourageant des propriétaires privés à accorder des DDP pour des projets de coopératives. Parallèlement, elle soutient des coopératives - en général par le cautionnement ou en se substituant aux locataires pour l'achat direct de parts - qui permettent d'offrir des loyers modérés ou du logement social. Si l'on se tient aux propos du municipal, il n'y a donc pour l'instant qu'une seule « vraie » coopérative à Vevey, soit celle de la Valsainte.

L'ensemble de ces éléments met en évidence la différence de stratégie en termes de logement des deux villes qui accueillent nos études de cas. Lausanne et Vevey font état de contraintes similaires, soit une pénurie de logement et un afflux (ou un retour) de population en ville. Mais ce

sont surtout les différences entre les deux villes qui sont apparentes, notamment en ce qui concerne les ressources financières des pouvoirs publics et les spécificités du bâti. Ceci est évidemment lié à la différence de taille de ces deux communes, toujours est-il que les stratégies mises en œuvre pour la politique du logement sont distinctes, même si, comme nous le verrons, les instruments utilisés peuvent être semblables dans la relation avec les coopératives.

7.3 LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL)

Étant donnée son ancienneté parmi les acteurs de l'immobilier lausannois, retracer le parcours de la SCHL permet selon nous d'obtenir un aperçu de l'évolution de la place que peuvent prétendre occuper les coopératives dans la politique lausannoise du logement. L'évolution de la SCHL illustre en creux les fluctuations du marché immobilier, l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions légales, autant fédérales que régionales ainsi que les différents buts poursuivis par la coopérative. C'est pour cela que cette description de cas est plus approfondie que les suivantes. L'ouvrage réalisé par Neuenschwander Feihl (1995) à l'occasion des 75 ans de la SCHL constitue la source principale de notre synthèse de l'histoire de la coopérative.

7.3.1 HISTORIQUE

Fondation et ambitions de la SCHL

Fondée en 1920, la SCHL est née pour répondre à « la rareté de logements vacants à Lausanne, due à l'arrêt presque complet de la construction de maisons d'habitation ». Situation qui « engendre une hausse continue des loyers et menace de devenir un vrai danger pour l'ensemble de la population » (Neuenschwander Feihl, 1995, p. 5). On peut sans aucun doute dire que ces préoccupations conservent la même pertinence près d'un siècle plus tard. Relevons cependant qu'au début du XX^{ème} siècle, l'accent est mis sur le manque de construction de logement, puisque les immeubles propices aujourd'hui à une réhabilitation, comme par exemples des anciens ateliers, abritaient alors encore les activités qui leur étaient vouées.

L'initiative de fonder une coopérative revient à l'Union locale du personnel fédéral (regroupant cheminots, postiers et douaniers), dont le premier président de la SCHL est issu. L'appui et le rayonnement de l'union s'avèrent décisifs pour réunir le capital social nécessaire et pour concrétiser le projet. Il est en outre intéressant de noter qu'à l'époque, Lausanne ne souffre pas d'une crise du logement depuis aussi longtemps que d'autres grandes villes de Suisse, comme Berne, Zurich ou Genève (Idem, p. 25). Or les Lausannois s'appuient sur le modèle genevois (la SCHG, fondée en 1919) pour lancer leur propre projet, en l'occurrence un modèle de cité-jardin tel que celui réalisé à Genève, en suivant le slogan « une maison - une famille » par opposition à la cité-caserne, considérée comme un « fléau social, un danger moral, un défi porté à l'hygiène » (Idem, p. 27).

Les ambitions initiales de la coopérative correspondent à ce type d'habitat et le comité fondateur s'active dès les premières heures à obtenir un terrain communal en droit de superficie. Celui-ci se trouvera finalement à Prélaz, quartier ouest de la ville, en dessous de l'Avenue de Morges et devra permettre la construction de 58 habitations. Le quartier s'organise autour d'une place de jeu pour les enfants et chaque locataire a accès à un jardin de 100 à 150m² (idem, p. 40).

Les premiers statuts

Les premiers statuts de la coopérative attribuent à chaque souscripteur le droit à une voix à l'assemblée générale. Le montant des parts sociales est fixé à 300 francs, elles peuvent être libérées par versement mensuel de 5 francs sur cinq ans et en cas de versement comptant, le montant de la part s'élève à 290 francs. Selon ses buts, la coopérative vise :

- a) « l'amélioration des conditions de logement de l'ensemble de la population » ;
- b) « l'achat ou la location de terrains sur l'emplacement desquels elle fait construire des maisons d'habitation répondant aux exigences modernes de l'hygiène et de l'économie domestique. Les terrains acquis ou loués par la société sont inaliénables. Les maisons construites sur ces terrains sont vendues au comptant, à terme ou par le moyen

d'un système d'amortissement consistant dans le paiement d'un certain nombre d'annuités représentant avec le loyer, le prix d'acquisition. Les dites maisons peuvent également être remises en location pure et simple. L'attribution des maisons ou des logements vacants sera faite par voie de tirage au sort. Le terrain nécessaire à l'emplacement des maisons et des jardins attenants aux maisons est concédé par la Société aux acquéreurs, locataires-acquéreurs ou locataires, moyennant le paiement annuel d'un droit de superficie » (idem, p. 29).

La coopérative a donc pour objectif de créer et fournir des logements, tout en conservant l'emprise sur le terrain qu'elle acquiert. Mais comme le souligne un observateur de l'époque dans une édition de la Revue économique de 1920, si elle renonce à toute spéculation (rémunération des parts à hauteur de 4% au maximum) elle n'en poursuit pas moins une opération immobilière reposant sur des bases économiques normales, contrairement aux cités-jardins alémaniques, massivement subventionnées par les pouvoirs publics pour offrir des loyers inférieurs à ceux du marché. La SCHL cherche quant à elle à jouer un rôle de régulateur du niveau des loyers en offrant une garantie contre leur hausse (Idem, p. 33). Cet argument est en effet mobilisé par le comité pour amener de nouveaux coopérateurs à souscrire des parts sociales.

Le premier projet : une cité-jardin et un premier droit de superficie

Le premier projet de la SCHL ne voit le jour que grâce à l'engagement, considéré comme très risqué à l'époque, de la municipalité. En effet, celle-ci accepte de subventionner le projet à hauteur de 14% mais surtout, elle accorde un droit de superficie à la coopérative portant sur 60 ans au terme duquel la ville s'engage à racheter les maisons à leur valeur du moment. Il s'agit d'une location, à raison de 35 centimes le m² par année portant sur les 12'000m² du terrain. En outre, la commune est contrainte par le Crédit foncier vaudois, lequel fournit l'hypothèque de premier rang, à se porter garante pour celle-ci étant donné qu'elle reste propriétaire du terrain et qu'il n'est pas donné en garantie. Or ce procédé compliqué constitue une innovation importante pour les pouvoirs publics. Neuenschwander Feihl rapporte les propos tenus en conseil

communal du 22 mars 1921 : « Nous avons décidé de faire une expérience. Les résultats ne seront connus de façon absolument définitive que dans 60 ans, à l'expiration de la superficie. Souhaitons que nos descendants ne maudissent pas la témérité ou l'imprévoyance du Conseil communal de 1920-1921 » (idem, p. 37). Si la commune s'est montrée si téméraire, c'est certainement parce qu'elle avait compris que ces subventions allaient permettre de générer des emplois en plus d'apporter une réponse à la crise du logement. « Vue la crise intense de chômage, il y a intérêt pour les pouvoirs publics à faciliter l'ouverture sans retard de chantiers pour les chômeurs aux fins d'éviter le paiement d'indemnités de chômage sans contre-prestations pour la Commune et démoralisantes pour leur bénéficiaires » (Bulletin du conseil communal du 21.12.1920, idem, p. 37)

Le second projet : logements bon marché et contraintes communales

En 1922, la SCHL souhaite poursuivre son action, mais cette fois en se concentrant sur une offre de logements bon marché, ce qui implique d'abandonner le modèle des cités-jardins, trop onéreuses. Pour cette deuxième réalisation, le choix du terrain se porte sur le Pré d'Ouchy, situé le long de l'avenue de la Harpe, au sud de la ville. Mais cette fois la SCHL vise l'achat de la parcelle, le droit de superficie lui paraissant trop compliqué et trop peu pratiqué à l'époque. Or, alors que le plan financier se basait sur la promesse d'un prix du terrain à 6 francs le m², sa valeur étant estimée à 15 francs, des conseillers communaux s'opposent à cette vente trop avantageuse pour la SCHL, laquelle obtient finalement le terrain pour 12 francs (Idem, p. 52-53). Conjugué aux restrictions en termes de nombre de niveaux admissibles (la SCHL projetait de faire quatre étages mais doit se limiter à trois), le plan financier doit être modifié et la commune est appelée à souscrire des parts sociales supplémentaires. Ces contraintes font également émerger l'idée de faire souscrire des parts aux entreprises adjudicataires à raison de 5% du montant de leurs travaux, pratique entérinée par le conseil d'administration (Idem, p.56). La maçonnerie du bloc d'Ouchy est réalisée par la toute nouvelle coopérative des ouvriers du bâtiment, et marque le début d'une longue collaboration. Enfin, dernière nouveauté

que ce deuxième projet de la SCHL amène avec lui, on exige des locataires qu'ils souscrivent une deuxième part sociale, cet effort supplémentaire étant demandé par le président Marius Weiss « en faveur du développement de la Société » (Idem, p. 56).

En 1925, la SCHL décide de réaliser des logements à l'avenue de Cour, sur une parcelle achetée cette fois à des privés, l'expérience de l'avenue de la Harpe ayant provisoirement modifié la stratégie de la coopérative qui renonce temporairement à construire sur des parcelles communales. Le résultat financier de l'année 1924 est en effet excellent et le président de la SCHL se réjouit de pouvoir donner « un éclatant démenti à tous ceux qui prétendent qu'une collectivité ne peut pas gérer une affaire aussi bien que l'initiative privée (...) » (Idem, p. 61). Cette prospérité encourage donc la coopérative à se lancer dans un projet plus difficile. Le défi majeur posé à cette nouvelle construction à l'avenue de Cour consiste en l'absence de subventions fédérales, qui ont pris fin la même année. Les responsables cherchent donc des solutions pour rentabiliser au mieux les constructions. Deux axes se dessinent : tout d'abord, la SCHL négocie avec la commune pour avoir l'autorisation, cette fois, de construire un étage supplémentaire. Ensuite, des procédés de construction standardisés sont adoptés, ce qui permet de réduire les coûts de construction. En outre, seuls les locataires du rez-de-chaussée pourront bénéficier d'un jardin. Finalement les loyers perçus sont les mêmes que pour les deux réalisations précédentes, grâce notamment à une subvention extraordinaire de l'Office fédéral du travail à qui la commune se rallie pour accorder elle aussi une subvention (Idem, p. 61). En septembre 1926, les 64 nouveaux logements de l'Avenue de cour sont tous loués.

Logements ouvriers, logements bon marché et logements de confort

La période de l'achèvement de cette construction coïncide avec une reprise de la construction de logements à Lausanne, comme le souligne Neuenschwander Feihl : « Alors qu'entre 1919 et 1922, seuls 320 logements ont été construits à Lausanne, on compte plus de mille nouveaux logements entre 1923 et 1926 et ce chiffre double entre 1927 et 1930 » (1995, p. 63). La baisse des coûts de construction et une

abondance de capitaux se répercutant favorablement sur les taux hypothécaires sont les facteurs principaux de cette reprise. Mais la reprise apporte avec elle des standards de confort plus élevés, ce qui rend ces nouveaux logements inabordables pour les ménages dont les revenus sont plus faibles. (Idem, p. 63). Cette situation va faire germer de nouvelles idées chez les dirigeants de la coopérative, qu'il nous paraît important de souligner. Elles mettent en évidence la tension qui voit le jour en ce qui concerne le public à qui s'adresse la SCHL et l'engagement de celle-ci pour les personnes n'ayant que peu de ressources. Pierre Weiss, son président, propose en 1925 de créer des « maisons ouvrières pures », ce qui n'était pas le cas jusqu'ici. Pour y parvenir, il suggère de faire des prélèvements de solidarité auprès des différents immeubles de la coopérative afin d'assurer les charges des immeubles destinés à des personnes moins favorisées (Idem, p. 63). Cette prémisse d'idée d'un fond de péréquation des loyers, restée lettre morte alors, ne sera finalement instaurée que beaucoup plus tard.

À la même période, la municipalité de Lausanne se penche sur la possibilité de financer des logements ouvriers bon marché en subventionnant leur réalisation (Idem, p. 65). La SCHL considère qu'elle « se [doit] à elle-même de collaborer à la solution du problème du logement des ménages à revenus très minimes pour lesquels [ses] loyers sont encore trop élevés » (Idem, p. 66). Or la subvention communale s'accompagne d'exigences en termes de contrôle du revenu et de taille des ménages pouvant bénéficier des logements ouvriers. Ces ménages n'ont par conséquent pas les moyens de souscrire des parts sociales qui correspondent à 10% de leur revenu annuel. Afin d'éviter l'écueil de l'exigence statutaire qui requiert que chaque locataire ait souscrit des parts sociales, la SCHL crée une société autonome, la Fondation du logement ouvrier (désormais fondation Pro Habitat), dotée d'un capital de 10'000.- pour assurer la réalisation de ces logements. Cet engagement en collaboration avec la commune débouche sur la construction en 1929 des trois premiers immeubles de la Fondation, à la rue de la Borde (Idem, p. 67).

Parallèlement à cet engagement dans la promotion de logements très bon marché, motivé par des raisons d'ordre moral mentionnées ci-dessus, la

SCHL s'engage dans la construction d'immeubles dotés d'équipements de confort, et donc destinés à une tranche de la population plus aisée. Son président revendique ce choix en soulignant l'opportunité que cela constitue pour l'image de la SCHL :

« Notre projet de logements à Montchoisi détruira l'opinion préconçue que notre société ne construit que des logements ouvriers. Nous pourrions toujours revenir plus tard au type de logement meilleur marché comme ceux d'Ouchy et de Cour » (Idem, p. 68).

Avant de se rabattre sur Montolivet (à Montchoisi), la SCHL envisageait de construire à Béthusy, un quartier aisé situé au nord-est de Lausanne, mais les prix trop élevés des terrains l'en dissuadèrent. Ce tropisme vers l'est de la ville - où se trouve la majorité des quartiers aisés - est révélateur, mais il est néanmoins temporaire. Neuenschwander Feihl rappelle en effet qu'une fois Montolivet achevé, la SCHL estime que son parc de logements « soignés » est suffisant et souhaite se concentrer sur des habitations bon marché, avec des loyers inférieurs à ceux d'Ouchy et de Cour. Pour ce faire, elle prévoit de s'étendre à l'ouest, là où les activités industrielles, liées à la gare de Sébeillon notamment, nécessitent de nombreux logements (1995, p. 71). Cette fois, la SCHL opère un revirement à 180° et construit sa première cité-caserne, modèle pourtant honni à l'origine. Dans ce cas, le modèle financier se complexifie pour abaisser les prix au minimum : les cent vingt-cinq logements bénéficient d'une subvention autonome de la coopérative, prélevée sur ses réserves, à hauteur de presque 10% du coût total ainsi que d'une garantie par la ville pour l'hypothèque de deuxième rang. Mais cette dernière assortit son soutien de conditions quant au profil des bénéficiaires (priorité aux familles avec enfant et plafond de revenus notamment) (Idem, p. 73). Exceptionnellement, l'accès à ces logements est ouvert à des gens extérieurs à la SCHL, dispensés de souscrire des parts sociales.

Le début des années 1930 est marqué par une surabondance de construction de logements à Lausanne, le taux de vacances était estimé à 15% par la commune, et la SCHL enregistre ses premiers manques de loyers dus à des appartements vacants (Idem, p. 75). Malgré cela, la direction préfère anticiper, en poursuivant notamment dans le secteur

des logements bon marché, comme le président le souligne dans le rapport annuel de 1931 :

« Nous estimons que nous ne devons pas suivre l'engouement actuel pour les logements de luxe dont le prix de location dépasse, la plupart du temps, les moyens des locataires qui les occupent » (Idem, p. 76).

1930-1943 : Nouvelles exigences des pouvoirs publics

La SCHL espère renouveler la collaboration avec la Ville suite au succès de la caserne de Couchirard et désire construire de nouveaux logements simples, très demandés, à Ouchy. Mais en 1933 l'obtention d'une garantie pour bénéficier d'une hypothèque plus avantageuse s'avère plus compliquée que prévue. Le conseil communal reproche à la SCHL d'employer des entreprises suisses alémaniques, meilleures marché, alors que le chômage sévit à Lausanne. Une majorité essaye alors de forcer la SCHL à n'employer que des entreprises lausannoises. Face à cette contrainte, la SCHL fait volte-face et renonce à construire des logements à prix réduits réservés à des familles à faibles revenus, en attribuant la responsabilité de cet échec au conseil communal. Le coût de revient sera plus élevé et les logements bénéficieront finalement uniquement aux membres de la SCHL (Idem, p. 78).

La même année (1933), la société s'oriente à nouveau vers la construction de logements dits « confortables » pour répondre aux aspirations de ses membres bénéficiant d'une situation aisée, tels que les fonctionnaires des régies fédérales. Comme le relève finement Neuenschwander Feihl, « bien que les dirigeants affirment ne pas vouloir succomber aux sirènes du confort, il est de leur devoir de faire face à la concurrence » (1995, p. 80). L'immeuble qui va naître de cette ambition accueille 32 logements dotés de tout l'équipement de confort de l'époque, dès l'été 1934 au chemin de Fontenay, au sud-ouest de la gare. Ce sera le dernier immeuble construit durant les dix années qui vont suivre. En effet, la dépression des années trente met la coopérative dans une situation difficile, étant donné que les prix des logements ont chuté sur le marché libre. Le manque de candidatures internes pousse la SCHL à ouvrir l'accès de ses logements au public. Or ceci ne se fait pas sans inquiétudes, ces nouveaux sociétaires étant considérés comme « des

recrues dangereuses pour les assemblées générales » selon les administrateurs, on leur reproche notamment de ne pas être animés par l'esprit coopératif et de ne poursuivre que leur intérêt personnel (Idem, p. 82). Les dégâts financiers causés par la surabondance de logement ne prendront fin qu'en 1943.

Synthèse des débuts de la SCHL

Les différents éléments que nous avons pu mettre en évidence en ce qui concerne les débuts de la SCHL, qui coïncident avec la période de l'Entre-deux-guerres, sont intéressants à plusieurs égards. Tout d'abord, la relation de la coopérative avec les pouvoirs publics locaux n'est pas toujours cordiale, d'autant plus que le premier président de la SCHL, Pierre Weiss, est membre (socialiste) du conseil communal²⁷. Les confrontations avec les partis bourgeois sont récurrentes lorsqu'il s'agit d'apporter un soutien financier. La commune cherche par ailleurs parfois à atteindre d'autres objectifs que de favoriser un logement à prix modéré ; en conditionnant son soutien à l'engagement d'entreprises locales par exemple, le conseil communal poursuit autant des préoccupations conjoncturelles qu'électorales, vu qu'il s'agit d'une année d'élection (Idem, p. 76).

En revanche, le premier projet de la SCHL a introduit une toute nouvelle pratique qui va constituer par la suite un des instruments majeurs à disposition des pouvoirs publics dans leur relation avec les coopératives : le droit de superficie. C'est dans le sillage de la demande de droit de superficie pour la cité-jardin de Prélaz qu'a été rédigé le premier contrat type en 1921 (BCC, 22.03.1921, p. 235), liant la commune à un superficiaire, en l'occurrence la SCHL. Si les élus, à l'époque, ont du faire preuve de courage pour se lancer dans cette nouvelle pratique, cette modalité de mise à disposition du terrain leur permet de garder un contrôle sur le développement urbain. En outre, la conditionnalité du soutien municipal, au-delà de celle plus évidente lorsqu'il s'agit de construire des logements subventionnés, marque également le début des conventions accompagnant le contrat de droit de superficie, qui fixe les conditions au soutien des pouvoirs publics.

²⁷ Son élection à la municipalité l'obligera par ailleurs à quitter la présidence de la SCHL en 1933.

En ce qui concerne l'offre de logements pour les plus démunis, le cas des logements de la Borde, construits sous l'égide de la Fondation pour le logement ouvrier, illustre la préoccupation naissante des pouvoirs publics pour cette problématique ainsi que leur volonté de mettre à profit l'engagement et le savoir-faire des acteurs de l'immobilier sans but lucratif. Du même coup, cette impulsion stimule la préoccupation sociale de la SCHL, son président ayant déjà fait état de ses velléités à s'engager dans le logement « purement ouvrier ». Ce point illustre la capacité d'adaptation de la coopérative : si, à l'origine, il s'agit pour la SCHL de relancer la construction et de fournir des logements à loyer modéré, les projets sont avant tout destinés à des ménages pour qui l'achat de parts sociales constitue une charge supportable, même si ceux-ci y trouvent leur compte via un loyer meilleur marché. La SCHL se montre donc disposée à élargir son public cible au-delà du cercle de ses membres, ce qui constitue une évolution importante. Bien entendu, cette ouverture à un public plus démuné ne doit pas être confondue avec l'ouverture de l'accès public aux logements durant les années de surabondance où la demande des coopérateurs s'avérait beaucoup trop faible.

De l'Après-guerre aux années quatre-vingt-dix

Alors qu'il nous semblait important de retracer de manière assez détaillée les débuts de la SCHL, nous allons maintenant présenter plus rapidement la suite de son évolution en n'en retenant que les grands tournants, pour arriver à la situation actuelle.

En 1944, le président se réjouit de la reprise des affaires pour la coopérative, laquelle voit à nouveau tous ses logements occupés. Cette amélioration de la situation permet de supprimer les facilités accordées aux locataires et ceux-ci sont tenus de souscrire une part supplémentaire. Le président en profite pour insister lors de l'AG de 1944 sur la nécessité d'avoir des locataires de qualité et émet « le vœu que la qualité des locataires s'améliore, car elle avait bien baissé pendant ces années où la location était difficile » (Idem, p. 91). Il nous est difficile de savoir ce qu'il entend précisément par qualité des locataires, mais on peut constater sans difficultés que « l'esprit coopératif » est une composante importante à l'égard des initiateurs du mouvement et que la pérennité de

ce dernier semble dépendre de l'engagement qualitatif de chacun, même si la coopérative compte alors déjà environ un millier de sociétaires.

En 1950, le corps électoral suisse s'oppose à la prolongation des subventions fédérales pour la construction. Temporairement privée de subventions, la SCHL se concentre sur l'entretien de son parc de logements. En outre, cette année correspond à son premier achat d'un groupe de logements populaires à Valency (ouest de la ville), subventionnés par la ville. Les locataires sont invités à devenir coopérateurs, puis ils sont triés sur le volet pour pouvoir obtenir un logement dans l'immeuble (Idem, p. 101).

En 1953 la loi cantonale sur le logement, qui fait écho à la volonté des vaudois de maintenir les subventions fédérales, entre en vigueur. Ses dispositions, notamment les prêts et les garanties accordées par l'Etat correspondent à une subvention à hauteur de 20% pour la SCHL. Les affaires reprennent, notamment à Montétan sur la commune de Prilly (à l'ouest de Lausanne), où 141 logements sont construits. Le tournant des années soixante est marqué par un fort décalage entre les besoins en logement et le nombre de constructions édifiées à l'aide des pouvoirs publics. Comme le souligne Neuenschwander Feihl (1995, p. 109), le taux de logements vacants se situe en dessous de 1% entre 1958 et 1965 (Idem, p. 108). Parallèlement, la direction de la SCHL est contrainte à appliquer une hausse des loyers, repoussée depuis plusieurs années, pour couvrir la hausse des coûts d'entretien et des taux hypothécaires. Cette hausse va se traduire par la création d'un fonds de péréquation en 1960, idée lancée en 1925 déjà par le président Weiss. Ainsi, la majoration des anciens loyers permet d'accroître les fonds propres et de baisser le niveau des nouveaux loyers. Ce fonds de péréquation va permettre d'assurer des formes de subventions autonomes et s'avèrera rapidement indispensable (Idem, p. 109). Durant la même période, la SCHL entreprend son plus grand chantier, la construction d'environ 200 logements dans un grand ensemble de trois immeubles à Boissy, au nord de la ville, réalisés entre 1960 et 1963. L'ensemble de Boissy s'accompagne également d'une formule de financement nouvelle pour la ville et pour la SCHL : afin de pouvoir garder une marge de manœuvre

face aux coopérateurs dont le revenu est trop élevé²⁸, et donc éviter une subvention directe des pouvoirs publics et les contrôles de revenus qui en découlent, la direction opte pour une garantie communale de l'emprunt contracté par la SCHL, lui permettant de couvrir 95% des coûts au taux d'une hypothèque de premier rang. En contrepartie, la SCHL s'engage « à louer les appartements (...) de préférence à des personnes qui n'ont pas d'appartement ou dont l'appartement doit être démolé ou transformé ou encore dont l'appartement est insalubre, trop petit ou trop cher, ou qui occupent déjà un appartement à loyer modéré mais ne remplissent plus les conditions requises » (BCC, 17.05.1960, p. 304). Le préavis portant sur ce cautionnement solidaire précise que « [T]outes les obligations de la société envers la Commune ont fait l'objet d'un projet de convention(...) » (BCC, idem, p. 305). Il s'agit-là des premières conventions passées entre la ville de Lausanne et la coopérative, qui sont équivalentes sur le principe aux conditions associées à l'octroi d'un droit de superficie, comme celui accordé pour la première fois en 1920.

Les années 1960 sont marquées par la surchauffe à Lausanne (chantiers autoroutiers et exposition nationale de 1964), la main d'œuvre manque et les taux hypothécaires augmentent. À la fin de 1964, Lausanne compte 30 logements vacants. Comme le résume Neuenschwander Feihl, la SCHL se trouve face à l'alternative de construire « cher », étant donné le prix élevé des terrains et son manque de capacité de subventions autonomes ou alors « bon marché », c'est-à-dire subventionné et en droit de superficie sur des terrains communaux. La coopérative préfère donc esquiver et se concentrer sur la valorisation de son parc existant (Idem, p. 117). Entre 1966 et 1970, les loyers augmentent de 40% à Lausanne, suite à la fin du contrôle et de la surveillance des loyers (Idem, p. 122). La SCHL vise alors à s'adapter à la demande de la classe moyenne, exclue des logements subventionnés et mise sous pression par l'augmentation des loyers du marché libre. La refonte des statuts de la SCHL en 1970 doit permettre à cette dernière de

²⁸ Depuis la fin des années 1950, de nombreux coopérateurs ont vu leur revenu augmenter, notamment parmi les fonctionnaires fédéraux, alors que les barèmes de revenu de logements subventionnés n'ont quant à eux pas été adaptés. La SCHL vise donc à reloger ceux qui furent ses principaux membres fondateurs qui risquent de payer un loyer trois fois plus cher sur le marché libre (Neuenschwander Feihl, 1995, p. 110).

« s'ouvrir à une clientèle toujours plus large et à peser d'un poids plus lourd sur le marché immobilier » selon les termes de son président Meizoz. Dans cette optique, les nouveaux statuts suppriment notamment le plafond de 4% de dividende et le nombre de parts exigibles passe de deux par appartement à deux par chambre afin d'augmenter les fonds propres (Idem, p. 124, p.127). Il y a donc clairement une volonté d'expansion chez la SCHL, qui est consciente du rôle de régulateur qu'elle peut jouer sur le marché locatif si elle parvient à attirer un public plus large, disposant d'un revenu moyen.

Récession et rénovations

La récession économique qui s'amorce dès 1974 détruit énormément d'emplois dans l'industrie du bâtiment, le chômage augmente, de nombreux travailleurs émigrés regagnent leur pays, le marché du logement se détend et la SCHL peine à relouer ses appartements les plus anciens. La direction décide alors d'entreprendre des rénovations, après avoir conclu que l'absence de certains standards de confort dans ses immeubles joue en sa défaveur (notamment l'absence d'ascenseurs ou de distribution centrale d'eau chaude) (Idem, p. 135). Elle entreprend alors des rénovations conséquentes pour améliorer ses appartements. La SCHL renonce toutefois à « mettre à jour » la distribution intérieure des pièces lors de ces rénovations lourdes. Les standards modernes appelaient généralement la création d'une pièce de séjour vaste, mais la société préfère contenir la hausse des loyers (Idem, p. 139). Parallèlement, si le marché semble se détendre à Lausanne, on observe plutôt une inadéquation entre l'offre et la demande et une augmentation des loyers sur le marché libre. Ceux-ci ont quasiment doublé entre 1966 et 1974. En revanche, la SCHL se distingue par sa plus faible augmentation des loyers sur la même période (48%) mais également par le fait qu'elle répercute rapidement les baisses des taux sur les loyers, ce qui n'est pas l'apanage des régies privées. Le fonds de péréquation des loyers permet de surcroît de maintenir bas les loyers de nouveaux immeubles, dont le rendement ne permet pas de couvrir les charges (Idem, p. 140).

Les années 1980 marquent le début d'une phase de prospection pour la société. À cette fin, elle lance un nouvel appel de fonds qui se conclut

avec succès. Mais ce succès n'est pas suffisant aux yeux du président, qui attendait plus de mobilisation de la part des membres. Il ne peut s'empêcher de fustiger « [l']égoïsme, [la] négligence ou [l']indifférence » des coopérateurs, en soulignant qu'« [u]ne telle attitude est moralement incompatible avec l'appartenance à une société telle que la nôtre dont l'action tout entière est fondée sur la solidarité entre ses adhérents » (Idem, p. 141).

Dilemme des subventions et villas mitoyennes

Durant la même période, la SCHL voit un projet se concrétiser au nord de la ville, avec la construction d'un groupe de 52 logements, sur une parcelle accordée en droit de superficie par la commune. Il s'agit d'un terrain situé à cheval sur le tracé de l'autoroute. La partie nord devrait être vouée à des logements subventionnés et la SCHL refuse d'y participer, étant donné sa méfiance à l'égard des locataires à très faible revenu (qui ne poursuivent pas l'idéal coopératif selon les termes de l'ancien président Weiss) et son besoin de pouvoir loger des coopérateurs risquant d'être exclus à cause d'un revenu trop élevé (Idem, p. 151). Dans cette même optique, la SCHL décide même en 1983 de rembourser les subventions accordées à deux groupes de logements afin de pouvoir se libérer des contraintes quant au choix des locataires (Idem). Mais l'assouplissement des conditions d'accès aux logements subventionnés et surtout la difficulté de trouver du terrain à bâtir ainsi que l'absence de construction de logements à caractère social depuis plus de 5 ans amène la SCHL à opérer un revirement et à s'engager pour la construction de 56 appartements subventionnés sur une parcelle de Bussigny (Idem, p. 153).

Face à la crise des années 1990, la SCHL s'avère assez solide, étant donné qu'elle n'est jamais entrée dans la spéculation. Ses appels de fonds rencontrent toujours un succès marqué et en 1992 le capital social dépasse la barre des dix millions, sur un bilan de plus de 130 millions. Bien entendu, la SCHL subit l'augmentation des taux hypothécaires mais refuse de répercuter leur totalité sur les loyers. Inversement, dès que les taux baissent à nouveaux, les locataires en bénéficient immédiatement : en 1993, 529 locataires voient leur loyer baisser (Idem, p. 161).

En 1995, la construction d'habitat groupé de 19 villas mitoyennes à Renens renoue d'une certaine manière avec les cités-jardins de Prélaz. En revanche, 75 ans après cette première réalisation, le groupe de Renens s'adresse cette fois beaucoup plus clairement à des coopérateurs dont le revenu est élevé ; Neuschwander Feihl rappelle que certains membres du conseil d'administration « s'interrogent quant à la vocation de la SCHL et à l'opportunité de se lancer dans des opérations destinées à des membres disposant d'un revenu relativement élevé » (Idem, p. 162). Cette dernière construction illustre d'une part l'expansion de la SCHL, qui ne se limite pas à des réalisations en terrain exclusivement lausannois, et d'autre part la diversité de ses publics cibles et des types de logements qu'elle réalise.

7.3.2 LA SCHL AUJOURD'HUI

À ce jour, la SCHL compte sur la participation de 5390 membres, dispose de 72 immeubles offrant 1732 logements, dont 1342 sont sur le marché libre (77.5%) et 390 subventionnés (22.5%).

La dernière version des statuts attribue les buts suivants à la SCHL (Art. 2) :

« La Société a pour but d'améliorer les conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres en leur procurant, avec ou sans le concours des pouvoirs publics, des habitations à des conditions avantageuses ».

En 2008, le total de son bilan s'élève à plus de 360 millions de francs, le capital social atteignant désormais 37 millions. Les intérêts versés sur les parts sociales s'élèvent quant à eux à 3.25% suite à l'exercice 2008, ce qui correspond à un montant d'environ 1,2 millions de francs (SCHL, 2009, p. 13). Il est important de souligner que tous les membres de la coopérative ne sont pas forcément locataires, car s'il est impératif de devenir membre et de souscrire des parts sociales pour obtenir un logement, il est également possible de souscrire des parts sociales uniquement pour soutenir les buts poursuivis par la coopérative. À ce titre, la direction applique une politique restrictive d'admission afin de

garder un équilibre entre les sociétaires locataires et non locataires (environ 50-50 actuellement selon le directeur). En ce qui concerne l'accès aux logements, les sociétaires (i.e. déjà inscrits) sont prioritaires, mais selon le dernier rapport d'activité, 60% des logements des nouvelles constructions sont attribués à des personnes qui deviennent sociétaires à cette occasion, ce qui indique que la coopérative s'ouvre à des nouveaux membres dans le cadre de ses constructions (SCHL, 2009, p.5). Pour devenir membre, il convient de remplir une demande d'admission, qui peut être refusée sans motivations, de payer une finance d'inscription de 20 francs ainsi que de souscrire trois parts sociales de 300 francs chacune. Pour devenir locataire, trois parts supplémentaires par pièces doivent être souscrites et elles doivent être entièrement libérées à la signature du bail, ce qui équivaut à une garantie de loyer.

Aspects coopératifs

Le directeur de la coopérative tient à souligner que la coopérative ne poursuit pas un but social ou philanthropique, mais vise à satisfaire le besoin de ses membres. Les activités sociales de la SCHL sont dévolues à la Fondation Pro Habitat Lausanne et Logement social Romand SA, des sociétés sœurs administrées par la SCHL et qui s'occupent de fournir des logements subventionnés. La SCHL ne recherche pas le profit en tant que tel, mais pour ses membres, et le reporte donc sur les loyers. En revanche, il n'a jamais été question de renoncer au versement d'intérêts sur les parts souscrites, dont l'apport bénéficie de toute façon à l'ensemble des membres selon le directeur :

« L'intérêt qu'on paye sur les parts sociales, on le retrouve en conditions financières, en crédibilité sur les banques, donc il profite à tous les membres. Et c'est normal que celui qui contribue plus à l'essor de la coopérative, en termes de nombre de parts, soit rémunéré plus qu'un petit coopérateur (...). Et pour les gens, ça reste un petit compte d'épargne et on limite à 200 parts (soit 60'000 francs) ». (Entretien 3).

En revanche la coopérative n'a plus de parts sociales réservées aux maîtres d'état²⁹, ayant suffisamment de fonds propres et refusant de se lier avec des entreprises :

« On a pas besoin de ça (...). Et c'est complètement faux, c'est contraire au principe coopératif, car l'entreprise a des intérêts contraires aux autres membres, elle c'est pour se faire du fric, pas pour baisser les loyers » (Entretien 3).

La coopérative tient à ce que les coopérateurs soient sensibilisés au fait qu'ils sont propriétaires de celle-ci, qu'ils s'approprient l'état d'esprit de la coopérative et ne viennent pas uniquement pour les loyers bon marché. Le directeur estime que concrètement, ceux qui sont sensibles à l'idéal coopératif constituent « un tiers des gens, les deux tiers s'en fichent complètement » (Entretien 3). Il souligne en outre qu'il est difficile de créer des espaces communs dans les petits immeubles, mais qu'un projet de salle commune est sur pied à Maillefer. En effet, selon un récent sondage de satisfaction mené par la direction, 40% des coopérateurs se disent intéressés à davantage d'activités communes. Or le directeur déplore qu'au final, il est difficile de trouver des personnes prêtes à s'investir et il souligne la différence que cela constitue avec la Suisse alémanique :

« Ce sentiment est beaucoup plus fort en Suisse alémanique, ou des mères de familles s'entraident, p. ex. pour des repas à midi ou des devoirs surveillés (...). Ici, il y a moins de volonté communautaire, la différence d'état d'esprit se voit aussi dans le type de logement, sur la privacité qui est moins importante en Suisse allemande » (Entretien 3).

Quant à la participation aux assemblées générales, elle est relativement élevée, de l'ordre de 10%, mais, selon le responsable, les locataires ont surtout tendance à se déplacer si un objet à l'ordre du jour les concerne directement, comme par exemple la rénovation de leur immeuble. En revanche, il convient de souligner que sur le plan formel de la participation des membres à la gestion de la coopérative, les statuts de la

²⁹ *Ce qui vise à accroître la part de fonds propres en faisant participer les maîtres d'état au capital social : ils doivent souscrire des parts, généralement rémunérées, pour obtenir le mandat.*

SCHL prévoient que le conseil d'administration doit être composé d'une majorité de locataires de la coopérative (Art. 22, al. 2). Le directeur rappelle que cet aspect est déterminant :

« Le locataire doit pouvoir influencer la gestion de sa société. Si le conseil d'administration n'est composé que de gens qui ne voient que les bénéfices qu'on peut retirer dans la gestion de la coopérative, en ayant des contrats de courtage etc., c'est pas du tout dans l'esprit de la coopérative » (Entretien 3).

Le directeur souligne dans la même optique que la SCHL n'a fait de la PPE qu'une seule fois (lorsqu'elle a construit des villas mitoyennes à Renens, voir plus haut), mais en gardant le terrain en droit de superficie, suite à une promotion de la Confédération pour le logement groupé. Or pour lui il est absolument exclu de se lancer dans des opérations de PPE, même si elles devaient constituer une solution pour financer la réalisation de logements à prix modérés sur la même parcelle :

« C'est pas la vocation d'une coopérative de faire de la PPE. Faut m'expliquer où on trouve le bien commun dans des opérations de ce type. Les risques sont sur les coopérateurs, alors que les acheteurs en profitent. On ne soutient pas l'intérêt de ses membres, on fait de la promotion comme n'importe quel autre ». (Entretien 3).

"L'esprit coopératif", si cher aux membres fondateurs et invoqué à plusieurs reprises comme nous avons pu le voir dans l'historique de la SCHL, occupe donc toujours une place centrale dans la vision de la direction.

Le projet de Maillefer et les relations avec les pouvoirs publics

La dernière construction, en cours de réalisation et partiellement terminée, s'inscrit dans la politique lausannoise de création de 3000 logements comme en atteste le site Internet de la ville³⁰. Il s'agit de la construction de 233 logements au standard Minergie Eco à la frontière nord de Lausanne, au chemin de Maillefer. 70 logements vont suivre sur la même parcelle, dès que les 234 premiers seront terminés, ce qui constitue plus de 300 logements dans le cadre du même projet, soit 10%

³⁰ <http://www.lausanne.ch/view.asp?domId=64724&language=F>

des objectifs municipaux de construction de logements. Cependant, le complexe de Maillefer ne bénéficie d'aucune participation de la ville de Lausanne, ni en termes de subventions, ni pour la mise à disposition du terrain. La SCHL a accepté de figurer sur le site Internet de la ville, considérant qu'elle n'avait aucun intérêt à refuser, mais souligne qu'il « s'agit là de politique » (Entretien 3). Le terrain provient d'un DDP accordé à la SCHL par un propriétaire privé.

Justement en ce qui concerne l'accès au sol, le directeur indique que la coopérative ne travaille plus avec la ville pour trouver des terrains depuis une quinzaine d'année, considérant que les conditions de DDP exigées par la commune correspondent à de la spéculation et ne permet plus de proposer de loyers à prix abordable :

« Une redevance à 5 % indexée à 100% c'est de la spéculation (...). C'est une volonté politique du conseil communal qui croit qu'autrement on va brader les terrains etc. Et ils font exactement une politique anti-logement (...). Quand vous regardez sur la durée, en cent ans vous payez trente fois le prix du terrain, avec une redevance indexée comme ça. Et en plus la ville refuse de prendre des valeurs de rachat correctes à la fin des droits (...). Alors que par contre quand la commune donne des terrains à l'UBS, elle se contente d'encaisser 20 ans de redevance (...). Ces conditions ils ne les ont jamais accordées pour du subventionné ». (Entretien 3).

En revanche, c'est bien la SCHL elle-même qui a décidé de ne plus faire de logements subventionnés, transmettant cette activité à la société fille ProHabitat, qui par conséquent traite avec la ville. Selon le directeur, si les conditions exigées pour l'écoquartier dans le cadre de Métamorphose sont identiques à celles pour la construction sur la parcelle de l'ancien garage Edelweiss à l'avenue de Morges, il sera impossible pour des petites coopératives de s'y implanter et de faire du logement à prix abordable. La SCHL a en effet décliné l'offre soumise par la ville sur cette parcelle, considérant le prix du terrain surfait et jugeant trop risqué et contraignant de devoir se soumettre à un projet de l'architecte lauréat qui ne correspond pas à sa vision du logement et qui lui paraît irréalisable. Ce type de projet soulève pour le directeur de la SCHL la question des besoins de la population :

« On dit qu'il y a pénurie, mais on parle pas de la bonne. Les gens qui arrivent à payer 2500 francs de loyer, c'est environ 10% de la population vaudoise (...). C'est juste, on dit [Ndr : la municipalité] qu'on veut attirer une certaine clientèle, mais d'un autre côté est-ce qu'on veut régler les problèmes de logement ? » (Entretien 3).

À ce titre, le directeur souligne que les immeubles de Maillefer correspondent entièrement à ce que la ville souhaite réaliser, notamment avec les standards Minergie Eco, tout en offrant des loyers en moyenne 20 à 30% moins chers que ceux du marché. La taille de l'opération permet de négocier des prix tout en étant plus exigeant sur la qualité que des promoteurs de logements en PPE, étant donné que la coopérative conserve ses immeubles *ad eternam*. En effet, le directeur souligne que l'enjeu majeur pour la coopérative est de réussir à gérer les immeubles dans le long terme. Dans cette optique, les instruments financiers de soutien aux coopératives proposés par la Confédération (CCL et fonds de roulement de l'ASH) sont particulièrement appréciés par la coopérative, étant donné qu'ils permettent de bénéficier de taux fixes sur une longue durée et donc de lisser les taux d'emprunt. En ce qui concerne les projets d'avenir, la SCHL compte construire encore 1000 logements d'ici à 2020 en restant dans les limites du grand Lausanne :

« Dans l'immobilier, quand on connaît bien sa région, on sait ce qu'on fait. Après, c'est plus compliqué, faut analyser. Et la plupart des sociétaires sont d'ici. Ça nous intéresse pas d'aller à Moudon ou Yverdon, il y a des coopératives à Yverdon et il faut les laisser là ». (Entretien 3).

7.3.3 ANALYSE

Nous allons maintenant appliquer notre grille d'analyse aux divers éléments propres à la SCHL que nous avons mis en évidence jusque-là. Nous allons tout d'abord nous pencher sur les différentes dimensions des variables indépendantes, soit les instruments économiques auxquels la SCHL a recours, sa taille bien entendu, ainsi que sa stratégie, que nous mettrons en perspective avec celle de la ville. Pour ce cas, comme pour le suivant, le génie technique des membres n'est pas pertinent, étant donné que ces coopératives mandatent systématiquement des

professionnels pour leurs constructions. Dans une seconde, partie nous nous pencherons sur les dimensions des variables dépendantes, qui doivent nous indiquer quelle forme d'appropriation sociale et collective du logement propose cette coopérative et si elle constitue une alternative au processus de gentrification.

L'historique de la SCHL met en évidence le rôle majeur des relations entretenues avec la ville dans le destin de la coopérative. Dès le premier chantier, les *instruments économiques publics*, en l'occurrence le premier DDP accordé par la commune et le cautionnement de l'hypothèque, sont associés à l'essor de la coopérative. Mais ces modalités de collaboration fluctuent et s'éclipsent même au gré des ambitions du conseil communal ou des exigences de la commission immobilière. Et de la disposition de la coopérative à les accepter. En outre, l'évolution de la coopérative indique bien que celle-ci ne se voue pas à des activités sociales, elle tient à garder son indépendance ce qui implique que le principe coopératif n'est pas destinés aux franges les plus défavorisées de la population, des fondations distinctes ont été créées, pour répondre à ces besoins en partenariat avec les pouvoirs publics.

Il est intéressant de constater que le dernier projet de la SCHL s'appuie sur un DDP octroyé par un privé. Sur ce point, la configuration du projet de Maillefer correspond plus aux objectifs poursuivis par la stratégie de la ville de Vevey (favoriser des DDP proposés par des propriétaires privés) qu'à ceux de Lausanne. Le fait que la SCHL ait recours à un *instrument économique privé* nous éclaire avant tout sur les effets de la stratégie de la ville : les critères de mise à disposition du terrain ne facilitent pas le développement de la coopérative, puisqu'un propriétaire privé peut se révéler plus avantageux. Dès lors, il semblerait que la politique d'achat de terrain menée par la ville ne serve pas avant tout à « modérer les prix des terrains et à éviter la spéculation foncière » contrairement à ce que souligne la municipalité (Préavis 2008/30, p. 10) mais plutôt à garantir des rentes foncières satisfaisantes, prélevées sur des investisseurs, et, par ricochet, sur des habitants, plus aisés. Ces derniers offrant de surcroît une assiette fiscale plus intéressante. À l'inverse, il est possible que les conditions favorables soient réservées

aux projets d'immeubles subventionnés, mais il nous semble toutefois que l'orientation nouvelle de la ville que nous avons mise en évidence plus haut plaide pour la première explication.

La SCHL a surtout recours aux aides indirectes de la Confédération, qu'elle considère bien plus favorables que le soutien qu'elle peut obtenir du niveau communal ou cantonal. Ceci renforce le constat précédant concernant la capacité des dispositions concrètes de la ville à favoriser la création de logements à loyers modérés par une grande coopérative. Quant à la taille et à la stratégie de la SCHL, ces deux variables se recoupent ici. Il est évident que la SCHL cherche, dès sa création, à se développer. L'extension du parc de logement et le développement corollaire de la coopérative visent à améliorer les conditions de logement de la population, comme l'indiquent ses statuts (Art. 1). En revanche, son expansion se limite à une région qui lui est familière. Nous pouvons également souligner que la coopérative ne procède pas à des achats de bâtiments, mais construit presque systématiquement des logements neufs. Comme nous l'avons dit plus tôt, la participation des membres aux travaux n'a jamais été à l'ordre du jour.

Ces caractéristiques font de la SCHL un cas à part, qui la rend difficilement comparable avec les cas suivants. Le manque de diversité de sources concernant l'historique de la coopérative constitue également une limite à une analyse plus solide. Il n'est cependant pas inintéressant d'appliquer notre grille de lecture pour voir si et dans quelle mesure ce type de coopérative permet une forme d'appropriation sociale et collective du logement et offre une alternative au processus de gentrification.

Tout d'abord, en termes de gentrification, il est impossible de dire si des projets de la SCHL génèrent un déplacement direct de population. En revanche, au niveau indirect, on pourrait dire qu'elle permet de maintenir au centre-ville, par ses immeubles anciens et ses loyers inférieurs à la moyenne du marché, une population qui aurait moins accès à ces quartiers aujourd'hui par manque de revenus. Le fait que la SCHL conserve l'ensemble de ses immeubles renforce à terme cet argument. Mais réfléchir en termes de déplacement de population pour une coopérative qui possède autant d'immeubles est peu pertinent ici, ce

point est impossible à contrôler. En revanche, le niveau relativement faible des loyers conjugué à la volonté de la direction de ne pas accepter un coût du terrain qu'elle juge prohibitif indique que la SCHL s'oppose à la tendance à combler le différentiel de rente foncière.

En ce qui concerne l'appropriation du logement par les locataires-coopérateurs et leur implication, elles sont bien entendu limitées pour une coopérative de cette taille. Les parts sociales sont surtout des garanties de loyers et le directeur concède que seul un tiers des membres locataires environ partage l'esprit coopératif et se sent impliqué. En outre, l'absence d'espaces et d'activités communes au sein des immeubles, que seules les cités jardins abandonnées il y a longtemps offraient à leur manière, traduisent une appropriation du logement qui ne va pas vraiment plus loin qu'un usage par la location.

Cependant, ce serait faire erreur que de conclure que la SCHL se voue simplement à conjuguer et produire logement à des conditions avantageuses et logement de qualité. La structure même de la SCHL propose à notre sens une réappropriation du logement par les membres à plus grande échelle. Deux points nous amènent à cette conclusion. Premièrement, les dispositions statutaires qui exigent que le conseil d'administration soit composé d'une majorité de membres locataires (outre le droit de participation « classique » à l'assemblée générale). Ceci relève que la coopérative accorde à ses membres un moyen de contrôle et de participation puissant, qui n'a aucune commune mesure avec l'usage auquel est limité un locataire traditionnel. L'appropriation du logement par les membres de la coopérative a donc lieu, de façon très réduite certes, au niveau plus global de l'organisation. Deuxièmement, le fait que la SCHL se concentre sur le grand Lausanne, qui constitue un environnement connu, illustre l'ancrage fortement localisé de la coopérative, même si l'échelle reste large par rapport à une coopérative qui n'occuperait qu'un seul immeuble. La SCHL concrétise donc, selon nous, une valeur d'usage et une réappropriation sociale du logement à un niveau organisationnel, de façon dispersée sur un espace urbain large mais délimité.

7.4 LA COOPÉRATIVE CITÉ-DERRIÈRE

7.4.1 HISTORIQUE

C'est en 1995 que la coopérative Cité-Derrière est fondée, dans le cadre de la construction d'un immeuble aux numéros 18 à 28 de la rue Cité-Derrière, à Lausanne. Dès sa création, la coopérative a pour vocation de se développer à l'échelle cantonale (Habitation, 4/2005, p. 12), ce qui la distingue singulièrement des autres cas comme nous allons le constater. Selon ses statuts, elle poursuit les buts suivants (Art. 3, version du 14 décembre 2009) :

« La société a pour but l'amélioration des conditions de logement de la population et plus particulièrement de ses membres par la pratique de prix favorables et d'utilité publique (...). Les immeubles propriété de la société sont inaliénables, sauf décision contraire des deux tiers des associés. Ils ne pourront être loués qu'aux membres de la société et les constructions dont la société est propriétaire doivent être utilisées en permanence en tant que logements d'utilité publique. La Société coopérative s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative ».

Le fondateur, et président actuel de Cité-Derrière était directeur général du groupe immobilier Géco lors de la création de la coopérative, poste qu'il a quitté depuis pour conserver uniquement la fonction de président. Si la création de la coopérative lui revient, l'impulsion remonte quant à elle à un Conseiller d'Etat vaudois qui lui a proposé de créer une coopérative pour réaliser un immeuble sur un droit de superficie accordé par le canton à la rue Cité-Derrière. Il s'avère que le président de la coopérative entretient depuis longtemps des contacts avec les autorités cantonales et communales (Habitation, 4/2005, p. 12), ce qui constitue un second point distinctif de cette coopérative. Il revient sur la création de la coopérative et l'explique en avançant la conjonction de deux facteurs : tout d'abord son intérêt - « sa passion » selon ses termes - pour le principe de la coopérative, intérêt qu'il ne pouvait pas concrétiser durant ses 30 ans d'engagement au groupe Géco, étant donné que celui-ci s'interdisait de faire de la promotion. Il est actuellement administrateur délégué du groupe Foncia, qui administre les logements

réalisés par Cité-Derrière, et il résume ses activités et celles de Foncia comme suit :

« (...) Foncia s'interdit de faire de la promotion immobilière. Nous sommes uniquement actifs dans la gérance, le courtage et l'administration de PPE. Pour ma part, je suis aujourd'hui sorti de l'opérationnel, pour m'occuper uniquement du service pôle à l'immobilier ; à savoir, la gestion de sociétés tierces, comme les coopératives d'habitation ou les fondations d'utilité publique et de sociétés de Foncia telles que FT Concept, qui s'occupe de construction et de rénovation d'immeubles, et Foncia Valorisation, qui prend en charge la commercialisation des promotions immobilières effectuées pour le compte de tiers. (...) En ce qui concerne le domaine du courtage, nous réalisons une vente et demie par jours ouvrables » (ImmoStreet, mars 2010, p. 16).

Le président de Cité-Derrière envisageait à l'époque de constituer une coopérative de maîtres d'état, mais ce projet s'avéra vite trop proche d'une simple société de construction, en plus d'être amputé de l'idéal de participation des locataires, qu'il considère alors comme incontournable. À l'occasion d'un concours organisé par le canton, il est interpellé par un conseiller d'Etat qui lui propose de fonder une coopérative ayant vocation à essaimer dans le canton après avoir réalisé le projet soumis au concours sur le droit de superficie cantonal à Cité-Derrière. Cette idée le séduit et il fonde la coopérative (Entretien 4).

7.4.2 SPÉCIFICITÉS DE LA COOPÉRATIVE

Pour mieux cerner l'évolution des constructions de la coopérative et ce qui constitue la spécificité de cette dernière, il convient de préciser le contexte dans lequel elle les réalise.

Croissance rapide

Tout d'abord, la coopérative ne rachète jamais de logements vétustes pour les rénover. À l'exception d'une acquisition opérée en 2006, elle construit ses propres logements. Ce point peut paraître trivial mais il la distingue des autres cas et la rapproche de la SCHL. En outre, son développement extrêmement rapide (en termes de nombre de logements)

est à mettre en partie sur le compte d'acquisitions de coopératives déjà existantes (fusions), comme récemment la coopérative La Concorde à Lausanne et celle La Thièle à Yverdon. À titre de comparaison, la SCHL a mis près de 90 ans pour disposer d'un parc de 1730 logements alors que Cité-Derrière compte disposer de 1031 logements (Rapport d'activité 2008, p. 11, hors PPE) d'ici 2011, après seulement 15 ans d'activité. Le président s'active en outre à fonder plusieurs coopératives filles, spécialisées pour un certain public : Les Estudiantines, qui réalise 300 logements sur le campus de l'EPFL ainsi que Primavesta, vouée au logement pour personnes âgées ou handicapées (Entretien 4).

Évolution du subventionné à la PPE

Dès ses débuts, la coopérative réalise quasiment uniquement des logements subventionnés, son dernier rapport d'activité en atteste : entre 1997, date de finition de l'immeuble à Cité-Derrière et 2008, 453 logements subventionnés voient le jour contre seulement 36 à prix coûtant - qui n'apparaissent qu'en 2006 - dont 32 sont issus de la seule acquisition réalisée à ce jour par la coopérative (Rapport d'activité 2008, p. 11). Dès 2009 en revanche, le paysage change radicalement, les logements subventionnés sont absents et laissent la place à des logements à prix coûtant notamment et à des PPE. Bien entendu, les logements subventionnés ne disparaissent pas, étant donné que les subventions portent en général sur 16 ans. En 2005, un (désormais ancien) responsable de coopérative soulignait déjà cette évolution en rappelant que la coopérative avait pris un essor considérable mais que si jusque-là elle restait entièrement dévolue au logement subventionné, « on commence toutefois à constater que des communes souhaitent soutenir une mixité d'habitation. Sur un lotissement de 45 logements, par exemple, elles aimeraient avoir 8 logements hors subventions, mais à prix coûtant par le biais de la coopérative, de sorte qu'une population un peu plus aisée puisse également bénéficier de ce type de logements en coopérative » (Habitation, 4/2005). Si pour ce dernier c'est la volonté de mixité d'habitation poursuivie par les communes et leur crainte de créer des ghettos qui explique cette tendance, le responsable actuel considère qu'il s'agit plutôt de raisons pratiques liées à l'augmentation des coûts de la construction. Le président de la coopérative indique

rapidement quant à lui que l'évolution du marché immobilier lémanique l'inquiète :

« Moi je suis très inquiet de l'évolution du marché immobilier, je pense qu'il va devenir très difficile demain de construire du locatif (...). Le coût de construction n'est plus en adéquation avec le loyer pouvant être pratiqué. C'est trop cher, on nous a imposé des normes, antisismiques, Minergie, etc. On arrive pas à avoir des loyers à prix corrects. C'est pour ça que les privés font de la PPE » (Entretien 4).

Il est par conséquent très confiant quant à l'avenir des coopératives, étant donné les avantages financiers dont elles bénéficient (notamment par leur relation avec les pouvoirs publics), ceux-ci devant leur permettre de réduire leurs coûts, tout en se pliant aux nouvelles normes. Dans cette même optique, le responsable défend clairement l'idée que la coopérative a pour ambition de jouer un rôle de stabilisateur des loyers (Entretien 4).

Relations avec les pouvoirs publics et collaboration avec les communes

Le directeur aime souligner que Cité-Derrière est une coopérative atypique, notamment par sa relation avec les pouvoirs publics. Ce sont souvent les communes qui font appel à lui pour résoudre un problème spécifique, ce qui aboutit fréquemment à une solution hybride, permettant de construire des logements. Un exemple issu de la ville de Lausanne illustre cette imbrication : la ville avait des difficultés à trouver du terrain pour réaliser l'extension de la Marmotte (une unité d'accueil de nuit pour les sans-abri, cf. Préavis 2005/30). Elle a alors proposé un DDP à la coopérative. Celle-ci a réalisé les locaux pour la marmotte, les loue depuis à la ville, mais elle a également réalisé des appartements en coopérative dans les étages supérieurs (Entretien 4). Cette sollicitation de la part des communes du canton pour répondre à des demandes précises semble découler de la confiance que ces dernières accordent à la coopérative et qui n'est pas étrangère, selon le président, à la place qu'elle leur accorde en son sein (comme le précise l'article 21 des statuts) :

« Les communes, quand elles viennent nous chercher, elles pensent pas nécessairement à la PPE, elle ont un besoin de logements à la base. Avec une coopérative, elles ont deux avantages : elles savent que la coopérative ne va pas revendre, elles s'évitent le problème de la spéculation quand elles font des DDP et elles peuvent intégrer le conseil d'administration chez Cité-Derrière, pour des questions de transparence. C'est super apprécié » (Entretien 4).

La majorité des constructions de la coopérative sont réalisées sur des droits de superficie accordés par les communes d'accueil ou sur des terrains acquis par la coopérative. De plus, celle-ci ne fait recours qu'aux aides publiques cantonales et communales, principalement celles découlant de la loi de 1975 permettant d'abaisser les loyers de 40 % de façon dégressive sur 16 ans³¹. Parallèlement au subventionnement qui court encore pendant plusieurs années, la PPE occupe une place de plus en plus importante comme nous l'avons vu.

Instruments financiers

Concernant le subventionnement, le directeur considère d'un œil favorable de réduire le subventionnement des loyers à 20% (30% au maximum, voir la note précédente). Il considère qu'une réduction de 40 % « faussait un peu trop les données » alors que, désormais, l'ajustement des loyers à la sortie de la subvention est moins brutal (Entretien 4). Cette réduction de la proportion de subvention accordée par les pouvoirs publics ne gêne en rien la coopérative, au contraire. Le responsable indique que le modèle économique sur lequel il s'appuie est suffisant pour « faire de la qualité à prix abordable », ce que la coopérative doit fournir selon lui. Par ailleurs, la coopérative bénéficie de prêts cantonaux sans intérêts, à hauteur de 20% du montant total pour les logements protégés (Entretien 4), ce qui explique en partie la création de la coopérative Primavesta en plus de la demande accrue des

³¹ Rappelons que ce n'est que depuis 2007 que le règlement d'application de la loi de 1975 prescrit des subventions linéaires sur 16 ans, permettant de réduire les loyers de 30% au maximum. Les dispositions antérieures se basaient sur des subventions dégressives allant jusqu'à 40% du loyer.

communes pour ce type de logements. Le président souligne à ce titre que :

« [Le logement protégé] est un secteur nécessaire, mais il est également prometteur. (...) La demande accrue témoigne du besoin grandissant de logements protégés. (ImmoStreet, 2010, p. 17).

En ce qui concerne le logement subventionné, le responsable argumente en soulignant que le niveau de revenu des bénéficiaires d'appartements subventionnés est relativement élevé, comme en témoigne selon-lui l'équipement audiovisuel dont ils disposent parfois, et que les critères d'accès sont généreux. Paradoxalement, il souligne plus loin des aspects contradictoires. En se référant aux logements subventionnés de Prélaz³², le responsable souligne l'engagement limité des locataires, le fait qu'ils soient moins soigneux avec les bâtiments et qu'ils n'aient pas « l'esprit coopératif » comme pourraient l'avoir d'anciens locataires de la SCHL selon lui :

« Nous, malheureusement on doit prendre les locataires sur des critères de revenus. Vous savez à Prélaz j'ai 41 ethnies. Mais c'est aussi ça le subventionné, des gosses qui jouent dehors (...) c'est pas fait pour des gens qui ont de l'argent » (Entretien 4).

Enfin, le directeur confie que le terme même de logement social lui déplait, qu'il s'accompagne selon lui d'une image négative :

« Mais moi j'aime pas trop quand on parle de logements sociaux, on a l'impression que c'est des cas etc. Moi j'aime bien qu'on dise "loyer à prix abordable". C'est-à-dire que de par notre structure on essaye d'être un peu moins cher que le traditionnel. Pour moi c'est un idéal » (Entretien 4).

Notons que la formule de « qualité à prix abordable » revient à plusieurs reprises durant l'entretien. Elle peut sans aucun doute s'imposer comme devise de la coopérative Cité-Derrière, malgré tout ce qu'elle contient d'euphémisation ou de simple slogan, notamment pour la définition de ce qu'est un prix abordable et pour qui il est abordable. L'accent est

³² *Qui bénéficient du rabatement de 40 % de la loi de 1975 et d'un cautionnement par la ville sur 30% des coûts de construction, le modèle « classique » de subventionnement en quelque sorte, à l'exception du DDP qui est attribué par les TL (Préavis 154/2000)*

donc bel et bien porté sur le logement à prix abordable, voyons maintenant comment cela se traduit concrètement en termes de choix économiques, financiers et stratégiques.

Le responsable explique tout d'abord la baisse de la part d'immeubles subventionnés au bilan de la coopérative en mettant l'accent sur les avantages en termes de financement qu'elle obtient : aides communales (cautionnement et DDP avantageux principalement), fonds de roulement de l'ASH, exonérations fiscales sur les droits de mutations et sur l'impôt supplémentaire sur les immeubles (Entretien 4). L'ensemble de ces dispositifs lui permettent de réaliser des immeubles à prix coûtant plutôt que subventionnés, permettant de réduire les loyers de 10% à 15%. Mais, plus simplement, il indique également que « Si il y a moins de subventionnés, c'est une volonté communale » (Entretien 4). En revanche, la coopérative fait le moins possible recours aux aides fédérales, beaucoup moins intéressantes selon le directeur en termes d'exonération fiscale que ce qu'offrent le dispositif cantonal et, partant, les aides communales qui peuvent s'avérer encore plus généreuses que celles du canton (voir le cas de la Valsainte pour ce qui est de l'exonération communale). Seuls quelques emprunts ont été souscrits auprès de la centrale d'émission de la Confédération (CCL). Le montant relatif des emprunts CCL est en conséquence très faible au bilan (Cité-Derrière, Bilan, 2008). Le président souligne que cette modalité de financement est peu appréciée à cause de son coût d'opportunité élevé selon lui, notamment en termes de trésorerie (des agios d'entrée sont perçus à la souscription d'un emprunt) et par l'absence d'amortissement (les emprunts sont remboursables à terme en une fois) (Entretien 4).

Au niveau opérationnel, rappelons que les loyers des logements subventionnés sont fixés par le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), par un calcul qui prend en considération les éléments suivants (Art 19, al. 2 du règlement de 2007 sur l'aide cantonale au logement) :

- a) l'intérêt des fonds propres est fixé par le service en fonction de son appréciation du marché, il ne peut toutefois excéder le taux hypothécaire de référence majoré de 1%

- b) l'intérêt du capital emprunté calculé sur la base du taux hypothécaire de référence
- c) un amortissement d'au moins 1% sur le capital emprunté
- d) 1,7% du décompte final au sens de l'article 18 du règlement, représentant notamment les frais d'entretien et d'administration.

Or étant donné que la coopérative a accès à des taux hypothécaires plus avantageux (tous au premier rang), si les loyers sont calculés sur une référence de 3% par exemple, la coopérative arrive à consolider ses loyers à 1.10 – 1.15% environ aujourd'hui (sur une base LIBOR, le taux de refinancement des banques sur le marché londonien). Cette marge de différence est reversée au fonds de régulation des loyers pour en faire profiter les locataires : « Tout ce qui est en dessous des loyers fixés, c'est du gain, c'est réinjecté dans la coopérative » (Entretien 4). C'est précisément ce point qui explique l'absence d'intérêt porté aux prêts de la CCL. En bénéficiant de loyers fixés par les pouvoirs publics sur la base du taux hypothécaire de référence, la coopérative a plus intérêt à essayer de se financer à court terme pour dégager une différence, ce qui est clairement le cas actuellement.

Concrètement, l'intégralité des bénéfices est réinjectée dans la coopérative, via le fonds de péréquation des loyers ou le fonds de réserve, doté de 4 millions sur un total de 196 millions de valeur d'immeubles, le bénéfice au bilan n'étant ainsi que de 21'000 francs. La coopérative rémunère les activités de gérance, de promotion et de maître d'ouvrage par le biais des coûts de construction, sur lesquels elle a le droit de prélever une rémunération de l'ordre de 1,5 % pour le travail effectué. Or, Cité-Derrière n'emploie personne, ces activités sont assurées par la régie Foncia, à qui est donc destiné ce prélèvement de 1,5 %.

En ce qui concerne les choix stratégiques pour réduire les coûts, le président souligne le travail réalisé afin de rationaliser les projets au maximum tout en garantissant de la « qualité durable ». À titre d'exemple, il cite le projet en cours à l'avenue de Morges à Lausanne sur la parcelle de l'ancien garage Edelweiss, pour lequel la coopérative a répondu au concours organisé par la ville :

« Le concours d'architecte était beau mais irréalisable. Nous, on a pris le problème à l'envers, on a tout retravaillé dans notre esprit : des appartements prévu à 100m², avec nous ils n'en feront que 75, les deux pièces c'est 55 m², les 3 pièces 75m² et les 4 pièces 85m². Tout appartement plus grand que ça, je renvoie le dossier, ça m'intéresse pas. (...) [Le parking] ça coûte un saladier, nous on a fait ça [me montre les plans d'un parking simplifié]. On rationalise, on arrive à baisser le coût. On doit faire de l'intelligent, on fait pas du luxe. On joue sur les surfaces et par exemple, dans un 3 pièces, on met pas de WC séparés, on met un emplacement pour le lave-vaisselle mais on n'en pose pas un (...). C'est une philosophie, faire des choses de qualité à des prix abordables. On arrivait pas à faire trois immeubles à un prix correct sans PPE (...). On voulait deux en PPE et un en location, la commune a refusé. Finalement on en a un en marché libre, un PPE et un subventionné (...). On est obligé d'avoir un PPE si vous voulez baisser le loyer des autres. Sinon on est trop cher. Les charges, notamment de dépollution, sont énormes, et aussi les nouvelles normes. Si vous voulez avoir des subventions cantonales, vous devez avoir le label Minergie » (Entretien 4).

Enfin, le responsable souligne que le fait de privilégier la qualité permet de faire des économies à long terme sur l'entretien et de rappeler que la coopérative se soucie d'une gestion sur le long terme :

« Une coopérative elle achète pour garder, pour conserver (...). Moi je signe des droits de superficie de 70 ans. J'espère que ceux qui viendront après moi diront qu'on a pas fait tout faux » (Entretien 4).

Aspects coopératifs

Mais qu'en est-il de la participation des coopérateurs dans le fonctionnement de la coopérative ? Très concrètement, elle se limite à la prise de parts sociales de 500 francs chacune, remboursables à leur valeur nominale (Statuts, art. 14). Ceci permet simplement de garantir l'équivalent de trois mois de loyer. En revanche, les parts sociales ne sont pas rémunérées afin de réduire les loyers autant que possible. Bien entendu, chaque sociétaire dispose d'un droit de vote à l'AG, indépendamment du nombre de parts sociales qu'il détient (Statuts, art. 20). Le président souligne que les coopérateurs de Cité-Derrière

rejoignent la coopérative pour le loyer meilleur marché qui est proposé (Entretien 4). De plus, les maîtres d'état travaillant pour la coopérative doivent souscrire des parts sociales non remboursables, contrairement à celles des locataires. Par ce biais, les maîtres d'état payent en quelque sorte un droit d'entrée dans l'intérêt de la coopérative selon les termes du président. En ce qui concerne la composition du conseil d'administration, les statuts ne prescrivent par ailleurs pas qu'un certain nombre de membres du conseil d'administration doivent être des locataires de la coopérative. Les candidats au conseil d'administration doivent simplement être parrainés par deux sociétaires (Statuts, art. 23).

Comme nous avons pu le voir plus haut, Cité-Derrière nourrit dès le départ l'ambition de croître, donc de travailler sur le volume. Cette dynamique se traduit avant tout par le rachat de coopératives ne gérant qu'un seul immeuble. Le président considère en effet que des coopératives uniques n'ont d'intérêt que s'il s'agit de groupes de personnes qui décident de s'associer et vivre ensemble pour partager un immeuble, « l'idéal » selon lui (Entretien 4). Pour les autres coopératives, dans une logique de simple location, les contraintes et les frais de gestion sont trop élevés. Le président souligne que l'avantage du modèle coopératif par rapport à une société simple consiste dans le fait que le risque est limité, étant donné que seules les parts sociales peuvent constituer une garantie pour les créanciers. Or, de par le fait que Cité-Derrière met l'accent sur le volume, soit la taille de la coopérative, les banques ne demandent pas de garanties personnelles supplémentaires (Entretien 4).

Par conséquent, dans une configuration politique qui semble délaissier le subventionnement, la PPE est présentée comme la solution sine qua non pour parvenir à fournir des logements à loyers abordables. Mais le fait qu'une coopérative construite de la PPE n'est pas anodin, notamment en termes de principes coopératifs : un public extérieur, a priori plus aisé, bénéficie de l'organisation des membres de la coopérative et des ressources qu'ils ont mises en commun. Une importante construction en cours, que nous avons retenue comme exemple, va nous permettre d'illustrer cet arrangement récent : il s'agit de quatre immeubles

construits à la rue Victor-Ruffy, dans l'est lausannois, dont trois sont destinés à la vente en PPE et un à la location à prix modéré.

7.4.3 L'ENSEMBLE DE VICTOR-RUFFY : UNE COOPÉRATIVE ET TROIS PPE

Le projet de Victor-Ruffy porte sur la construction de 63 logements distribués dans quatre immeubles. Il s'inscrit pleinement dans la nouvelle politique lausannoise de logements visant à offrir 3000 logements, la parcelle sur laquelle il est réalisé figure à l'inventaire des parcelles exploitables établi dans ce même préavis (Préavis 2003/43). Propriétaire des parcelles principales, la ville a dû procéder au rachat de deux parcelles adjacentes afin de régler des problèmes de servitudes et pouvoir créer un DDP sur les parcelles pour réaliser un ensemble homogène de 60 à 70 logements. Le préavis préfigurant le DDP accordé à la coopérative met très rapidement en évidence les ambitions que la ville poursuit par le biais de ce projet :

« S'agissant d'un quartier résidentiel, compte tenu de la profonde pénurie de logements qui frappe toutes les couches de la population et du nombre important de logements de type HLM réalisés par la Ville lors de la dernière décennie, la Direction de la Culture, du logement et du patrimoine propose de réaliser, sur ces terrains, un projet innovant en proposant à la vente en PPE 3 immeubles sur DDP et exemplaire en matière de respect des principes de développement durable. Elle propose également, dans ce cas, de ne pas recourir aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, car les conditions économiques pour la construction d'habitations à loyers modérés imposent des limites financières draconiennes, rendant difficile la réalisation de logements prenant en compte l'ensemble des critères de développement durable tels que recherchés dans ce projet. Le 4ème immeuble sera donc proposé à la location en marché libre » (Préavis 2008/18, p. 2).

Ce projet constitue très clairement une occasion de concrétiser les objectifs du préavis sur la nouvelle politique lausannoise de logements, en abandonnant le logement subventionné au profit de construction de PPE d'une part et en ne faisant plus recours à la loi de 1975 d'autre part pour y préférer ce qui s'avère être de la location à prix coûtant. L'accent

porte principalement sur l'intégration de l'ensemble dans un environnement résidentiel, ce qui explique le recours à un concours d'architecture, ainsi que sur le respect des principes de développement durable, avec pour exigence principale d'utiliser du bois local et de satisfaire aux normes Minergie Eco (Préavis 2008/18, p. 7). Le préavis précise que la municipalité a décidé de confier la réalisation et la gestion de ces immeubles à Cité-Derrière notamment parce que celle-ci « (...) s'était d'ores et déjà engagée à les réaliser en privilégiant le bois indigène et à collaborer en étroit partenariat avec le Service du logement et des gérance (SLG) afin que tous les aspects qualitatifs, environnementaux, énergétiques et éthiques propre au développement durable exigés soient respectés » (Préavis 2008/18, p. 2).

Modalités du soutien accordé par la ville

Concrètement, la ville accorde un DDP à la coopérative pour la parcelle qui accueille les quatre immeubles (46 appartements en PPE et 18 en location, l'immeuble de location accueillant également une surface destinée à l'accueil de la petite enfance [APEMS]). Il s'agit d'un droit de superficie d'une durée de 99 ans, dont la redevance est fixée à 5% de la valeur du terrain, arrêtée à 6'324'500 francs, soit un montant de 316'225 francs par an. En outre, la redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (Préavis 2008/18, p. 15). Afin de tenir compte du rachat d'une servitude par la coopérative selon la municipalité, le taux de la redevance est fixé à 3.11% durant les dix premières années dès l'obtention du permis d'habiter. La ville se porte en outre garant, en cautionnant 30% des coûts de construction du bâtiment destiné à la location (coût total : 6'620'500 francs), soit pour un montant maximum de 1'986'000 francs. Cette garantie vise expressément à permettre à la coopérative d'obtenir des financements plus avantageux, soit de ramener les hypothèques à un taux de premier rang (2008/18, p. 8). La municipalité accorde également une subvention en prélevant un montant de 330'000 francs sur le Fonds communal pour le développement durable, afin de compenser l'augmentation des coûts due aux exigences en termes de matériaux et de standards énergétiques. Enfin, soulignons que la ville a déjà dû déboursier la somme de 690'000 francs pour assurer le rachat de

servitudes contraignantes sur des parcelles adjacentes, assurer des dédommagement et reloger un occupant (Préavis 2008/18, p. 5). Parallèlement, le prix du bois a quant à lui augmenté de 30% entre 2005 (l'année de l'ouverture du concours) et 2008, ce qui constitue un argument supplémentaire pour opérer un prélèvement dans le Fonds du développement durable (Idem, p. 7).

Une opération globale

Le président de Cité-Derrière précise qu'il s'agit d'une opération globale. En clair, le bénéfice réalisé sur la vente des immeubles en PPE est redistribué vers l'immeuble de location afin de faire baisser les loyers. Selon lui, il s'agit du seul moyen possible pour réussir à obtenir des loyers abordables tout en respectant les critères de développement durable (Entretien 4). Même les immeubles en PPE sont vendus à prix coûtant, ce qui permet à la ville de s'assurer que les logements réalisés sur une parcelle qu'elle met à disposition ne soient pas proposés à un prix excessif, tout en s'adressant à une population qui dispose de moyens suffisant pour s'acheter un appartement. Afin d'éviter que les nouveaux propriétaires réalisent un bénéfice aux dépens de la coopérative en revendant leur appartement, celle-ci a créé un droit de préemption qualifié pendant dix ans pour un rachat à prix coûtant des appartements, en comprenant les droits de mutations et les impenses (travaux intérieurs à plus-value) comme seule augmentation possible du prix. Enfin, les loyers des appartements en location sont soumis au contrôle de la commune pendant la même période.

L'ensemble de Victor-Ruffly, s'il est le premier à Lausanne à concrétiser ce type d'arrangement entre des immeubles en PPE et de la location à prix coûtant sans subventionnement ne va en revanche certainement pas rester isolé. Au contraire, si l'on prend en considération l'évolution de la coopérative telle que nous l'avons présentée ici et la volonté des pouvoirs publics, ce type d'opération semble destiné à se développer.

7.4.4 ANALYSE

Comme nous l'avons fait pour la SCHL, nous allons maintenant appliquer notre grille d'analyse aux divers éléments propres à Cité-Derrière mis en évidence jusque-là. Nous allons tout d'abord nous

pencher sur les différentes dimensions des variables indépendantes, soit les instruments économiques auxquels la coopérative Cité-Derrière a recours, puis sa taille bien entendu, ainsi que sa stratégie, que nous mettrons en perspective avec la stratégie de la ville de Lausanne. Dans une seconde partie, nous nous pencherons sur les dimensions des variables dépendantes, qui nous indiqueront quelle forme d'appropriation sociale du logement propose cette coopérative et si elle constitue une alternative au processus de gentrification, c'est-à-dire quel accent est porté sur la valeur d'usage et la valeur d'échange des logements.

Si nous nous référons à l'ensemble du parc de la coopérative, la combinaison d'instruments financiers utilisés est particulière. Premièrement les subventions et notamment les critères (publics) de fixation des loyers qui en découlent permettent aux responsables de dégager une marge en profitant d'un coût réel plus faible de l'argent à court terme (instruments privés). Ceci explique la réticence de Cité-Derrière à souscrire des emprunts à long terme, à taux fixe, émis par la CCL, qui ne sont, dans cette optique, pas intéressants. Inversement, le fait de bénéficier de ces mêmes critères de fixation des loyers protège la trésorerie et les activités de gestion en cas de hausse des taux. La marge ainsi dégagée permet de financer l'expansion de la coopérative. Deuxièmement, le volume croissant du parc de logements, qui résulte de l'achat d'autres coopératives, permet à la coopérative Cité-Derrière de bénéficier de conditions bancaires avantageuses (pas d'exigence de garanties supplémentaires que les parts sociales). Le président est très clair sur ce point lorsqu'il s'exprime en termes de risques financiers et qu'il souligne dans cette logique l'intérêt de travailler sur le volume. Troisièmement, la coopérative prélève 1,5% sur le coût total des projets réalisés pour financer les activités administratives, soit celles assurées par Foncia. La coopérative Cité-Derrière, au même titre que les autres créées dans son sillage (Primavesta et Les Estudiantines), fournit donc du travail à Foncia et permet de faire de la promotion de façon indirecte, chose que Foncia s'interdit.

La stratégie poursuivie par la coopérative semble indissociable des instruments économiques sur lesquels elle s'appuie et elle est

étroitement liée aux intérêts de Foncia, dont un administrateur délégué est simultanément président de Cité-Derrière. En effet, la création de sous-coopératives telles que Les Estudiantines, mais surtout Primavesta, répond à une volonté de se profiler sur un secteur du marché immobilier prometteur comme le rappelle le président. La stratégie vise donc principalement au développement de l'organisation et à l'expansion de son parc de logement, dans le cadre des buts qu'elle s'est fixés.

Enfin, il est évident que pour une coopérative de cette taille, qui ne s'attelle qu'à de la construction d'immeubles neufs, la participation des membres aux travaux n'est pas à l'ordre du jour.

En ce qui concerne le projet de Victor-Ruffy, celui-ci en dit autant sur la stratégie de la coopérative que sur celle de la ville de Lausanne et il révèle que ces deux sont en phase. Au niveau des instruments financiers, il est tout d'abord frappant de voir que la ville accorde un DDP à des conditions avantageuses (3.11% de redevance) sur les dix premières années, au bénéfice de trois immeubles en PPE, qui, rappelons-le, sont uniquement réalisées par la coopérative mais n'en sont pas moins la propriété de particuliers non coopérateurs. Concernant l'immeuble voué à la location, le subventionnement est jugé inadapté par une municipalité qui argumente ce choix d'une manière alambiquée, en indiquant que « (...) les conditions économiques pour la construction d'habitations à loyers modérés imposent des limites financières draconiennes, rendant difficile la réalisation de logements prenant en compte l'ensemble des critères de développement durable tels que recherchés dans ce projet ». En clair, il faudrait choisir entre développement durable et logement subventionné. L'immeuble de Victor-Ruffy illustre donc la nouvelle orientation de la ville vers un logement durable destiné à un public plus aisé. En ce qui concerne la stratégie de la coopérative, la PPE est présentée comme la seule solution pour permettre un transfert afin de faire baisser les coûts de l'immeuble destiné à la location. Indépendamment du fait que ce transfert ait lieu, il n'en reste pas moins que ces PPE ne sont réalisées que grâce au fait que les membres de la coopérative supportent le risque financier. Les parts sociales des membres et les avantages financiers accordés à la coopérative sont mobilisés pour réaliser des logements vendus sur le marché privé. Ces

mêmes logements sont ensuite administrés par la gérance sur laquelle s'appuie la coopérative. Cette combinaison est autant intéressante pour Foncia que pour la municipalité, qui concrétise ses objectifs de politique du logement.

En suivant notre grille de lecture, nous pouvons maintenant mettre en évidence quelle forme d'appropriation du logement cette coopérative offre à ses membres. Que ce soit pour l'ensemble de son parc de logement ou uniquement sur le projet de Victor-Ruffy, les locataires-coopérateurs de Cité-Derrière restent de simples locataires, leur implication se limite à la prise de parts sociales et aux droits démocratiques qui leur reviennent dans le cadre de l'assemblée générale. Mais ils ne sont pas censés occuper une place majoritaire au conseil d'administration. Les immeubles de la coopérative ne visent pas à offrir des espaces communs pour des activités collectives. Il est en outre impossible de savoir, à l'instar de la SCHL, si les projets de Cité-Derrière permettent d'éviter un déplacement de population. Nous avons vu que dans le cadre de Victor-Ruffy, des dédommagements ont été versés et une personne relogée, ce qui indique un déplacement, mais dans une proportion minimale. Cependant, la coopérative permet bien d'offrir des loyers inférieurs à la moyenne du marché, dans une proportion que son président estime à 10-15%.

Comme l'indique le président, Cité-Derrière répond au désir de son fondateur de faire de la promotion immobilière. L'unique élément qui distingue la coopérative d'un promoteur immobilier classique tient justement à son statut de coopérative et aux avantages financiers qui en découlent, et qui lui permettent de proposer des loyers plus « abordables ». L'idéal coopératif revendiqué est un vœu pieux, Cité-Derrière fournit des logements (en location ou en PPE) de qualité et relativement bon marché.

À l'aune des termes généraux de notre grille d'analyse, cette coopérative poursuit donc avant tout la valeur d'échange du logement. Bien entendu, la coopérative ne poursuit pas d'activité de spéculation et ses immeubles sont en principe inaliénables, il ne s'agit donc pas d'une valeur d'échange qui se traduit par des bénéfices réalisés sur la revente des immeubles construits, ce qui la priverait du statut de coopérative. La

valeur d'échange poursuivie prend avant tout la forme d'une garantie d'activité rémunératrice pour Foncia via la promotion qui peut être réalisée par la coopérative et l'administration des logements réalisés. Les droits des coopérateurs-locataires restent essentiellement virtuels et la réalité matérielle ne révèle pas une forme particulière d'appropriation collective logement. Le fait que les portes du conseil d'administration sont en revanche ouvertes aux représentants des communes qui accueillent les projets, indique selon nous que la coopérative met la priorité sur la satisfaction des besoins des communes plutôt que sur ceux de ses membres. Ceci lui permet de s'ajuster aux diverses ambitions communales pour favoriser le développement de l'organisation. L'évolution de Cité-Derrière vers un accroissement de la PPE renforce selon nous l'analyse concluant à une absence d'appropriation collective du logement et suggère que la coopérative, même si elle offre des loyers (ou des prix d'achat) inférieurs au marché, s'inscrit dans une dynamique de gentrification en offrant des espaces à des usagers plus aisés. Ce faisant, elle répond aux attentes de la ville de Lausanne, laquelle lui garantit des conditions favorables pour un tel type de développement, comme en témoigne le projet de Victor-Ruffly.

7.5 LA COOPÉRATIVE B612

Pourquoi B612 ? Le nom donné à la coopérative en dit long à notre sens sur les coopératives en général. Il fait référence au nom que le Petit Prince, sous la plume de Saint-Exupéry, donne arbitrairement à sa planète pour satisfaire tous ceux qui, durant son périple, lui demandent d'où il vient. Un simple nom, pour une histoire quelque peu difficile à expliquer.

7.5.1 IMMEUBLE ET ORIGINE DU PROJET

La rue Curtat délimite la partie inférieure de la Cité à Lausanne, au sud-est de la cathédrale. Les immeubles de la coopérative B612 datent de 1840 et sont classés en note 3 au recensement architectural cantonal. Les locaux étaient jusque-là principalement occupés par des commerces (5 baux commerciaux sur 7) et la coopérative doit permettre leur transformation en logements.

Suite à un projet de démolition/reconstruction, les habitants du quartier ont essayé en 1988 déjà d'obtenir les bâtiments en droit de superficie de la part de la ville, qui possède la parcelle, afin de pouvoir mener des rénovations douces. Sans succès et sans suite (Préavis 2008/49). Plus de dix ans plus tard, en 1999, après s'être concertée avec le canton sur les choix urbanistiques devant être suivis pour l'aménagement du quartier, la municipalité retient le projet d'un architecte qui propose une fois de plus la démolition/reconstruction des numéros 18 à 22. Dans la foulée, le Mouvement pour la défense de Lausanne (MDL), une association de sauvegarde du patrimoine, contacte la municipalité pour demander le maintien et l'entretien des bâtiments existants. En outre, lors d'une séance d'information sur le plan partiel d'affectation, une forte résistance à un changement de la rue Curtat se dégage de la part des habitants du quartier, du MDL et des Amis de la Cité, une association de défense du patrimoine de la Cité. Un an plus tard, le directeur des Travaux reçoit une délégation d'habitants venant lui signifier une forte opposition au projet. Cette coalition parvient à mettre le projet au point mort jusqu'en 2006, année de la mise en vigueur du nouveau plan général d'affectation, mis en consultation depuis octobre 2000. Si depuis 2005 déjà différents candidats se proposent pour étudier la rénovation des bâtiments de la rue Curtat, c'est en 2008 que la coopérative B612 est officiellement créée et présente son projet à la commune, qui l'accepte en commission immobilière. Le permis de construire est délivré au printemps 2010.

7.5.2 SOUTIEN PUBLIC ET ASPECTS FINANCIERS

La municipalité fixe les termes de l'accord avec la coopérative dans le préavis 2008/49 et dans la convention de DDP qui y est jointe. Le montant total de la rénovation est estimé à 3'000'000 francs et la municipalité prend différentes mesures spécifique afin de permettre à la coopérative d'assurer la mise en œuvre du projet et la gestion des immeubles.

Premièrement, la ville de Lausanne cède gratuitement les bâtiments et octroie un droit de superficie en faveur de la coopérative pour une durée de 99 ans. La préférence de la ville pour cette opération de rénovation,

dont le coût est élevé, « résulte des différentes prises de positions des habitants du quartier relayées par le MDL ainsi que par les Amis de la Cité qui vont dans le sens de la politique actuelle de la ville qui vise à vivifier la vie de quartier » (Préavis No 2008/49, p. 3). La valeur du terrain est estimée à 500'000 francs. La rente est fixée à 5% (soit 25'000 francs par an) mais elle ne sera encaissée qu'à hauteur de 50% de son montant durant les dix premières années, puis à 100% dès la onzième année. La rente DDP est réduite de la sorte les dix premières années afin de garantir une situation des cash-flows qui permette de constituer une réserve à des fins de travaux d'entretien. En effet, même si le rendement net de l'opération (avant les charges financières) est satisfaisant (4.25%), la réduction de la rente durant les dix premières années permet de faire passer les liquidités au terme de l'exercice annuel de -12'000 francs à un solde positif de 500 francs selon les projections de la ville. Les loyers après travaux sont prévus à 250 francs par m² par an. Si la ville accepte cette charge supplémentaire, c'est principalement afin de pouvoir conserver son patrimoine, ces deux immeubles faisant partie du patrimoine architectural et financier de la ville. Comme cela est souligné dans le préavis : « Cette dernière solution [la réduction de la rente] permettrait d'assurer l'avenir de ce patrimoine et de conserver à la rue Curtat son ambiance historique tout en permettant de collaborer avec une coopérative d'habitants » (Préavis 2008/49, p. 4).

Deuxièmement, la Ville accorde un prêt chirographaire (sans intérêt) de 300'000 francs durant 35 ans, remboursable sur 25 ans dès la 11^{ème} année d'existence du droit, la coopérative s'engageant en échange à ne pas rémunérer ses fonds propres pendant cette même période. Selon le plan financier élaboré, ce prêt sans intérêt ainsi que la réduction de la rente DDP doit permettre de disposer d'un rendement net de 4.25%, devant permettre de couvrir les charges financières ainsi que d'assurer des amortissements.

Le plan financier final de la coopérative B612 (document fourni par la coopérative) revêt la forme suivante. Les parts sociales (1000 francs la part) cumulent à hauteur de 150'000 francs et représentent 5% du montant total. Le reste des fonds propres est constitué du prêt chirographaire de 300'000 francs accordé par la commune (10% du coût

total) ainsi que d'un prêt du fonds de roulement de l'ASH à hauteur de 315'000 francs soit 10.5% du coût total de l'opération. Les emprunts sont constitués quant à eux d'une hypothèque de premier rang à hauteur de 735'000 francs (24.5% du coût total) et d'une hypothèque de deuxième rang, contractée sous forme d'un emprunt auprès de la CCL à hauteur de 1'500'000 francs, soit 50 % du coût total.

Le plan financier de B612 est particulier à nos yeux, dans la mesure où les emprunts de la CCL sont remboursables en une fois à terme, ce qui est particulier pour une hypothèque de deuxième rang. Sans disposer d'informations supplémentaires, nous supposons que la coopérative souscrira à un nouvel emprunt à l'échéance pour rembourser celui-ci.

7.5.3 MOTIVATIONS ET ASPECTS COOPÉRATIFS

Rôle clé de l'architecte

C'est durant l'année 2007 que le projet de fonder la coopérative actuelle voit le jour. Contacté pour un projet de rénovation du numéro 18 à la rue Curtat, un architecte proche de l'actuelle vice-présidente réalise rapidement le potentiel que représente l'immeuble ainsi que ceux attendants pour la création d'une coopérative. Il vit lui-même dans une coopérative à la Tour-de-Peilz et est très enthousiasmé à l'idée d'en créer une (Entretien 5). Après avoir été contactés par l'architecte, la vice-présidente actuelle et son conjoint se joignent à lui et à sa compagne pour se lancer dans le projet et tâcher d'y rallier des personnes de leur entourage. La vice-présidente souligne qu'elle n'aurait pas eu l'énergie de créer elle-même le projet. C'est « l'architecte qui a été le fer de lance du projet³³ », l'initiateur et le meneur. Si celui-ci poursuit un idéal à travers la réalisation de cette coopérative, il y porte également un intérêt professionnel. Toujours est-il que la possibilité de rénovation du lieu est « arrivée comme un cadeau, en tombant dans les mains de l'architecte suite à une coïncidence ». (Entretien 5).

³³ En prenant contact avec la coopérative B612, nous avons cherché à nous entretenir avec l'architecte, mais celui-ci n'était malheureusement pas disponible.

Expérience de et intérêt pour la vie en communauté

Les membres de ce noyau initial ont vécu en squat (contrat de confiance avec la ville), également dans le quartier de la Cité, durant une partie de leurs études et l'opportunité offerte à la rue Curtat ravive leur intérêt pour une forme de logement alternatif. La vice-présidente souligne que déjà dans le cadre de leur ancienne association qui occupait des logements en contrat de confiance, les membres (une dizaine environ) partageaient un projet axé sur le « bien vivre ensemble, une vie vraiment en collectif » et les contraintes financières du logement, donc sur l'intérêt de mettre ses ressources en commun (Entretien 5). À ce titre, elle indique que leur démarche d'alors se distinguait déjà d'autres associations pour le logement, notamment de l'ALJF (Association pour le logement des jeunes en formation), laquelle occupait les étages inférieurs dans le même bâtiment qu'eux. En effet, la vice-présidente souligne que leur démarche visait à répondre aux besoins de logement d'un moins grand nombre de personnes et mettait avant tout l'accent sur la qualité dans la vie commune - au détriment d'une vocation sociale en quelque sorte - ce qui implique un choix concerté des membres qui y participent. La coopérative B612 reprend ces mêmes bases (Entretien 5).

Le but poursuivi par cette coopérative, composée principalement de jeunes familles ayant déjà habité le quartier, est le suivant :

« Par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, de fournir à ces derniers des logements sûrs à des loyers modérés, et de les conserver. Elle a également pour but d'encourager les échanges entre habitants du lieu et au sein de la coopérative, tout en favorisant la création d'espaces de vie propices au développement personnel et collectif. Enfin, elle vise à assurer la mise en valeur d'un patrimoine de qualité, en encourageant l'investissement des habitants dans la pierre d'une manière durable et éthique (...). L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif » (Statuts, art. 3).

En ce qui concerne la participation des membres à la gestion de la coopérative, nous pouvons préciser que les statuts indiquent que la majorité des membres du comité doivent être membres de la coopérative (Statuts, art. 29). Cette précision peut paraître triviale, étant donné qu'il s'agit ici d'une petite coopérative dont le projet est porté par l'ensemble

des membres. Plus concrètement, les coopérateurs ne feront pas recours à une gérance et assureront eux-mêmes la gestion administrative de leur coopérative (Entretien 5). Outre les sept logements, la coopérative a tenu à pouvoir disposer de locaux communs pour les activités et réunions des membres de la coopérative, deux pièces sont finalement réservées à cet effet. Il y donc une volonté claire de pouvoir disposer d'espace pour des activités communes, les coopérateurs ne se limitant pas à vouloir uniquement disposer de leur propre logement.

Aspects de la dimension communautaire

La dimension communautaire occupe une place importante dans ce projet de coopérative. Cet enjeu se décline ici sous différentes formes.

Tout d'abord, la vice-présidente souligne qu'au niveau formel, le concept même de propriété coopérative, notamment en termes d'alternatives à la propriété, est difficile d'accès et que cela a contribué à la difficulté de concrétiser le projet :

« Le modèle de la coopérative, comme moyen de devenir propriétaire n'est pas évident d'accès, il gagnerait à être plus connu. Il faut vraiment aller le chercher » (Entretien 5).

Certains amis contactés pour se joindre à la coopérative, très intéressés au départ, ont finalement refusé. C'est suite à des discussions animées qu'ils ont compris qu'il ne s'agissait pas de propriété et qu'il n'y avait pas de retour financier. Et la vice-présidente de souligner que « à ce moment-là, il a fallu fournir un effort important pour se remotiver et continuer le projet » (Entretien 5).

Deuxièmement, la dimension communautaire du projet se traduit par un intérêt pour le choix de ses voisins et les relations entretenues avec eux. La vice-présidente souligne l'importance qu'elle accorde à l'entraide qui a lieu entre les locataires de son immeuble actuel et l'excellent contact qu'elle a avec ses voisins. Un mode de vie qu'elle cherche précisément à maintenir et à développer dans la coopérative :

« Il y a un aspect communautaire qui est défaillant en milieu urbain ; la coopérative permet de choisir ses voisins pour l'organisation collective (...). Les gens se choisissent et on se projette à partager ». (Entretien 5).

En revanche, la vice-présidente indique qu'elle sait bien, par son expérience, que l'utilisation et le partage au quotidien d'espaces communs n'est pas une panacée et que les membres de B612 y réfléchissent et tâchent d'anticiper ces difficultés. Très concrètement, une membre de la coopérative doit occuper un appartement qui donne de plein pied sur le jardin commun et différentes solutions sont envisagées pour aménager son accès au jardin d'une façon satisfaisante pour tous (Entretien 5).

Troisièmement enfin, la préoccupation d'intégration communautaire comporte un aspect qui déborde sur le quartier dans son ensemble. Au départ du projet, les coopérateurs étaient traités comme des « étrangers à la Cité, venant implanter un projet de l'extérieur » selon les termes de la vice-présidente (Entretien 5). Ceux-ci ont alors dû entreprendre un « travail diplomatique et montrer patte blanche » auprès des habitants locaux. Des amis communs ont permis de faire le pont entre les coopérateurs et les habitants du quartier et certains se sont joints à la coopérative, ce qui a facilité l'acceptation et l'intégration du projet. Le fait d'être accepté par la population du quartier, laquelle est très bien organisée notamment par le biais de l'association des Amis de la Cité, a joué un rôle important pour obtenir le soutien de la municipalité selon la vice-présidente (Entretien 5). Le préavis témoigne du rôle important occupé par les Amis de la Cité et le MDL dans le processus touchant à cette partie du quartier. L'esprit communautaire est particulièrement présent dans le quartier et la coopérative souhaite y participer pleinement :

« C'est très dynamique à la cité au niveau communautaire. Il y a notamment des restaurants clés qui assurent la vie du quartier, comme le café de la Pomme de Pin par exemple, dont le patron reçoit les enfants [du quartier]. Il y a un noyau solide ». (Entretien 5).

Ainsi, les coopérateurs prévoient d'utiliser le local commun du numéro 22 pour s'ouvrir sur le quartier et organiser des activités publiques, maintenant qu'ils sont reconnus comme des habitants légitimes de la Cité. Or, si les coopérateurs ont entrepris un travail d'intégration dans le quartier, que leur vision de la vie en coopérative les amènera très probablement à poursuivre par des activités dans le quartier, leur arrivée

est également synonyme de déplacement pour d'autres habitants. La vice-présidente relève à ce propos qu'avant que le projet de coopérative se concrétise, des membres de l'ALJF entre autres occupaient les locaux. Ils étaient présents lors de leur première visite des lieux :

« C'était étrange de se retrouver de l'autre côté de la barrière, c'était un sentiment désagréable (...). On a du déloger un vieux monsieur qui était là depuis 30-40 ans. Quand on est allé visiter, il nous a dit qu'en tout cas, si on le faisait partir on le tuerait, etc. C'était juste épouvantable (...). Bon, on serait passé outre le cas de conscience, c'est clair, hein, mais pour dire, voilà, c'est pas toujours simple (...). Mais finalement, on a été rassuré d'apprendre que la commune avait finalement pu reloger tous ces gens ». (Entretien 5).

Enfin, plus prosaïquement, il convient de souligner que la création de la coopérative s'impose également comme une solution fonctionnelle, c'est-à-dire financière, pour répondre au désir de contrôle de logement des membres, comme le précise la vice-présidente :

« C'est la seule solution viable si on ne dispose pas d'assez de fonds propres seul, c'est à dire se mettre à plusieurs pour acheter plus grand. C'est une solution fonctionnelle. Et dès le début, on a remarqué que se constituer en coopérative constituait la formule sine qua non pour obtenir le soutien de la municipalité (...). Vu l'ampleur des travaux, il fallait des gens motivés, prêts à s'engager, ce dont la coopérative atteste implicitement » (Entretien 5).

Du point de la municipalité, il semble que l'aspect collectif ait tout autant joué en la faveur du projet, permettant d'instaurer un partenariat réel avec la commune. Selon la vice-présidente, leur expérience, notamment celle de l'architecte, autant que leur philosophie a permis aux coopérateurs d'être pris au sérieux pour pallier l'incapacité des pouvoirs public à entreprendre des investissements trop peu rentables et de surcroît sur un site propice à de fortes oppositions locales au changement (Entretien 5). L'octroi du prêt chirographaire atteste en partie de l'intérêt porté par la commune à cette solution :

« Dès que le projet leur a paru suffisamment solide, crédible, il y a eu un rapport de confiance qui a été clé (...). On est un peu arrivé comme la solution idéale quelque part ». (Entretien 5).

Les propos tenus par la municipale du logement à propos de B612 vont clairement dans le sens de la vice-présidente, comme nous avons pu le voir plus tôt.

Profil des coopérateurs

Si l'architecte joue un rôle central dans la réalisation du projet, les autres membres ne participeront en revanche pas aux travaux, n'ayant pas les compétences nécessaires. La vice-présidente souligne que les 11 coopérateurs de B612 constituent un groupe assez homogène selon elle, également en termes de revenus :

« Nous appartenons à une catégorie de revenu moyenne supérieure, on fait partie des privilégiés » (Entretien 5).

Elle-même est directrice adjointe d'une ONG et son mari professeur assistant en biochimie. Les autres membres, outre l'architecte, sont actifs en tant que traductrice, cinéaste, artiste contemporain, photographe, urbaniste et historien de l'art.

7.5.4 ANALYSE

En suivant notre grille d'analyse, nous allons maintenant mettre en évidence différentes dimensions des variables indépendantes, soit les instruments économiques auxquels la coopérative a recours en tant que petite coopérative, ainsi sa stratégie, que nous mettrons en perspective avec celle de la ville. Contrairement aux deux premiers cas, la participation des membres aux travaux est désormais pertinente pour notre analyse. Dans un deuxième temps, nous nous pencherons sur les dimensions des variables dépendantes indiquant quelle forme d'appropriation sociale et collective du logement propose la coopérative B612 et si elle constitue une alternative au processus de gentrification. Nous verrons alors quelle importance revêtent la valeur d'usage et la valeur d'échange pour cette coopérative.

La coopérative B612 prend racine dans un lieu très particulier de la ville de Lausanne dans lequel la dimension patrimoniale revêt une importance considérable, et les divers instruments financiers publics dont elle bénéficie en témoignent, selon nous. En ce qui concerne la participation de la ville, les conditions de mise à disposition des bâtiments (cédés gratuitement), le prêt sans intérêt et la perception par le superficiant d'une demi-redevance durant les dix premières années constituent des conditions assez exceptionnelles. Ces avantages sont dus avant tout à la dimension patrimoniale des immeubles concernés, que la coopérative met également en évidence dans ses statuts. Au niveau de la ville, la notion de patrimoine doit autant être comprise pour sa dimension financière qu'historique. En outre, le fait que les membres de B612 soient acceptés au sein du quartier court-circuite le risque de mobilisation des habitants contre le projet, ce qui constitue un avantage considérable pour la municipalité, vu l'organisation efficace des habitants du quartier de la cité.

Comme on peut le constater, la majorité des instruments financiers sont d'origine publique. Seule l'hypothèque de premier rang, qui représente moins d'un quart du budget, est d'origine privée. La coopérative se finance ainsi dans une très large majorité par le biais d'instruments publics, qui permettent aux membres de n'apporter que 5 % de fonds propres sous forme de parts sociales. En ce qui concerne sa taille, les membres de la coopérative B612 cherchent à rester dans une dimension modeste et n'ont pas l'ambition de se développer ou d'essaimer. Ici encore la question de la taille de la coopérative est fortement imbriquée avec celle de sa stratégie. Et plus simplement, le nombre de logements est également conditionné à ce que permettent les bâtiments concernés. La coopérative vise à offrir un contrôle sur le lieu de vie des membres, tout en participant à la préservation d'un patrimoine. Enfin, à l'exception notable de l'architecte, nous avons vu que les membres n'envisagent pas de participer aux travaux de rénovation.

Ces divers éléments qui caractérisent la coopérative B612 témoignent selon nous d'un accent fort porté sur la valeur d'usage du logement que les membres s'approprient à investir et à s'approprier. L'intérêt porté aux espaces communs et aux activités communes, notamment dans la

dimension d'ouverture sur le quartier, doit être relevé. Le travail « diplomatique » fait auprès des habitants du quartier témoigne d'une forme d'intégration dans un lieu spécifique dans lequel certains des membres ont par ailleurs déjà habité. Bien entendu, l'apprivoisement de la population du quartier par les futurs habitants de B612 revêt également une dimension instrumentale, afin de s'assurer du succès du projet, mais il serait réducteur de s'en tenir à cette explication. La vice-présidente souligne la forte dimension communautaire qui émane du quartier et qui correspond à ce que les membres recherchent. L'accent porté sur le choix des voisins, donc des autres membres, met également en évidence l'ampleur de la volonté d'appropriation collective du lieu.

En ce qui concerne l'implication des locataires-coopérateurs, il est évident que ceux-ci vont participer à la gestion quotidienne de leur « bien vivre ensemble », étant donné qu'ils ne feront pas recours aux services d'une gérance. Ce point nous semble décisif pour rendre compte de la volonté d'appropriation collective et de contrôle du logement. Il nous paraît en outre important de relever l'implication des membres dans la phase de constitution de la coopérative, la responsable interrogée souligne à ce propos l'ampleur de l'investissement personnel dans la phase d'organisation du projet. Dans la même optique, il convient de souligner l'implication particulière de l'architecte, qui a transformé un mandat personnel en un projet collectif.

Les loyers projetés devraient être légèrement inférieurs ou semblables à la moyenne du marché, mais nous ne disposons en revanche pas de suffisamment d'informations pour savoir s'ils impliquent une augmentation relative pour les membres par rapport à leur situation antérieure. Néanmoins, il est peu significatif de ne prendre en compte que les loyers au m², étant donné l'investissement relativement conséquent en parts sociales et le contrôle collectif du logement que la coopérative offre à ses membres.

Enfin, si, comme nous l'avons mis en évidence, la coopérative B612 témoigne d'une appropriation du logement qui porte l'accent sur sa valeur d'usage et ignore sa valeur d'échange, elle n'en implique pas moins une part indéniable de gentrification. Celle-ci prend la forme quasiment canonique d'un déplacement de population - les occupants de

l'ALJF - au profit d'usagers plus aisés, que la vice-présidente qualifie elle-même de « privilégiés ». Mais ce constat peut être nuancé si l'on tient compte du fait que l'occupation des lieux par l'ALJF avait dès le départ un caractère provisoire, lié à l'attente de transformation des bâtiments. Par conséquent, dans le cas d'une nouvelle affectation impliquant une démolition-reconstruction, comme cela était initialement prévu, il est probable que la création de la coopérative constitue une alternative plus douce à une gentrification marquée. Mais ceci revient à spéculer. En l'occurrence, le constat de gentrification ne peut pas être rejeté selon nous.

7.6 LA COOPÉRATIVE OVAL 64

7.6.1 IMMEUBLE ET ORIGINE DU PROJET

La coopérative OVAL 64 - fondée en 2004 - porte sur un seul immeuble, une maison datant de la fin du XIX^{ème}, sise à la rue du Valentin, au cœur de Lausanne. Elle s'articule sur deux parties, et abrite au total sept appartements, trois 3 pièces, deux 4 pièces, et deux 5 pièces. L'immeuble est en retrait de la route et il dispose d'un vaste jardin à l'arrière. Il a conservé beaucoup du cachet de son époque de construction, comme en témoignent les hauts plafonds avec frises, les grandes armoires murales, les carrelages à l'ancienne dans les cuisines et les salles de bains, le parquet dans les chambres et l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée (Habitation, 2/2005, p. 13).

C'est en 2004 qu'un des membres actuel de la coopérative découvre que cet immeuble est vide et que son propriétaire vise à le faire rénover pour y réaliser des logements de haut standing. Membre d'une association de logement à Lausanne (qui nous est inconnue), ayant déjà une pratique de l'occupation d'immeubles vides dans le cadre de contrats de confiance et souhaitant déjà depuis longtemps créer une coopérative, il parle de cette maison à ceux qui seront les futurs coopérateurs, dont une majorité, comédiens, évoluent dans le même milieu que lui, et le projet démarre. Fait non négligeable, la revue Habitation indique que le propriétaire de l'immeuble s'est montré tout à fait favorable au projet, qui lui permettait

d'abandonner ses ambitions de rénovation de luxe dont la création d'un grand parking souterrain notamment avait soulevé plusieurs oppositions.

Si la maison pouvait être habitée en l'état par les nouveaux acheteurs, les coopérateurs ont néanmoins décidé d'entreprendre des rénovations, portant notamment sur l'installation sanitaire, l'évacuation d'eau, les planchers, les salles de bains et les cuisines. Il s'agit de rénovations douces relativement importantes. Un appartement a été séparé, et deux appartements supplémentaires réalisés dans une ancienne grange attenante à la maison. Selon les projets initiaux (Habitation, 2/2005), les sous-sols devaient abriter, en plus des caves pour les locataires, un espace pour des activités culturelles communes. Les coopérateurs nourrissaient également le projet de construire des baies vitrées donnant sur le jardin. Ces deux extensions n'ont finalement pas été réalisées, les locaux de la cave nécessitant un investissement trop élevé pour un résultat qui n'aurait été que peu satisfaisant (manque de lumière notamment) pour y faire un travail artistique (Entretien 6). Les coopérateurs d'OVAL 64 sont presque tous proches du milieu artistique : un acteur/danseur, une musicothérapeute, un comédien et une architecte. Nous reviendrons plus loin sur les autres occupants.

7.6.2 MOTIVATIONS DES COOPÉRATEURS

S'adressant à la revue Habitation, une locataire actuelle, architecte, souligne que le fait de devenir propriétaire à plusieurs constituait une solution pour obtenir un logement qui ne soit pas « moche, triste, cher, petit et pas très humain » dans la ville de Lausanne où les logements se révèlent souvent inaccessibles financièrement (2/2005, p.12). Et le président de la coopérative de compléter ces propos dans des termes qui correspondent presque trop parfaitement aux grandes lignes de l'idéal coopératif :

« Pour nous, l'habitat doit être avant tout un lieu de vie et non pas un outil de rentabilité marchande. En nous organisant en coopérative, nous devenons tous actifs et responsables de la viabilité d'un projet où les habitants se connaissent et peuvent plus facilement développer des projets collectifs ou tout simplement s'entraider » (Habitation, 2/2005, p.12).

En revanche, le président indique durant l'entretien qu'il ne se sent pas attaché à un lieu en particulier et qu'il s'approprie rapidement n'importe quel lieu ou n'importe quelle ville où il est amené à séjourner (Entretien 6). Ce sont bien avant tout des considérations financières qui ont mené à la création de la coopérative dans cet immeuble, suite à un premier échec. La quantité de capital à rassembler pour acquérir le bien appelle une mise en commun des ressources, les aspects communautaires s'y ajoutent par la suite, au gré des exigences du chantier comme nous le verrons. Le président souligne que les motivations des coopérateurs portaient au départ sur un achat en PPE :

« Au départ, c'est assez simple, il y a eu un effet boule de neige. Un membre actuel de la coopérative voulait acheter une [autre] maison dans le quartier, il n'avait pas les moyens suffisants et il m'a demandé de participer. C'était un projet de PPE. On y connaissait rien au niveau bancaire, nos dossiers ont été refusés, on les a retravaillés et finalement on a obtenu le crédit mais la maison nous est passée sous le nez ». (Entretien 6).

Mais ce premier échec a donné l'occasion aux premiers intéressés de se familiariser avec les contraintes bancaires et de prendre conscience des avantages économiques dont peuvent bénéficier les coopératives, alors qu'une nouvelle maison s'offre à leur convoitise :

« Des amis communs cherchaient aussi des biens et l'un d'entre eux a vu que cette maison était vide. Quand on l'a visité et qu'on a vu la taille des appartements, qui faisaient environ 100 m², on s'est dit qu'on aurait jamais les moyens. Une des quatre personnes de base connaissait le système des coopératives, et donc on est entré dans le système de coopérative par manque d'argent. Si on avait eu les moyens on aurait fait une PPE, on ne l'a pas du tout fait par esprit communautaire (...). Sans l'aide de l'ASH on aurait pas eu les fonds propres pour acheter l'immeuble » (Entretien 6).

En revanche, le président nuance en relevant l'ouverture du groupe aux principes coopératifs :

« ...C'est quand même des principes qui nous correspondaient, sinon on ne se serait pas lié pour acheter un bien. Disons qu'on fait beaucoup de

choses ensembles, mais ça a pas été l'idéologie qui nous a fait choisir ce mode (...). Et on était pas dans le besoin d'être propriétaire etc., mais on trouvait bien de sortir de la location, d'avoir un chez soi abordable (...) Mais c'était pas le but de tout partager, pas dans le sens de l'habitation. Mais avec une logique commune à pleins de niveaux ». (Entretien 6).

Les buts poursuivis par la coopérative tels qu'ils apparaissent dans les statuts témoignent selon nous de la sobriété du projet en termes d'objectifs communautaires. Ceux-ci restent très proches des statut standards de l'ASH et mettent avant tout l'accent sur les points formels, alors que l'article dédié aux buts laisse justement une grande latitude d'originalité :

« La coopérative a pour but de fournir à ses membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à loyers modérés se fondant sur les principes d'utilité publique au sens des lois fédérale du 4 octobre 1974 et du 21 mars 2003, tout en soustrayant durablement ces logements à la spéculation. L'activité de la coopérative ne comporte aucun but lucratif. » (Art. 3).

7.6.3 ASPECTS FINANCIERS ET IMPLICATION DES COOPÉRATEURS

Il convient tout d'abord de souligner que la coopérative OVAL 64 ne bénéficie d'aucune subvention, d'aucun cautionnement et d'aucune participation publique, cantonale ou communale. Elle s'appuie en revanche sur un financement du fonds de solidarité de l'ASH, laquelle a apparemment apporté un soutien décisif à l'élaboration du projet. Même s'ils n'ont appris que plus tard qu'ils auraient pu faire une demande de subvention, les coopérateurs n'auraient de toute façon pas souhaité en bénéficier, étant donné les contraintes en termes de revenus et d'occupation qu'elles imposent. Ceux-ci semblent s'inscrire plutôt dans la logique du « Hilfe zur Selbsthilfe », comme le souligne le président en relevant que les subventions sont contraires à leur état d'esprit (Habitation, 2/2005, p. 13). Le président souligne en revanche que sans l'aide de l'ASH ils n'auraient jamais eu les fonds propres pour acheter l'immeuble (Entretien 6).

Initialement devisée à 1'800'000 francs, la maison est finalement acquise par les coopérateurs pour un montant de 1'500'000 francs, selon les informations de la revue *Habitation* (2/2005). En revanche, nous ne disposons pas du plan financier de cette coopérative, les coopérateurs ayant refusé de nous le soumettre. Les chiffres partiels dont nous disposons - indiqués de mémoire par le président de la coopérative durant l'entretien - sont donc moins précis que pour les autres cas, mais ils n'empêchent pas pour autant de mettre en évidence la spécificité de cette coopérative.

Participation aux travaux

Le montage financier auquel OVAL 64 a procédé pour effectuer les rénovations est particulièrement original. La revue *Habitation* indique déjà que l'ensemble des travaux aurait coûté un peu plus de 500'000 francs à prix d'entreprise et souligne l'implication des membres dans les travaux de rénovation. Les membres de la coopérative comptaient dès le départ s'investir fortement dans les travaux afin de n'avoir qu'un minimum recours à des entreprises spécialisées. La revue *Habitation* qui consacre un dossier à ce projet original force un peu le trait en indiquant que « les artistes d'OVAL 64 comptent parmi eux des électriciens et des installateurs sanitaires compétents, sortes d'intermittents du chantier » (2/2005, p. 14), mais il est vrai que les coopérateurs ont bel et bien pris part aux travaux de façon très conséquente. Ceux-ci ont fait appel à leur réseau pour mobiliser les compétences nécessaires tout en leur permettant de s'impliquer concrètement (Entretien 6). En contrepartie, ils se sont engagés à effectuer des heures de travail sur les chantiers des personnes qui leur auront prêté main forte. La présence de l'architecte dans leur rang a par ailleurs été décisive pour assurer un suivi des travaux :

« Le fait d'avoir une architecte a permis de faire baisser les coûts, c'est des fonds en nature, et surtout notre investissement dans les travaux (...). On avait un réseau dans différents corps de métier, et on a engagé des indépendants dans chaque secteurs. Par exemple on a engagé un sanitaire, et il nous disait ce qu'on devait faire et on faisait les manœuvres de l'indépendant, ça a été notre principe de travail, on a beaucoup appris. Ça nous permettait de faire en partie, il nous disait

demain je dois faire ça et on préparait le travail. Au fur et à mesure on a appris des choses qu'on a faites nous ». (Entretien 6).

L'économie réalisée est donc substantielle, mais le coût d'opportunité de cet investissement en nature reste considérable pour les coopérateurs, qui doivent bien entendu renoncer à une partie de leur revenu. À ce titre, le fait d'être indépendant professionnellement a été décisif :

« Au lieu d'avoir une entreprise qui nous aurait coûté 5 fois ça, on a le prix d'un professionnel pour du travail qu'on aurait pas été capables de faire seuls, tout en nous permettant de faire nous une partie des travaux. C'est du bon sens à mon avis, même sur des choses qui peuvent paraître difficiles, ça permet d'apprendre des choses et de faire baisser une bonne partie des coûts. Mais moi j'ai trouvé ça très pénible. J'ai dû refuser des contrats, je me suis retrouvé à lisser des murs, un moment ça va (...). Je suis très content de l'expérience, mais je sais aussi ce que ça m'a coûté ». (Entretien 6).

Les coopérateurs prévoient dès le départ de comptabiliser leurs heures de travail, à un tarif commun, pour ensuite commencer à les récupérer en espèces lorsque la coopérative pourra dégager un bénéfice. L'ensemble de cet engagement collectif devait permettre de réduire le coût des travaux de 300'000 francs pour atteindre un montant final d'environ 200'000 francs. Mais si les économies réalisées sont réelles, la réalité semble quelque peu plus complexe, du moins selon les propos du président de la coopérative. Celui-ci souligne que les travaux ont duré plus longtemps que prévu suite à la découverte d'un dégât d'eau caché entre deux étages, qui nécessitait un investissement plus lourd alors que seule une rénovation légère était prévue :

« On pensait rendre rapidement habitable et faire des petits travaux au fur et à mesure, mais vu qu'on a dû couper l'eau avec ce gros chantier au milieu, on a dû énormément travailler à côté pour payer la dette et suivre le chantier etc, et ça a été des masses d'heures de travail, ça a été rude durant les deux premières années ». (Entretien 6).

Les imprévus du chantier ont obligé les membres à habiter en commun dans le seul appartement disponible pendant les deux premières années, étant donné qu'il était encore impossible d'emménager :

« Le quatre pièces du rez n'a pas le même accès d'eau, donc on s'est retrouvé à habiter dedans en colocation pour éviter des doubles loyers. C'était pas évident de travailler et vivre ensemble (...). Et c'est là que le côté humain a été difficile » (Entretien 6).

Participation financière

L'implication en nature des coopérateurs dans les rénovations se traduit par un montage financier complexe que les membres ont élaboré en suivant les conseils de la fiduciaire qui contrôle leurs comptes. Le président indique que les coopérateurs ont « leur propre cuisine interne » pour fixer le montant du loyer de chacun, en fonction de ce qu'ils ont investi. Chaque membre a investi une proportion variable de fonds propres, allant de 10'000 à 60'000 francs, qui correspond environ à 10% de fonds propres, correspondant à la taille de l'appartement concerné. Dès le départ du projet, les fondateurs ont en effet choisi leur appartement (Entretien 6).

Ainsi, comme le souligne le président, le montant des parts sociales (100 francs de valeur nominale) au bilan est très faible et correspond à environ 8'000 francs. Aucune part sociale n'a en outre été demandée aux entreprises, les coopérateurs ayant suivi une logique assez protectionniste selon le président, qui s'est également traduite par un refus de potentiels nouveaux membres intéressés à rejoindre la coopérative, afin notamment de protéger l'avantage procuré par l'investissement consenti (Entretien 6). En revanche, les membres ont procédé à un système de prêts accordés à la coopérative :

« Plutôt que des parts sociales, on a fait des prêts sur 15 ans sans intérêts, où les coopérateurs ont prêté de l'argent à la coopérative » (Entretien 6).

Le même principe est appliqué pour rendre compte au niveau comptable de l'investissement en nature dans les travaux. En effet, la plus-value générée par les travaux devait apparaître au bilan, ce qui exposait la coopérative à une imposition des bénéfices. Si une entreprise avait effectué ces travaux, le capital correspondant aurait dû être déboursé par la coopérative :

« (...) Au niveau fiscal, vu qu'avec nos travaux on a amené une plus-value à l'immeuble, la coopérative aurait fait des bénéficiaires sur lesquels on aurait dû payer des impôts, les fonds propres ont été prêtés en nature, par notre investissement en temps de travail (...). On a comptabilisé nos heures de travail en investissement. On est arrivé à la fin de la première année et on a vu que l'immeuble avait pris une valeur de X par notre travail, et tout d'un coup on aurait dû payer 30% d'impôts sur le bénéfice de la société, vu qu'on avait pas d'exonération, donc c'est là qu'on a décidé que le travail qu'on avait réalisé était amené en prêt. Donc on a quelques parts sociales, parce qu'il en fallait pour créer l'entreprise, des prêts en espèces exigibles à 15 ans sans intérêts, pour avoir des loyers plus bas, et des prêts en nature exigibles uniquement en cas de vente [Ndr : de la coopérative]. Si quelqu'un choisit de partir, il ne peut pas demander à la coopérative qu'elle lui rembourse 200'000 de travaux en nature (...) » (Entretien 6).

Le montant en nature ainsi monétarisé correspond dès lors à un revenu pour les coopérateurs, devenus crédateurs de leur coopérative, qui sont alors imposés individuellement comme l'indique le président :

« Après, à chacun de déclarer ce "revenu" lui-même » (Entretien 6).

L'ensemble de ce système, entre les prêts en nature et en capital, donne lieu à ce que le président appelle une sorte de « double comptabilité », permettant de répartir la charge de la dette entre les membres et le loyer, selon l'investissement global de chacun :

« Donc les emprunts sont au nom de la coopérative, mais nous on sait qu'à l'intérieur de ça, on sait comment les répartir (...). Donc maintenant on a un loyer en fonction de ce que l'ASH nous a prêté, soit 30'000 francs par appartements, donc 210'000 francs pour les sept appartements, et de ce que la banque nous a prêté par surface etc. (...). Et ensuite on peut suivre qui a consommé combien du crédit de construction » (Entretien 6).

Ainsi, la coopérative OVAL 64 correspond à une forme hybride entre une coopérative et une PPE, la PPE étant imbriquée dans la structure de la coopérative selon les termes du président qui souligne que, par conséquent, les membres sont liés au lieu pour des raisons financières,

vu l'impossibilité de retirer à moyenne échéance l'investissement consenti (en nature et en capital) (Entretien 6). En outre, les loyers à verser sont bien plus bas que la moyenne du marché selon le président, l'opération reste donc intéressante en termes financiers. À ce titre, le président donne l'exemple de son appartement pour résumer la logique du dispositif adopté :

« (...) Si un jour on vend, je sais que j'ai mon deuxième pilier ici. Ou alors j'ai en tout cas un toit. Y a pas cette notion de coopérative ou tout d'un coup ça peut bouger. (...) Vu qu'on est que cinq personnes à avoir investi financièrement à l'arrivée, on est peu susceptibles de changer (...). Avec des parts sociales, elles auraient été extrêmement hautes. Si on veut parler de chiffres, moi j'ai mis 40'000 francs au départ, plus les premières années les prêts, le temps qu'on paye sans location, de nouveau 30 à 40'000 francs sur les premières années pour payer les entreprises, donc on arrive à environ 80'000 francs de fonds propres, plus deux à trois ans de travail, j'arrive à peu près à 200'000 ou 300'000 francs de prêts avec la part en nature. Donc qui va mettre ça pour être locataire ? C'est pas cohérent. Cet appartement de 100m2 il a une dette de 300'000 francs au centre de Lausanne, c'est qui est rien. C'est bien parce que la différence elle est de 300'000 francs, avec mon investissement personnel » (Entretien 6).

Il a donc fallu transformer sous forme financière la valeur (d'usage) apportée aux appartements afin que l'investissement de chacun puisse être identifié et isolé dans la comptabilité, dans la perspective que chaque membre puisse, le cas échéant, la récupérer sous forme financière.

Aspects collectifs

Comme nous l'avons vu, la dimension communautaire et collective de cette coopérative ne figure qu'au second plan. Les deux premières années, elle s'est surtout imposée aux membres, contraints à la collocation.

En ce qui concerne l'intégration dans le quartier, les membres de la coopérative ont été très favorablement accueillis, étant donné qu'ils apportaient une alternative au projet conséquent de rénovation luxueuse

du propriétaire précédent auquel les habitants s'opposaient. En revanche, la coopérative qui dispose d'un grand jardin à l'arrière n'organise pas d'événements culturels ouverts sur le quartier. Les relations de voisinage sont néanmoins très bonnes selon le président (Entretien 6).

Au niveau interne, nous pouvons souligner que la coopérative n'a pas recours à une gérance, les membres du comité se chargent eux-mêmes de la gestion quotidienne et de l'encaissement des loyers. Mais le fonctionnement collectif suscite un sentiment partagé chez le président. Celui-ci souligne que si les aspects techniques de la coopérative (statuts, plan de financement etc.) se révélaient ardues au départ, notamment pour comprendre le fonctionnement du système coopératif, ceux-ci ne constituent pas la difficulté principale (Entretien 6). La prise de décision collective et les aspects humains sont en revanche plus compliqués :

« Le plus complexe c'est au niveau humain, la lenteur décisionnelle, vu qu'on est une petite coopérative, on fonctionne au consensus et c'est très lent. Ça peut aller de l'attribution des caves à la couleur de la façade (...). Chacun a sa sensibilité et la décision est lente » (Entretien 6).

Le président considère cependant que sans sa dimension collective, le projet n'aurait pas pu voir le jour.

« ... C'est plutôt parce que quatre personnes se sont investies que ça a pu marcher (...). Si on n'était pas plusieurs on aurait pas pu le faire. C'est quand même la force du groupe. Il y a les aspects négatifs, au niveau décisionnel, mais sinon la force du groupe, notamment pour négocier avec les banques, le propriétaire, pour acheter la maison, ou cette masse de travail pour que ça soit possible, ça aurait pas été réalisable sans le groupe » (Entretien 6).

Or le groupe moteur en question est constitué de quatre personnes. La coopérative dispose cependant de sept appartements. C'est n'est qu'à la fin de l'entretien qu'un aspect original supplémentaire de la coopérative

se dévoile³⁴ en ce qui concerne les membres qui la composent. OVAL 64 a la particularité d'accueillir diverses associations dont les membres peuvent louer des chambres dans les trois autres appartements :

« (...) Les autres [membres] ce sont des associations, artistique, art thérapie et logement étudiants, qui ont souscrit des parts. C'est dans nos statuts, d'avoir des logements pour artistes à bas prix. Et il y beaucoup de roulement dans les autres appartements, cinéastes, danseurs, etc. qui occupent les trois autres appartements, avec des personnes qui sont là et qui louent des chambres » (Entretien 6).

Les statuts ne précisent pas que les logements à loyers modérés fournis par la coopérative (art. 3) sont destinés à des artistes, mais le président reconnaît que dès le départ, les coopérateurs poursuivaient une volonté relativement corporatiste au profit du milieu artistique.

7.6.4 ANALYSE

En appliquant notre grille d'analyse à cette coopérative, nous allons tâcher de mettre en évidence différentes dimensions des variables indépendantes, soit les instruments économiques auxquels la coopérative a recours, ainsi que la stratégie poursuivie par les coopérateurs et les modalités de leur participation aux travaux. Dans un deuxième temps, nous nous pencherons sur les dimensions des variables dépendantes indiquant quelle forme d'appropriation sociale et collective du logement propose la coopérative et si elle constitue une alternative au processus de gentrification. Nous verrons alors quelle forme revêtent la valeur d'usage et la valeur d'échange dans cette coopérative.

La coopérative OVAL 64 constitue avant tout une réponse aux contraintes financières auxquelles se heurtent les membres fondateurs, qui désirent initialement devenir propriétaires de PPE. Il apparaît que la stratégie de OVAL 64 vise principalement à offrir à ses membres (fondateurs) une forme de contrôle sur leur logement, qui soit accessible à leur moyens et qui aurait initialement dû se concrétiser par une

³⁴ *Hésitant lorsque je lui demande des précisions concernant l'ensemble des membres de la coopérative et qui occupe les appartements, le président me demande si j'enregistre toujours l'entretien (« Vous tournez là ? »), avant de me répondre rapidement sur un ton que j'interprète comme m'invitant à ne pas en demander plus.*

propriété individuelle sous forme de PPE. La coopérative n'a en conséquence pas pour ambition de s'étendre à d'autres immeubles. Elle ne répond pas non plus à une volonté de préserver un patrimoine, même s'il est indéniable que le cachet de cet ancien immeuble est à la base de l'intérêt que les membres y portent.

Les instruments financiers sur lesquels elle s'appuie sont particulièrement originaux, comme nous l'avons vu, principalement d'origine privée. Le seul instrument public est issu des aides indirectes de la Confédération, par le biais du fonds de solidarité de l'ASH. Il convient de souligner ici que, même si le soutien public se limite au prêt de l'ASH, il a été décisif pour le succès du projet. Le *statut* de coopérative est donc à la base de la concrétisation du projet. Les instruments privés autres que les emprunts bancaires (les prêts accordés par les coopérateurs et la monétarisation de l'investissement en nature) témoignent quant à eux d'une originalité qui tient en partie au fait que la coopérative ne bénéficie pas de subventions et des exonérations qui en découlent. Ce mode de financement original permet de maintenir les avantages financiers et une partie du mode de propriété recherché initialement par les coopérateurs. En outre, le génie technique dont ont fait preuve les fondateurs en participant aux travaux, pour des raisons de coût, constitue une caractéristique majeure de cette coopérative.

L'adaptation de la comptabilité de la coopérative, qui découle du mode de financement particulier adopté (prêt et investissement en nature), témoigne par ailleurs d'un modèle de coopérative hybride, dans lequel la propriété individuelle du logement conserve une place importante. Selon le fonctionnement coopératif classique, l'ensemble des membres est propriétaire de l'ensemble des appartements de la coopérative, et chacun s'acquitte d'un loyer envers la coopérative en fonction de critères propres à l'appartement qu'il occupe (la taille en général). Or ici, les cinq membres fondateurs payent un loyer qui est fonction de leur investissement (prêt et nature) et de la part des crédits bancaires qu'ils ont consommé pour leur appartement, ce qui revient à une logique purement individuelle. Leur investissement – différentiel - dans les travaux, est capitalisé et par conséquent le logement concerné acquiert une valeur d'échange, chacun comptant récupérer à terme la plus-value

qu'il a apportée à son appartement. Soulignons ici que c'est pour des raisons fiscales que les coopérateurs sont amenés à adopter ce principe, principe qu'ils n'envisageaient pas au début des travaux. Ce point souligne l'impact des instruments, notamment publiques, sur la forme que prend l'organisation de la coopérative.

Ces divers éléments caractérisent selon nous une coopérative qui vise à opérer une appropriation du logement dans laquelle la valeur d'usage de celui-ci occupe la place la plus importante, tout en ménageant une place non négligeable à sa valeur d'échange. Durant l'entretien, le président a une formule qui résume bien, selon nous, cette ambivalence, et qui pourrait tout aussi bien faire référence à un logement en PPE : « Si un jour on vend, je sais que j'ai mon deuxième pilier ici. Ou alors j'ai en tout cas un toit ». Il serait cependant faux de résumer cette organisation hybride de la propriété à une poursuite de la valeur d'échange des appartements. Il s'agit avant tout pour les membres de la coopérative d'adapter la forme de l'organisation de manière à ce que le fait d'être propriétaires coopérateurs d'un lieu, qui a pris de la valeur (échange et usage) par leur travail, ne leur coûte pas trop cher tout en gardant le contrôle de leur logement. Voyons maintenant plus en détails comment se manifeste cet arrangement complexe à travers le prisme de notre grille de lecture.

Il apparaît rapidement que la dimension communautaire est avant tout associée à une épreuve pour les coopérateurs. OVAL 64 ne dispose pas d'espaces communs dévolus spécifiquement à des activités collectives, qu'elles soient destinées aux membres de la coopérative ou ouvertes au quartier qui l'accueille. Si l'on compare les buts indiqués dans les statuts à ceux de la coopérative B612 par exemple, il est évident que les deux coopératives n'accordent pas la même importance à l'aspect communautaire. Le jardin d'OVAL 64 est bien entendu accessible à tous et le président souligne qu'une logique commune est présente sous différents aspects au quotidien, mais il ne s'agit pas pour autant d'une dimension décisive pour les membres. La période des travaux, et la colocation forcée qui y est associée, concentrent en quelque sorte l'expérience de vie en commun de la coopérative. Sans prétendre pour

autant faire de nécessité vertu, le président rappelle en revanche que sans l'aspect collectif - la force du groupe - le projet n'aurait pas abouti.

En ce qui concerne l'implication des membres, ceux-ci sont impliqués en commun dans la gestion des affaires courantes, même si la gestion commune, basée sur le consensus, est perçue comme assez laborieuse. L'implication des membres dans le fonctionnement de la coopérative est donc évidente, comme en atteste le fait qu'ils n'ont pas recours aux services d'une gérance. Mais il convient de distinguer de *quels* membres il s'agit. Car si la coopérative OVAL 64 est hybride pour ce qui relève du mode de propriété, elle semble aussi l'être en ce qui concerne la typologie des membres, ce qui se traduit par une implication dans la coopérative et un lien au lieu différenciés. Les membres fondateurs, qui sont plutôt propriétaires, et « peu susceptibles de changer » selon les termes du président, sont ancrés dans le lieu et dans leur logement, pour des raisons financières comme nous l'avons vu. En revanche, le président indique ne pas être spécifiquement attaché au lieu de la coopérative. Les autres membres, qui sont plus exactement membres d'associations elles-mêmes membres de la coopérative, ne font que passer quant à eux. Le roulement dans les appartements qui leur sont réservés, mentionné par le président, en atteste. Il est dès lors peu probable que ceux-ci puissent être impliqués dans la gestion au quotidien de la coopérative. Dans l'ensemble cependant, OVAL 64 témoigne selon nous d'une appropriation collective du logement marquée, l'autogestion et l'absence de gérance sont des éléments révélateurs.

Enfin, à l'inverse de la coopérative B612, la création de la coopérative OVAL 64 n'occasionne pas de déplacement de population au profit d'usagers plus fortunés. Au contraire, la création de cette coopérative évite précisément la transformation de l'immeuble pour des appartements luxueux. De plus, la transformation de la grange attenante à l'immeuble et la séparation de certains appartements a permis de créer des logements supplémentaires. OVAL 64 permet en outre, par la volonté corporatiste des membres fondateurs, de donner durablement accès à des logements à loyer modérés, à des personnes issues du milieu artistique, dont le statut et les revenus sont souvent précaires.

7.7 LA COOPÉRATIVE DE LA VALSAINTE

7.7.1 IMMEUBLE ET ORIGINE DU PROJET

La coopérative de la Valsainte, située à la rue du collège 8-18 à Vevey, a vu le jour sur les bases de l'association de quartier éponyme, créée en 1990 par des habitants du quartier craignant une démolition des bâtiments étant donné la progression de leur dégradation. Pour reprendre les termes employés par la municipalité dans le préavis (16/2006, p. 2), les habitants ont été amenés à entretenir eux-mêmes leur logements, ceux-ci étant « quasiment abandonnés par leur propriétaire », ces derniers attendant apparemment une démolition. Les bâtiments du 8-14, disposés autour d'une cour intérieure arborisée appartiennent à une hoirie avec qui la municipalité a déjà eu à découdre dans les années 1970.

En 1990, les locataires de la cour du 8-14 sont particulièrement inquiets pour l'avenir du bâtiment. Les logements sont vétustes et ne sont pas entretenus par l'hoirie propriétaire, notamment au niveau des sanitaires et de l'électricité (appartements sans salle de bains, sanitaires sur le palier, etc.) (Entretien 7). La même année sont fêtés les 100 ans du café de la Valsainte, qui constitue le cœur du quartier et c'est à cette occasion que les habitants décident de fonder l'association de quartier de la Valsainte (AQV). Le trésorier de la coopérative, qui habite l'immeuble depuis 1981, souligne le but poursuivi par la création de l'association :

« On voulait se faire connaître, faire connaître le quartier, lui donner une légitimité culturelle. Et essayer aussi de sensibiliser la population et les autorités au risque d'une démolition » (Entretien 7).

L'association gagne sa notoriété en organisant des événements culturels, des concerts ouverts au public notamment, dans la cour des immeubles 8 à 14 de la rue du Collège. Ils ont toujours lieu actuellement et sont très fréquentés. Dès sa création, l'AQV investit les recettes de ses soirées de concerts dans l'entretien des appartements et de l'immeuble, délaissés par les propriétaires qui restent sourds à leurs propositions de rachat répétés. Comme le rappelle le trésorier :

« On avait le sentiment de devoir faire quelque chose [pour l'entretien du logement] mais en même temps, on se sentait aussi libre de faire ce que l'on voulait, comme par exemple casser une paroi ou aménager un duplexe dans le galetas sans autorisation » (Entretien 7).

En effet, l'hoirie propriétaire des immeubles est particulièrement réfractaire à entreprendre des travaux d'entretien courant et de rénovation. Par conséquent, les locataires ont pris en charge eux-mêmes une partie de ces travaux, dans la mesure de leur capacité financière. En 1991 un municipal socialiste propose aux habitants des numéros 8-18 de se constituer en coopérative, même s'ils n'ont pas encore d'objet à administrer, afin de se doter d'une forme de légitimité organisationnelle plus forte que l'association de quartier. Aucune part sociale n'est libérée et la coopérative conserve cette structure « virtuelle » pendant 15 ans, tout en étant inscrite au registre du commerce. Précisons que les bâtiments du numéro 16-18 ont été rachetés par la ville en 1990 et sont contigus au bloc des numéros 8-14. Pour les locataires du 16-18, ce changement de propriétaire n'a engendré aucun changement au niveau quotidien (Entretien 7)

La coopérative poursuit dès lors le but suivant, comme l'indique l'article 2 de ses statuts :

« La Coopérative a pour but de mettre à disposition des logements à des prix favorables et d'utilité publique, à l'exclusion de toute intention spéculative. Le premier objet de la Coopérative est de rénover et gérer les immeubles situés aux numéros 8 à 18 de la rue du Collège ».

Une fois la coopérative fondée, la municipalité propose son soutien à cette dernière dans le but d'une opération portant sur l'ensemble des immeubles (8-18), si la coopérative arrive à racheter les numéros 8-14. Mais les tentatives auprès de l'hoirie propriétaire restent infructueuses : proposition de rachat au prix du terrain vu l'ampleur des travaux nécessaire, refus ; proposition de droit de superficie, refus ; procédures de longue haleine pour forcer les propriétaires à prendre en charge des travaux qui aboutissent finalement à des interventions minimales (Entretien 7).

En 1995 enfin, la municipalité propose de modifier le plan partiel d'affectation (PPA) de la Valsainte : le précédent autorisait notamment la construction sur des étages supplémentaires, dont le bâtiment de la poste attenant témoigne ; le nouveau PPA vise au contraire à préserver le tissu social et bâti existant. Selon les responsables, c'est bien le signe que la sensibilisation des pouvoirs publics produit ses premiers effets concrets (Entretien 7). Finalement, la ville s'engage en 2006 dans la mise à disposition d'un droit de superficie à la coopérative, accompagné d'un cautionnement. Ce DDP vise à permettre au moins la rénovation de l'immeuble des numéros 16-18 et favoriser celle des numéros 8-14, qui n'a toujours pas eu lieu au moment où nous écrivons ces lignes.

7.7.2 SOUTIEN PUBLIC ET ASPECTS FINANCIERS

Implication des pouvoirs publics

Comme nous l'avons vu, la parcelle sur laquelle se trouvent les numéros 16-18 de la rue du Collège a été achetée par la ville en 1990 dans le but notamment de mettre en valeur le site tout en préservant son contenu social et culturel (Préavis 16/2006). Le PPA " Quartier de la Valsainte ", du 5 février 1999, visait déjà à favoriser le maintien de la typologie de l'îlot, dont la survie est compromise par manque d'entretien des bâtiments. Ce plan prévoyait, en particulier, de maintenir la structure du tissu existant et de promouvoir la réhabilitation douce des bâtiments, afin de ne pas modifier le tissu social du quartier. Le droit de superficie accordé à la coopérative de la Valsainte en 2006 pour les immeubles du 16-18 concrétise ces ambitions.

Il est intéressant de relever ici que la disposition du PPA de 1999 visant à maintenir le tissu social du quartier a été contestée par l'hoirie propriétaire des immeubles 8 à 14. Cette disposition relative à la composition sociale du quartier a été invalidée par le Tribunal administratif³⁵, elle n'a donc pas force obligatoire. Les pouvoirs publics peuvent formuler des exigences concernant le bâti, mais pas en ce qui concerne le type de population. Ces points figurent malgré tout dans le préavis portant sur le droit de superficie, ce que le municipal veveysan en charge du logement explique de la façon suivante :

³⁵ Information tirée du mémoire de Sven Tobler, (1999), p. 65

« On l'a fait figurer dans le préavis pour souligner notre volonté, il faut pas avoir peur de citer ce dont on a envie » (Entretien 2).

Les mesures principales accordées par la ville pour favoriser la réalisation du projet consistent en l'octroi d'un droit de superficie portant sur 100 ans et d'une garantie pour l'hypothèque de deuxième rang. La redevance n'est pas perçue durant les 15 premières années, puis progressivement dès la 16^{ème} pour atteindre son niveau complet la 20^{ème} année. Si le préavis (16/2006, p. 4) indique que le montant de la redevance correspondra au taux appliqué par la BCV pour ses hypothèques de premiers rang, un bref calcul sur la base des projections faites par la municipalité (40'000 francs pour une parcelle de 800'000 francs, voir ci-dessous) indique que ce taux devrait être de 5%, soit la pratique par défaut prévue par le code des obligations (Art. 73).

Au niveau financier, l'opération de la Valsainte est intéressante pour la municipalité : le rendement locatif des deux bâtiments de cette parcelle était de 38'800 francs, montant duquel doivent être déduites les charges pour l'entretien de l'immeuble, à hauteur de 15'000 francs. Or 20 ans après l'octroi du droit de superficie (en 2026), lorsque la redevance devra être payée à 100%, le montant de la redevance devrait avoisiner les 40'000 francs (Préavis 16/2006). La municipalité se porte en outre garant, à hauteur de 416'200 francs pour l'hypothèque de deuxième rang, permettant de ramener le taux à celui du premier rang.

Le projet de rénovation comprend la transformation de neuf appartements existants, d'une à quatre pièces et demie, d'une surface totale de 700 m², et la création de deux nouveaux appartements (dans une ancienne grange) de 80 m² chacun, ainsi que de deux locaux commerciaux, de 115m² chacun, donnant sur la rue du Collège. Au final, trois appartements supplémentaires ont pu être réalisés au numéro 16, ce qui a permis d'accueillir des nouveaux membres dans la coopérative. Tous les autres locataires-coopérateurs sont des anciens locataires. Les locaux commerciaux du rez-de-chaussée ont tous été occupés immédiatement pour les activités professionnelles des habitants (Entretien 7).

Aspects financiers

La coopérative de la Valsainte s'appuie sur un prêt global de 2'600'000 francs de la Banque Raiffeisen (soit 80% du bilan), à taux fixe sur dix ans (4.025%). Les amortissements (à raison de 1.00%) ne commencent que cinq ans après le début du prêt. En outre, elle bénéficie d'un prêt d'une durée de 20 ans issus du fonds de roulement de l'ASH à hauteur de 330'000 francs, au taux fixe de 2.00%, remboursable sur 17 ans (Document : Décision du 14 mars 2007, sur l'octroi d'un prêt provenant du Fonds de roulement). Ce prêt de l'ASH doit en revanche être amorti à raison de 5.00% dès la quatrième année.

Les fonds propres, constitués des différentes part sociales, s'élèvent à 160'969 francs au 31 décembre 2008, sur un bilan de 3'176'953 francs, ce qui correspond à un peu plus de 6% de fonds propres sur l'ensemble de l'opération. L'ASH a quant à elle contribué à hauteur d'un peu plus de 10% du coût total. (Le montant total des frais de rénovations s'élevant à 3'173'000 francs, selon la feuille de contrôle fournie par l'ASH à l'occasion de la confirmation du prêt issu du fonds de roulement (documents financiers de la Valsainte)).

Les parts sociales de la Valsainte sont divisées en trois catégories, et les maîtres d'état ayant participé aux travaux doivent en souscrire. Les statuts distinguent les parts A, de soutien, à 100 francs ; les parts B, pour les locataires ou autres, à 500 francs ; les parts C, souscrites par les maîtres d'état au prorata des travaux effectués (Statuts, Art. 10). Selon les responsables interrogés, les parts C doivent correspondre à 5% du montant des travaux (Entretien 7). En ce qui concerne la rémunération des parts sociales, un intérêt, prélevé sur le bénéfice net de la coopérative, de 4% est versé sur les parts A et B. Mais les statuts précisent que « cette répartition peut être supprimée ou diminuée pour les parts B aussi longtemps que les parts C n'auront pas été remboursées (...). Les parts C sont remboursées conformément aux contrats établis avec les maîtres d'état ». (Statuts, art. 14). De cette façon, la coopérative de la Valsainte a diversifié au maximum ses sources de fonds propre.

Étant donné que la coopérative ne bénéficie pas de subventions dans le cadre de la loi de 1975, l'administration cantonale des impôts (ACI) ne lui reconnaît pas de statut d'utilité publique. La coopérative bénéficie en

revanche d'une exonération de la part communale de l'impôt sur les droits de mutations (selon échange de courrier entre l'avocat de la coopérative et l'ACI). À ce propos, le municipal en charge du logement à Vevey considère la fermeté dont fait preuve l'ACI envers la Valsainte comme un moyen efficace de saper les bonnes volontés, d'autant plus qu'il s'agit de quelques dizaines de milliers de francs, importants pour le petit budget de la coopérative, mais en revanche moins décisifs pour les ressources de l'Etat (Entretien 2).

7.7.3 DYNAMIQUES ET ASPECTS COOPÉRATIFS

Profil des membres

Le président et le trésorier s'accordent à relever la valeur symbolique de la Valsainte, qui constitue désormais une sorte d'îlot alternatif suite à la disparition des squats de Vevey. En effet, la période de fondation de la Valsainte coïncide avec le boom de la vie alternative veveysanne, qui s'est développée dans le sillage de la crise immobilière, donnant naissance à de multiples squats et lieux culturels alternatifs. Le président souligne que le profil socioprofessionnel des locataires et des coopérateurs est relativement homogène³⁶ et qu'ils peuvent être considérés comme « très alternatifs ». Parmi les habitants du 8-14, les professions sont les suivantes : paysagiste, traducteur, secrétaire, musicien, professeur de musique, infirmière psychiatrique, étudiante, créateur de jeu, animatrice radio, éducateur spécialisé. En outre, deux habitants siègent au conseil communal. Au 16-18 les habitants sont épicier, musiciens, étudiant, enseignante, ouvrier de construction et trader commercial (le seul profil atypique selon mes interlocuteurs) (Entretien 7).

Dynamiques d'appropriation du lieu

La coopérative de la Valsainte est relativement complexe et résulte d'un engagement de longue haleine de plusieurs personnes qui n'en bénéficient cependant pas toutes aujourd'hui. Le trésorier actuel par exemple, un de nos deux interlocuteurs, est un des membres fondateurs de la coopérative mais sans en être locataire pour autant.

³⁶ Mes deux interlocuteurs considèrent que, à l'instar de l'ensemble des locataires-coopérateurs, ils disposent d'un revenu « moyen-inférieur ».

Le centre historique du mouvement qui a amené la création de la coopérative se trouve dans la cour des immeubles 8 à 14, où ont lieu les fêtes de quartier et les concerts, mais les pourparlers entrepris avec les propriétaires n'ont jamais abouti à la reprise de ces immeubles par les locataires. Pourtant, l'association s'appuyait sur de nombreuses études démontrant la faisabilité d'un projet de réhabilitation à des conditions économiques que les habitants pouvaient prendre en charge eux-mêmes. En conséquence, les membres de la coopératives se sont rabattus sur le projet de réhabilitation des bâtiments attenants, sis aux numéros 16-18 (Préavis 16/2006, p. 3) que la ville met à disposition en DDP. Ce repli, ou cette ouverture, sur un immeuble contigu, *dans lequel ils n'habitent pas*, et la concrétisation de la coopérative par le biais du DDP et des rénovations au 16-18 donnent une assise au projet dans l'optique de l'étendre dans les faits au 8-14, et de convaincre enfin les propriétaires de céder les bâtiments en DDP à la coopérative, qui peut désormais attester de sa viabilité et soumettre un projet mieux préparé (Entretien 7).

Les habitants à l'origine de la coopérative sont donc ceux des numéros 8 à 14 de la rue du Collège. S'ils sont membres de la coopérative, ils sont cependant toujours simples locataires de l'hoirie de propriétaire. Avec les années et l'entretien de leurs logements, les habitants du 8-14 se sont réapproprié petit à petit cet « espace de rencontre, où les enfants peuvent jouer tranquillement » (Entretien 7). Il y a toujours eu une disponibilité à se rendre des services de façon informelle entre les habitants du 8-14, la communauté de destin face au propriétaire ayant renforcé les liens selon les responsables (Entretien 7). Le trésorier, habitant du 8-14, souligne que l'ambiance est devenue excellente dès les années 1990, suite à l'investissement collectif dans l'entretien de l'immeuble, ce qui incite les locataires à rester. S'il est attaché à la maison, et donc au lieu, qui témoigne notamment du travail des ancêtres selon lui, celui-ci relève surtout l'importance du contact avec ses voisins, de l'entraide et la convivialité :

« J'ai beaucoup voyagé, en Afrique notamment, et là-bas, les maisons sont souvent construites autour d'une cour intérieur, où les habitants se retrouvent, et je tiens à ça ici » (Entretien 7).

Or lors de l'élaboration du DDP par la municipalité pour la rénovation des logements aux numéros 16-18 en 2006, l'enjeu consiste à convaincre ces locataires de rejoindre la coopérative pour réaliser l'opération. Une bonne partie d'entre eux est déjà membre de l'AQV et il n'est pas trop difficile de les mobiliser, d'autant plus que les contacts avec les habitants du 8-14 sont fréquents et que des liens existent. Le trésorier se souvient qu'en 2004 un des locataires a fait part de ses craintes suite à une rumeur indiquant que la ville souhaitait vendre, et face à ce risque, le ralliement des locataires à la coopérative s'est opéré rapidement, ceux-ci préférant pouvoir garder une emprise sur le développement de l'immeuble en souscrivant des parts sociales (Entretien 7). En effet, comme le souligne le président, les locataires sont rapidement devenus conscients de la sécurité qu'ils peuvent obtenir si le projet de coopérative étendue réussit :

« Ils ont vite compris qu'ils y avaient un intérêt direct s'ils voulaient conserver leur logement » (Entretien 7).

Si les locataires ont accepté d'entrer dans la logique de la coopérative, rien ne préjuge cependant de leur disposition à s'investir durablement pour le fonctionnement de celle-ci. Toujours est-il que l'intérêt des locataires à conserver leur logement ne suffit de loin pas à mettre sur pied un projet concret, qui obtienne de surcroît le soutien de la municipalité : Yves Christen, ancien syndic de Vevey et personnage politique d'envergure nationale³⁷ tient un rôle clé dans le succès de la Valsainte en s'engageant dès 1990 pour la réalisation du projet. Son rayonnement politique et son ancrage dans la vie politique locale lui accordent un rôle déterminant. C'est lui qui donne l'idée de création de la coopérative en 1990 et il apparaît décidé à s'engager intensément dès la fin de son mandat national (Entretien 7). Son expertise technique (ingénieur EPF) et en tant que chef d'entreprise ainsi que ses contacts avec un architecte ont été déterminants, la population alternative du quartier n'ayant pas, selon le trésorier, les connaissances suffisantes

³⁷ *Conseiller communal de 1977 à 1985 ; Conseiller municipal de 1985 à 2001 ; Député de 1981 à 1985 ; Syndic de 1990 à 2001 ; Conseiller national de 1995 à 2006 et Président du Conseil national de 2002 à 2003.*

pour réaliser un tel projet : « on aurait pas eu les reins pour porter le projet » (Entretien 7).

Un exemple tiré des archives internes de la Valsainte témoigne des résultats très concrets qui ont pu être obtenus par cet homme politique : celui-ci a négocié la valeur du terrain avec la municipalité, calculs à l'appui, pour la faire passer du montant initial de 1'200'000 francs à celui de 800'000 francs retenu dans le droit de superficie finalement accordé (Archives de la Valsainte). Soulignons que la ville a déboursé 1'208'000 francs en 1990 lorsqu'elle a racheté la parcelle du 16-18. Il va sans dire qu'une économie de 33% sur le prix du terrain a un impact fortement bénéfique sur le coût de l'opération et le montant final des loyers pour les coopérateurs.

Implication dans les travaux

Si l'engagement marqué de l'ancien syndic a été déterminant pour la concrétisation du projet, le trésorier souligne toutefois qu'il a pu donner lieu à un sentiment de « déficit démocratique » durant la phase des rénovations, certains ayant l'impression de perdre la maîtrise des choix du chantier, étant donné que l'architecte était principalement en contact avec M. Christen. Selon le trésorier :

« Ça aurait été possible de faire des économies supplémentaires, mais c'était pas l'architecte le plus sensible à ce genre de problématique » (Entretien 7).

Ce point constitue en quelque sorte le revers de la médaille de l'engagement désintéressé de l'homme politique comme le relèvent les responsables interrogés (Entretien 7).

En ce qui concerne la période des rénovations, les changements qui les ont accompagnés ont donné lieu à des tensions importantes, notamment au sein des habitants du 8-14, dont un a « claqué la porte » de la coopérative selon les termes du trésorier, considérant que les rénovations opérées au 16-18 n'étaient pas dans l'esprit du lieu (notamment au niveau des nouveaux standards de confort) et ne souhaitant pas que le même type d'opération soit réalisé au 8-14. (Entretien 7). Ce qui ne devait d'abord être qu'une réhabilitation douce

des bâtiments s'est finalement transformé en rénovation lourde, afin notamment de respecter les normes d'isolation et de sécurité. En outre, 80% de l'eau chaude sanitaire des 9 logements est fournie par des capteurs solaires thermiques (Fiche technique des travaux). L'ampleur de ces interventions ont bien entendu fait augmenter les coûts.

La rénovation du 16-18 implique de fait une augmentation importante des loyers, qui passent du simple au triple, ce qui occasionne évidemment des résistances. Mais celles-ci sont finalement toutes surmontées – pour l'instant - à deux exceptions près, par l'intérêt partagé à la réussite du projet qui prend finalement le dessus (Entretien 7). Tous les locataires ont cependant, à leur habitude d'une certaine manière, participé aux travaux de rénovation. Le président indique à ce titre qu'il s'agissait d'une condition sine qua non pour respecter le budget prévu et assurer la viabilité du plan de financement de la coopérative (Entretien 7). Seul un locataire a « mis les pieds au mur » pour qu'un minimum de rénovations soient faites dans son appartement et, en conséquence, son loyer n'a fait que doubler une fois les travaux terminés (celui-ci est passé de 350 francs à 700 francs) (Entretien 7).

Les responsables soulignent que les confrontations et les problèmes liés à la période de rénovation ont été riches d'enseignements. Dans le cadre de leurs négociations (toujours en cours) avec l'hoirie propriétaire, les locataires du 8-14 ont cette fois soumis une proposition de DDP, dans laquelle ils ont réduit au minimum l'ampleur des interventions prévues dans les appartements. La rénovation du 16-18 a en quelque sorte servi de laboratoire pour les choix portant sur le projet de rénovation du 8-14 (Entretien 7). Très concrètement, les locataires du 8-14 ont élaboré des projections de loyers selon différentes alternatives, afin d'anticiper les loyers auxquels ils seraient soumis s'ils obtiennent le DDP de la part de l'hoirie. Le trésorier indique que, en moyenne, leurs loyers devraient doubler, pour atteindre une valeur de 100 francs par m² par année (Entretien 7). Ce montant est bien entendu très faible à la vue des chiffres moyens pour la ville, dont nous avons pris connaissance au chapitre de ce travail consacré à la ville de Vevey.

Afin d'établir plusieurs variantes de financement possibles, le trésorier a rendu visite à une autre coopérative ayant de l'expérience dans ce

domaine. Il est entré en contact avec des membres de la coopérative de l'îlot Tunnel-Riponne à Lausanne - lesquels ont activement participé à la rénovation de leur logement - afin d'apprendre par quels moyens rénover soi-même l'intérieur des logements. En conséquence, l'intervention prévue au 8-14 nécessitant des maîtres d'état extérieurs devrait se limiter presque uniquement à l'enveloppe du bâtiment. (Entretien 7).

Mais bien entendu, le succès de cette nouvelle entreprise et donc l'expansion de la coopérative à son cœur historique est suspendu à la décision de l'hoirie propriétaire, dont le désintérêt manifeste et renouvelé pour l'avenir de ce bâtiment et le sort de ses habitants n'est pas de meilleur augure.

7.7.4 ANALYSE

Comme pour les cas précédents, nous pouvons maintenant appliquer notre grille de lecture, afin de mettre en évidence la spécificité des instruments économiques auxquels la coopérative a recours, ainsi que la stratégie poursuivie par les coopérateurs et les modalités de leur participation aux travaux. Puis nous aborderons les dimensions des variables dépendantes indiquant quelle forme d'appropriation sociale et collective du logement propose la coopérative de la Valsainte et si elle constitue une alternative au processus de gentrification. Nous verrons alors quelle forme revêtent la valeur d'usage et la valeur d'échange dans cette coopérative.

La création de la coopérative de la Valsainte répond à un besoin de légitimation et d'organisation des locataires d'un quartier, qui tentent alors de maintenir leur immeuble dans un état habitable et espèrent pouvoir devenir maîtres de leur habitation. Le cadre de la coopérative constitue en effet une solution fonctionnelle pour stabiliser de façon institutionnelle les pratiques déjà antérieures, et toujours actuelles, des locataires. Ceux-ci témoignent déjà, selon nous, d'une appropriation collective du lieu avant la création de la coopérative, mais dans le cadre précaire de la menace omniprésente d'un choix arbitraire de l'hoirie qui pourrait mettre un terme abrupte à leur mode de vie. Pour l'heure,

précisons que les locataires du 8-14 vivent toujours dans l'incertitude quant à l'avenir de leur logement.

La stratégie poursuivie par la coopérative vise donc principalement à permettre aux membres de prendre le contrôle *définitif* de leur lieu de vie, d'une manière indirecte, en s'étendant dans un premier temps à l'immeuble adjacent. Le développement de la Valsainte atteste clairement du fait que les locataires sont fortement attachés au lieu. Cette tactique leur permet en outre de se joindre à la stratégie de la ville et donc d'enclencher une dynamique commune en espérant que l'effort déployé sur le bâtiment voisin porte ses fruits jusqu'au leur. La coopérative a donc suivi une stratégie d'extension dans les limites de l'espace pertinent pour les habitants (soit les numéros 8 à 18 de la rue du Collège). Elle ne poursuit pas particulièrement de préoccupation patrimoniale, mais cette dimension est en revanche importante du côté de la ville.

La ville de Vevey, qui occupe un rôle clé dans le processus qui fait passer la coopérative d'un statut virtuel à une forme concrète ayant une emprise sur des logements, poursuit en partie une stratégie de préservation patrimoniale. La ville commence tout d'abord par racheter les immeubles 16 et 18 en 1990. Le PPA et les dispositions du DDP accordé en 2006 en attestent également, lorsqu'il est fait référence à l'environnement bâti du quartier de la Valsainte. Mais la stratégie de la ville vise aussi à maintenir le tissu social du quartier, selon les termes de la municipalité, ce qui va bien au-delà de la volonté de préserver un environnement construit de valeur historique. Le *type* de population qui devrait pouvoir faire usage de cet espace entre donc autant dans les préoccupations de la ville. Le municipal souligne ce point lorsqu'il explique pourquoi la disposition invalidée du PPA (concernant le tissu social) a été reprise dans le préavis portant sur le droit de superficie. La création du DDP vient conclure cette stratégie, qui est entre temps en phase avec celle de la coopérative comme nous l'avons vu.

Ce sont donc bien les instruments financiers publics locaux, le DDP et le cautionnement communal de l'hypothèque de deuxième rang, qui occupent un rôle majeur pour concrétiser la stratégie de la municipalité et celle de la coopérative. Il convient également de relever les conditions

particulièrement favorables du DDP, dont la rente n'est perçue, partiellement, que dès la dixième année et pleinement que dès la vingtième. L'exonération d'impôts accordée à la coopérative revêt une importance moindre, mais témoigne néanmoins de l'engagement fort de la municipalité. Ce point fait écho à la coopérative OVAL 64, où nous avons vu l'effet qu'une reconnaissance fiscale du statut d'utilité publique, liée au subventionnement et à l'exonération qui peut s'en suivre, peut avoir sur la forme de la coopérative. Ceci souligne l'importance des instruments publics. Sans vouloir l'assimiler à la liste des instruments financiers publics, il convient de souligner le rôle de l'ancien syndic, qui a été déterminant pour réduire le prix du terrain notamment. Son aura auprès des pouvoirs publics locaux est indissociable selon nous du soutien public dont ont bénéficié les membres de la coopérative. En ce qui concerne le prêt accordé par l'ASH, celui-ci permet également de réduire les coûts pour les coopérateurs, mais il n'occupe pas une place aussi importante que les instruments précédents. Quant à l'hypothèque souscrite auprès de la Raiffeisen (une banque coopérative, soit dit en passant), elle constitue bien entendu l'immense majorité du budget nécessaire à la réalisation du projet, mais elle n'occupe pas une place stratégique pour le projet global de la coopérative, malgré son caractère indispensable. Nous pouvons en outre relever que les fonds propres sont constitués de parts sociales uniquement, qui sont déclinées en trois catégories, afin de rémunérer en priorité celles souscrites par les maîtres d'état. Ce dispositif vise bien entendu à attirer des fonds propres supplémentaires, pour alléger la charge des coopérateurs-locataires. Soulignons pour finir le génie technique conséquent dont font preuve au quotidien les membres de la coopérative, avant, pendant et après les travaux au 16-18, qu'ils soient locataires de celle-ci ou non.

Ces différentes caractéristiques permettent à la coopérative de la Valsainte d'opérer une réappropriation du logement pour ses membres locataires tout en offrant une alternative à la dynamique de gentrification, comme nous allons le voir à l'aune de nos critères d'analyse.

Premièrement, les locataires-coopérateurs sont impliqués dans la gestion courante de la coopérative, au même titre que les membres qui n'en sont pas (encore ?) locataires, comme en témoigne le trésorier actuel par exemple, qui est toujours locataire de l'hoirie. Le plus frappant consiste peut être précisément dans l'implication des membres non locataires, qui s'engagent pour le fonctionnement d'une coopérative qui vise à offrir un contrôle collectif du logement, contrôle dont ils ne pourront peut-être jamais bénéficier. Le fait que des locataires du 8-14 aillent à la rencontre d'une autre coopérative dont les membres ont massivement participé aux travaux (Ilot Tunnel-Riponne à Lausanne), afin d'obtenir les connaissances nécessaires et présenter un plan de financement au plus juste pour obtenir un DDP de la hoirie - dont ils n'ont obtenu que du mépris jusqu'à maintenant - renforce ce constat, selon nous.

Deuxièmement, les coopérateurs ont un lien profond avec le lieu sur lequel la coopérative se déploie et la ville qui l'accueille. Les responsables interrogés font plusieurs fois référence durant l'entretien au déclin de la vie alternative à Vevey et ils soulignent le statut désormais symbolique de la Valsainte, dernier lieu alternatif. Plus prosaïquement, l'investissement en travaux d'entretien régulier dans les immeubles a créé un lien indéniable avec les lieux, d'autant plus serions-nous tenté de dire, que ce travail n'a jamais été reconnu ou valorisé par les propriétaires en ce qui concerne les occupants du 8-14. Ce même investissement a en outre renforcé le lien entre les locataires, et leur attachement collectif au lieu. Et, plus symboliquement, le mot du trésorier qui déclare respecter le travail des ancêtres, dont témoignent les immeubles selon lui, souligne à notre sens cet attachement au lieu. En ce qui concerne le 16-18, il convient également de relever que les deux locaux commerciaux sont exploités par des locataires-coopérateurs qui habitent dans les immeubles. S'il s'agit là d'une activité commerciale qui n'a rien de particulièrement collectif, elle renforce cependant le lien au quotidien avec le quartier de la Valsainte.

Troisièmement, la cour intérieure du 8-14 et les activités collectives qui y ont lieu (repas communs, jeux des enfants, fêtes et concerts également ouverts au public) témoignent doublement de l'ancrage de la coopérative dans la vie du quartier et de l'importance de la vie collective qui y est

associée. Même si cette cour est circonscrite par les bâtiments appartenant à l'hoirie, les locataires du 16-18 y sont également liés, notamment par le biais de l'organisation des fêtes et concerts qui s'y déroulent.

Enfin, la création de la coopérative n'a pas généré de déplacement de population, au contraire ; à l'exception des deux locataires qui s'opposaient aux rénovations. Sa création a permis le maintien de la population locale - et elle vise précisément à le faire pour ce qui est des locataires du 8-14 - en offrant de surcroît deux logements supplémentaires à l'issue des travaux. Et si les loyers ont augmenté, dans une proportion qui peut paraître massive à première vue, ils restent néanmoins dans la moyenne des loyers de Vevey, *après* rénovation dans ce cas précis. Ici encore, le fait que les loyers augmentent est compensé, pour les locataires, par la sécurité d'être collectivement maîtres des lieux. En ce qui concerne les (hypothétiques) loyers que les locataires du 8-14 auraient à payer s'ils obtiennent un droit de superficie de la hoirie (100 francs par m² par an), l'expérience acquise auprès d'une autre coopérative et durant les rénovations du 16-18 a permis de les ramener virtuellement à un niveau très faible. Les locataires du 8-14, qui vivent pour l'instant la coopérative par procuration, ne peuvent qu'attendre pour savoir si l'investissement consenti depuis plus de quinze ans pourra se concrétiser et leur permettre de s'approprier la portion de territoire urbain à laquelle ils aspirent.

7.8 LE PROJET DE COOPÉRATIVE DE PARCELLE 87

7.8.1 IMMEUBLE ET ORIGINE DU PROJET

Ce cas conclusif va nous permettre d'aborder une association d'habitants qui aspirent à s'approprier légalement, sous une forme coopérative, un lieu déjà approprié par l'usage courant qui en est fait. Il va nous permettre d'alimenter notre réflexion en offrant un lien très concret entre la marchandisation du logement, la dynamique de gentrification et la valeur d'usage qui peut être associée à un lieu où se côtoient une centaine d'habitants.

L'îlot de la parcelle 87 de la Ville de Vevey, situé à la rue Aimé Steinlen 3-5-7, Coindet 8 et Byronne 8, date de 1905 et témoigne des constructions ouvrières du début du siècle dernier. Il s'agit de cinq immeubles de quatre étages sur rez-de-chaussée, comptant chacun trois appartements par étage et deux au rez. Les bâtiments sont disposés en rectangle et entourent une grande cour intérieure. Les loyers sont encore très bas comme en témoigne le tableau suivant.

TABLEAU 3 :

Appartements et loyers des immeubles de la Parcelle 87³⁸

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Loyers mensuels
1	1	150.- Frs
44	2	De 345.- à 800.- Frs
19	3	De 300.- à 1'500.- Frs
1	4	695.- Frs
3	5	De 500.- à 998.- Frs

L'équipement intérieur est très simple, l'isolation thermique et phonique très faible, le découpage des pièces n'ayant pas été modifié depuis la diffusion des standards d'équipement actuels, notamment en ce qui concerne la salle de bains et les sanitaires (la douche se trouvant par conséquent parfois dans la cuisine) ainsi que les accès (absence d'ascenseurs). Il apparaît en effet que les propriétaires ont toujours été peu enclins à rénover ou plus simplement à maintenir en état les appartements. Par conséquent, nombre de locataires ont entrepris eux-mêmes et à leur frais des travaux de rénovation légers dans leur logement, comme l'installation de douche, de salles de bains, de cuisines plus ou moins agencées ou encore de chauffages. Par la suite, la pratique

³⁸ Source : avis de droit de Thierry Thonney du 18 janvier 2008, adressé à l'association parcelle 87

de la sous-location est devenue courante afin de pouvoir conserver des loyers bas et éviter des augmentations de loyers fondées sur les améliorations apportées par les locataires sortant (Entretien 8).

7.8.2 LE PROPRIÉTAIRE

L'immeuble est propriété de FidFund Management SA, par le biais de son fonds de placement immobilier Dynamic Real Estate Fund depuis le 31 mars 2006. Depuis 2005, le fonds possède quatre immeubles à Vevey (DREF, 2009, p. 14), il en possédait sept en 2006. En 2010, suite à un regroupement du DREF avec un autre fond de placement immobilier, FidFund gèrera ce qui sera le plus grand fonds de placement immobilier de Suisse romande (DREF 2009, p. 9). Les objectifs poursuivis par ce fonds de placement sont les suivants : « (...) maintenir sur le long terme la substance de ses investissements et la distribution appropriée de leur revenus par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. À cet effet, le fonds achètera des immeubles offrant des perspectives de rendements supérieurs à la moyenne » (DREF, 2009, p. 4). L'accent porté sur la valorisation immobilière ne saurait être plus clair, même si cela n'a rien de surprenant venant d'un fond de placement immobilier. L'ambition d'un rendement supérieur à la moyenne mérite cependant d'être soulignée.

La valeur vénale de l'immeuble au bilan s'élève à 6'570'000 francs et le rendement brut en 2009 est de 6.42% (DREF, 2009, p. 14). Ce rendement s'élevait à 9.07% en 2006. Le rapport d'activité 2009 indique par ailleurs que l'immeuble est supposé subir des transformations et des agrandissements d'appartement.

7.8.3 LES HABITANTS ET L'ASSOCIATION

Une centaine d'habitants se partage les 68 logements à loyers modérés des immeubles de la parcelle. La plupart des habitants ont un revenu modeste, il s'agit avant tout de familles, de retraités, d'étudiants et d'artistes. L'association se réjouit en outre de la diversité importante dont témoignent les habitants : une dizaine de familles, plus de dix familles monoparentales, une dizaine de retraités installés depuis

longtemps, et enfin des personnes seules, des couples et des colocations (Parcelle 87, 2007).

L'association d'habitants

Environ la moitié des locataires des immeubles sis sur la parcelle 87 sont membres de l'association de quartier, Parcelle 87. Le préambule des statuts de l'association (Parcelle 87, 2008) donne une vision synthétique des préoccupations de cette dernière :

« La bonne qualité de vie du quartier Parcelle 87 est liée aux loyers abordables, notamment pour les familles, les retraités, les étudiants, les artistes.

Les prolongements extérieurs du logement comme la cour collective, l'espace vert et jardin, des cages d'escaliers lumineuses et individualisées favorisent la convivialité entre habitants

Cette mixité d'habitat, ce charme rustique et sommaire nous semblent idéals, tout comme les qualités urbanistiques de l'îlot, sa typologie de quartier ouvrier, sa mixité de fonctions grâce à ses artisans et commerçants.

Parcelle 87 souhaite conserver ces acquis, qui constituent le réel confort de ce quartier, notamment en favorisant le maintien de loyers à prix abordable et en mettant en valeur les espaces communs »

Les buts de l'association précisent les jalons posés en préambule :

« L'association a pour but de défendre les intérêts communs des locataires des immeubles de la Parcelle 87(...) auprès du propriétaire des lieux, de son gérant ainsi qu'auprès des autorités ou tiers concernés.

Ces intérêts communs sont principalement : 1. Maintenir des loyers abordables pour les habitants actuels et à venir ; pour ce faire, l'association s'oppose en principe à une amélioration du confort d'habitation. 2. Favoriser la convivialité par la mise en valeur des espaces collectifs. 3. Transmettre les demandes collectives des habitants auprès du propriétaire ou de son gérant. »

La présentation du quartier faite par l'association souligne la fonction importante de la cour qui « permet aux habitants de se retrouver pour

manger, discuter, bricoler, jouer et même parfois faire la fête. (...) Elle génère un espace de grande socialisation et d'entraide » (Parcelle 87, 2007). La dimension collective de la vie quotidienne occupe donc une place importante dans les préoccupations de cette association, outre le fait de disposer d'une structure organisée pour défendre les intérêts des locataires face au propriétaire ou à la gérance. À ce propos, une récente mobilisation de l'association met en évidence le destin commun des locataires de l'immeuble et marque le début d'un processus qui pourrait aboutir à la création d'une coopérative et à la prise de contrôle de l'immeuble par ses locataires.

Mobilisation des habitants contre des rénovations

En 2007, l'association s'aperçoit que 11 appartements sont vides sur les 67 de l'immeuble et elle se renseigne plus en détails sur les ambitions du propriétaire. Il en ressort que ce dernier a déposé une demande de permis de construire pour transformer les bâtiments, notamment en supprimant un appartement sur trois par palier et en intégrant cinq ascenseurs au total.

L'association s'oppose au projet de rénovation, déjà avant le dépôt de la demande de permis de construire, afin de négocier avec le propriétaire. S'appuyant sur la LDTR, elle s'oppose aux rénovations lourdes prévues, qui impliquent une réduction du nombre d'appartements, tout en acceptant d'entrer en matière sur des rénovations plus légères - notamment au niveau de l'isolation des fenêtres - qui n'ont pas d'impact sur le nombre de logements (Entretien 8).

Durant les négociations, l'association fait un travail de lobbying très important auprès de la municipalité. En outre, les membres du comité soulignent que le service de l'urbanisme de la ville de Vevey (notamment l'architecte municipale et le chef de service) s'engage fortement aux côtés de l'association, leur faisant même savoir que la ville ne s'était encore jamais engagée de la sorte pour défendre les intérêts des locataires (Entretien 8).

Au terme des négociations, le propriétaire s'engage finalement à ne résilier aucun bail et à attendre les départs naturels avant d'entreprendre les travaux de modifications. Entre-temps, le permis de construire pour

les rénovations a toutefois été accordé. Cependant, les termes de l'accord conclu entre l'association d'habitants et le propriétaire sont très restrictifs pour ce dernier. En effet, celui-ci peut hypothétiquement voir ses projets de transformations bloqués si un seul appartement ne se libère pas par voie naturelle. Pendant ce temps, les appartements maintenus vides font augmenter les coûts de l'immeuble.

Selon les membres du comité interrogés, cette mobilisation et son succès relatif, malgré le fait que le permis de construire ait été délivré, ont permis de relancer la dynamique de l'association de quartier. Cette confrontation avec les ambitions du propriétaire a mis en évidence la précarité des conditions d'habitat dont jouissent les locataires et la vulnérabilité des habitants, à moyen terme, face aux ambitions du propriétaire. Si cette confrontation s'est soldée à l'avantage des locataires, ceux-ci n'ont pu que constater le caractère provisoire de ce répit. Dès lors, les membres du comité ont commencé à réfléchir à des alternatives plus conséquentes s'ils souhaitent continuer à défendre les intérêts actuels des locataires (Entretien 8).

Le projet de coopérative

Le président actuel de l'association a déjà eu l'occasion d'être actif dans un mouvement de défense de locataires d'un immeuble dont le nouveau propriétaire visait la réhabilitation, l'îlot Maria Belgia à Vevey. Avant que ce conflit soit finalement perdu par les locataires et que les vieux bâtiments disparaissent du quai Maria Belgia, le bâtiment étant devenu entre-temps le plus grand squat de Vevey, les locataires avaient envisagés de se constituer en coopérative pour pouvoir conserver l'immeuble (Entretien 8).

L'association Parcelle 87 constitue dès lors une opportunité pour son président de reprendre dans un autre immeuble un projet qui correspond presque exactement à la configuration de son précédent engagement. Ce dernier souligne avant tout le besoin fondamental de réactiver l'association et l'esprit de communauté de destin, qui partage un espace, avant de pouvoir lancer un projet concret (Entretien 8). Cependant, à l'heure de cet entretien avec les deux représentants du comité (janvier 2010), le projet de coopérative n'a pas encore été présenté aux membres

de l'association ni même évoqué auprès des responsables publics. Il s'agit ici d'une volonté délibérée, étant donné que la secrétaire de l'association siège au conseil communal. Le comité de l'association tient à disposer d'un projet de coopérative bien élaboré (notamment avec des statuts et un plan financier solide) avant de contacter les pouvoirs publics pour des appuis financiers (Entretien 8).

Au sein de l'association, il semble y avoir un noyau dur constitué autour de la secrétaire et du président, qui réfléchissent activement à la constitution d'une coopérative et sont les moteurs des démarches. Ce sont les mêmes qui ont été actifs dans la négociation avec les propriétaires pour obtenir l'accord sur la non résiliation des baux lors de la demande de permis de construire. Le comité de l'association craint de ne pas réussir à convaincre l'ensemble des locataires, dont, rappelons-le, seule la moitié est membre de l'association, ce qui ne préjuge par ailleurs pas de leur volonté de participer à un projet de coopérative.

Les responsables soulignent l'importance que revêtent la personnalité et l'engagement des membres : ils ne veulent pas faire un projet de coopérative avec des gens qui ne seraient que faiblement impliqués. Même si l'attachement au quartier est très fort, le projet, pour eux, ne doit pas se faire à n'importe quel prix. Certains éléments sont considérés comme « non négociables », tels que l'installation d'une salle commune, que la structure anciennement vouée à la buanderie commune pourrait accueillir, dans la cour de l'immeuble, mais à laquelle certains locataires, traditionnellement « pénibles », sont déjà supposés s'opposer (Entretien 8).

Le problème principal dont font état les responsables est d'ordre moral à leurs yeux, il s'agit du sort qui attendra les locataires qui ne souhaitent pas rejoindre la coopérative dans le cas où une majorité soutiendrait le projet et permettrait sa concrétisation. La finalité matérielle poursuivie par l'association et le projet de coopérative consiste précisément à éviter que des habitants établis de longue date dans le quartier se voient forcer, ou contraint financièrement, à quitter l'immeuble, ce qui rend la question épineuse (Entretien 8). Le passage au statut de coopérative s'accompagnerait très vraisemblablement d'une rénovation des

appartements et d'une légère hausse consécutive des loyers, ce qui pose le même problème.

Pour pallier ces problèmes de fonds, les membres du comité ont déjà réfléchi à différentes modalités, comme la possibilité de maintenir un statut de locataire « classique », par exemple, pour permettre aux personnes âgées notamment de ne pas avoir à acheter des parts. Ou encore moduler les loyers en fonction de l'orientation des appartements (nord/sud/cours ou rue etc.) et donc créer une sorte de péréquation afin de permettre aux moins fortunés de pouvoir rester. Si ce dernier moyen doit permettre une plus grande mixité, il soulève en revanche déjà des questions en termes de ségrégation socio-spatiale (Entretien 8).

Comme en témoignent les informations qui précèdent, le projet de coopérative qui se dessine et qui s'impose avant tout comme unique solution crédible, au stade théorique, pour prendre le contrôle des immeubles concernés, paraît exceptionnellement complexe. Au niveau organisationnel et pratique, mais aussi au niveau éthique. Toutefois, le premier point décisif consiste en l'accord de principe des membres de l'association à se lancer dans un tel projet. Or il faudra attendre plusieurs mois à la suite de cet entretien exploratoire pour déterminer si une tendance favorable se dessine ou si le projet restera mort-né.

L'assemblée générale du 24 avril

C'est à l'occasion de l'assemblée générale de l'association que le président présente officiellement le projet de coopératives aux membres. Le procès-verbal de l'AG, qui prend en partie la forme d'un manifeste pour la création de la coopérative, souligne la position précaire des locataires et présente la coopérative comme le moyen de prendre le contrôle collectivement de l'immeuble, et des loyers :

« ... les travaux prévus dans notre quartier justifieront une augmentation de loyer même pour les appartements non touchés par les rénovations. Et si cela n'est pas fait dans l'année en cours, ni même par le propriétaire actuel, nous n'y échapperons de toute façon pas, et dans un an, cinq ou dix ans, nous aurons des appartements rénovés sans que nous puissions donner notre avis, et des loyers qu'une majorité d'entre nous ne pourra plus assumer. D'ailleurs, ce n'est pas parce que nous avons

obtenu en partie gain de cause avec le propriétaire actuel que nous pourrions toujours faire valoir ces droits acquis (...). La question qui se pose dès lors est : voulons-nous encore nous battre pour des résultats provisoires ? Ou plutôt engager nos efforts dans une coopérative, afin de garder pour toujours la maîtrise sur nos loyers ? » (PV AG 24 avril, p. 1).

Des premières projections financières sont soumises aux membres, se basant sur un coût global estimé à 13 millions de francs (achat et rénovations). Un plan financier complet mais principalement fictif (étant donné l'absence de réelle estimation du montant des travaux), tenant compte de prêts de l'ASH et de cautionnement de la commune conclut à un besoin de fonds propres de l'ordre de 5% :

« En résumé, une personne qui désire devenir coopérante et obtenir un appartement de 2 pièces devrait déposer une fois env. 7500.-, puis aurait un loyer stable de 750.- en moyenne » (PV AG, 2010, p. 2).

Au-delà des enjeux financiers, le comité souligne que ce projet de coopérative est particulièrement difficile, vu que « (...) en général, le groupe de coopérants se fonde avant de trouver ou de construire un immeuble, alors qu'ici c'est le lieu qui motive les habitants à se regrouper » (PV AG, 2010, p. 2).

Il s'agit donc de réussir à trouver suffisamment de motivation parmi les locataires actuels pour imaginer porter le projet de façon collective, alors que certains membres présents à l'assemblée craignent déjà l'investissement (en temps et en travail) que le projet impliquera inévitablement.

En cohérence avec les premières inquiétudes, déjà formulées en janvier, le débat lors de l'assemblée porte également sur la question du sort de ceux qui ne peuvent ou ne veulent intégrer le nouveau projet :

« (...) Ceux qui ne voudraient (...) participer [à la coopérative] se verraient à terme dans la nécessité de quitter le quartier. Cependant des solutions transitoires devront être trouvées, notamment pour les personnes âgées ou dans l'incapacité de se reloger ailleurs. » (PV AG, 2010, p. 2).

Enfin, il est décidé que la priorité d'accès à la coopérative sera donnée aux résidents de l'immeuble, mais que, dans l'éventualité où tous ne pourraient pas participer, « il serait (...) nécessaire de favoriser de nouveaux arrivants dotés de compétences utiles et prêts à investir beaucoup d'énergie » (PV AG, 2010, p. 2).

Il n'est pour l'instant pas encore possible de dire quelle seront les orientations définitives retenues pour répondre à ces problèmes. Il n'en reste pas moins que les douze membres présents lors de l'assemblée générale votent à l'unanimité et avec enthousiasme la fondation de la coopérative.

7.8.4 CONCLUSION

La situation des locataires de l'association Parcelle 87 correspond selon nous à toutes les caractéristiques d'un processus de valorisation de la valeur d'échange du logement menant à la gentrification d'un quartier. Les locataires, de condition modeste, risquent de perdre leur logement, et du même coup la possibilité de continuer à vivre dans un quartier auquel ils sont attachés. Les projets du propriétaire, un groupe immobilier intéressé à la valorisation de son patrimoine par des rendements « supérieurs à la moyenne », visent à maximiser la valeur d'échange du bien. Or ce projet implique clairement la création d'espaces (plus grands de surcroît) pour des usagers plus aisés nécessitant le déplacement des habitants locaux.

Depuis la mobilisation contre les travaux visant la réduction du nombre d'appartement et l'amélioration de leur standing, les membres de l'association se sont engagés dans une démarche d'appropriation collective de leur logement privilégiant sa valeur d'usage.

Les statuts de l'association mettent déjà en évidence plusieurs éléments qu'il nous paraît important de relever. Tout d'abord, la défense de loyers abordables figure en tête du préambule, en tant que condition à la bonne qualité de vie du quartier ainsi qu'en tant que premier intérêt commun inscrit dans les buts de l'association. Les préoccupations principales des membres passent donc bien par des considérations d'ordre financier, donc de contrôle sur le coût de leur logement. Garantir l'accessibilité

des logements qui les abritent est la condition sine qua non pour pouvoir ensuite promouvoir une certaine forme de vie dans ce cadre. Deuxièmement, la convivialité entre les habitants constitue le fondement de la qualité de vie au sein du quartier telle que l'association la défend. Et à ce titre, les espaces communs, notamment la cour de l'immeuble, jouent un rôle central. Enfin, la notion de confort défendue par l'association semble s'articuler sur les deux points précédents ; l'intérêt porté à la simplicité du bâtiment, à son « charme rustique et sommaire » témoigne selon nous d'un désintérêt des attributs classiques de la notion actuelle de confort, pour privilégier un contrôle collectif sur le lieu de vie et un usage créatif de celui-ci.

La coopérative constitue selon cette logique le seul moyen d'obtenir un contrôle des bâtiments qui permette de répondre aux préoccupations des membres de l'association. L'enjeu de la disposition des locataires actuels à s'engager dans une coopérative est bien entendu central à l'aboutissement du projet. Si les membres du comité parviennent à élaborer un projet qui puisse être soutenu par la municipalité, il n'en reste pas moins à convaincre la totalité des locataires que l'opération de rachat de l'immeuble - qui implique évidemment la constitution d'un capital de départ, même s'il est réduit au minimum - en vaut la chandelle. Même si la configuration actuelle des acteurs semble particulièrement favorable à la constitution d'une coopérative, la volonté de l'ensemble des locataires à s'engager dans un tel projet semble indispensable, au risque de devoir procéder à des résiliations de baux (dans l'hypothèse où les fonds levés seraient suffisant pour assurer le rachat), ce dont l'association cherche précisément à se protéger en devenant une coopérative. Il est en outre évident qu'au final, c'est bien le propriétaire qui décidera du sort du projet, en acceptant de vendre l'immeuble ou non.

8 SYNTHÈSE ET CONCLUSION

8.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DE RECHERCHE

Tout au long de ce travail, nous avons cherché à appréhender les coopératives d'habitation en considérant le développement urbain dans une perspective d'urbanisation du capital et de gentrification, selon laquelle la valeur marchande du logement occupe une place croissante. Nous avons cherché à mettre ces approches théoriques en lien avec la contribution de Karl Polanyi, afin d'interroger conjointement l'appropriation coopérative du logement dans les termes d'une résistance de la société au processus de marchandisation d'une part et dans ceux d'une forme de droit à la ville d'autre part. Ce cadre théorique composite s'est avéré fécond à notre sens pour aborder une problématique centrale du développement urbain actuel, lequel rend l'accès à la vie dans des parties de la ville de plus en plus difficile pour les populations les moins favorisées. Les analyses de cas et des contextes politiques des deux villes qui les accueillent ont permis, selon nous, de fournir des réponses à nos questions de recherche. Nous allons synthétiser ici les réponses que nous pouvons maintenant apporter à ces questions.

- Les coopératives d'habitation peuvent-elles constituer un moyen de pallier la tendance à l'urbanisation du capital et à la gentrification, et concrétiser une forme de droit à la ville ?

Avant de répondre à cette question, nous devons souligner la diversité profonde des cas que nous avons étudiés, mais surtout le fait que les deux grandes coopératives ne peuvent pas être comparées terme à terme avec les autres, elles s'en distinguent trop. Nous les discuterons donc séparément des trois petites. Le cas conclusif sera brièvement évoqué en dernier.

De manière générale, nos études de cas indiquent que les coopératives d'habitation peuvent effectivement pallier la tendance à l'urbanisation du capital et à la gentrification tout en s'accompagnant d'un investissement créatif dans la ville. En revanche, seul un de nos cas, la

coopérative de la Valsainte, répond simultanément à l'ensemble de ces points, et encore, elle n'y répond que partiellement, ou indirectement, comme nous l'avons montré, vu que le "cœur" de la coopérative est encore locataire de l'hoirie. Une nuance supplémentaire doit être apportée dans la mesure où la coopérative de la Valsainte emploie une gérance, ce qui tient selon nous également au fait que ceux qui sont historiquement le plus impliqués dans la Valsainte ne sont pas locataires coopérateurs. Le degré d'appropriation collective du logement et de contrôle sur celui-ci est donc moins marqué que les deux autres cas vu sous cet angle. OVAL 64 témoigne quant à elle d'un modèle hybride de propriété coopérative où la gentrification est clairement évitée mais où la valeur d'échange accordée au logement acquiert une certaine place, tout en restant au second plan. Il n'y a cependant pas de vie collective spécifique associée au lieu, ou du moins celle-ci n'est pas recherchée, le droit à la ville offert par OVAL 64 se concrétise plus simplement par la prise de contrôle du logement. La coopérative B612 porte un accent très fort sur la valeur d'usage du lieu, qui se traduit par des activités collectives ouvertes autant sur l'intérieur que l'extérieur comme nous l'avons vu. L'investissement créatif dans un quartier spécifique, cher aux membres, est manifeste. Mais B612 génère également de la gentrification, en déplaçant les habitants précédents au profit d'usagers plus fortunés.

En ce qui concerne les deux grandes coopératives de notre sélection, la réponse doit être plus nuancée. La SCHL offre une alternative claire à l'urbanisation du capital mais moins évidente face à la gentrification selon les informations dont nous disposons. Le fait qu'elle construise pour (et dans l'intérêt de) ses membres, que ses constructions soient ouvertes à de nouveaux membres et qu'elle ne se sépare pas de ses immeubles, souligne l'importance accordée à la valeur d'usage des logements réalisés. La SCHL s'active à *produire* mais non à *réaliser* la valeur d'échange des bâtiments, et systématiquement dans une position subordonnée à la valeur d'usage que procurent les biens, à savoir fournir des habitations à des conditions avantageuses. Dans cette optique, elle s'inscrit en faux par rapport à la dynamique de marchandisation du logement propre à l'urbanisation du capital. En termes de gentrification cependant, nous avons vu qu'il nous était impossible de contrôler un

éventuel déplacement de population. Toujours est-il que la SCHL cherche à éviter de combler le différentiel de rente foncière et c'est d'ailleurs précisément ce point qui est la base de son désintérêt pour les terrains proposés par la ville. Ceci contribue à maintenir le niveau des loyers qu'elle propose sous la moyenne du marché. Dans cette optique, la SCHL offre donc bien une alternative à la gentrification. Finalement, il nous apparaît que seule la première cité-jardin de Prélaz offrait la possibilité d'espaces et d'activités communes permettant un investissement créatif dans la ville, les immeubles actuels offrent avant tout un accès au logement en ville. À ce propos, nous pouvons encore souligner que les réalisations récentes de la SCHL sont de plus en plus excentrées, même si la société limite son activité au grand Lausanne. La recherche de terrain bon marché explique bien entendu cet éloignement, comme nous l'avons montré.

La coopérative Cité-Derrière est celle qui se distingue le plus de la tendance générale que nous observons selon notre analyse. Il apparaît en effet que la coopérative est avant tout une source d'activité lucrative pour la gérance à qui elle fournit du travail en faisant de la promotion immobilière. La logique consistant à se financer à court terme à de meilleures conditions que celles prises en compte par le SELT dans la fixation des loyers subventionnés relève précisément de la logique à l'œuvre dans l'urbanisation du capital. Bien sûr, le fait de jouer avec le coût de l'argent à des échéances diverses (les intérêts à long terme sont logiquement plus élevés que ceux à court terme, compte tenu notamment de la prime de risque plus importante qu'ils impliquent) constitue un des principes de base de la création de valeur par une banque ou un opérateur financier et il n'y a rien là de très original. De plus, la marge dégagée dans le cas qui nous intéresse sert à financer l'expansion de la coopérative. On pourrait donc penser que l'utilisation de ce mécanisme est au service de la valeur d'usage que la coopérative vise à offrir avec ses logements. Or le fait qu'elle se tourne de façon accrue vers la construction de PPE invalide cette interprétation. C'est pour les mêmes raisons que, comparativement à la SCHL, Cité-Derrière a moins d'incitations à s'opposer au comblement du différentiel de rente foncière. Dans cette optique, elle ne pallie pas particulièrement l'urbanisation du capital ni la dynamique de gentrification. Enfin, le

dernier point qui la distingue de la SCHL consiste dans les modalités organisationnelles d'appropriation collective du logement et de contrôle des membres sur celui-ci par le biais d'une représentation majoritaire des locataires dans le conseil d'administration, disposition absente chez Cité-Derrière. Ces éléments limitent l'ampleur du droit à la ville qu'elle offre, selon les termes de notre questionnaire.

Finalement, la création de la coopérative sur la base de l'association Parcelle 87, encore virtuelle, à l'instar des premières années de la Valsainte, vise très précisément à répondre aux éléments de notre première question de recherche. Sur la base de ce que nous avons relevé, nous sommes tentés de répondre que ce cas conclusif illustre qu'une *association d'habitant* peut constituer un moyen de pallier la tendance à l'urbanisation du capital et à la gentrification, et concrétiser une forme de droit à la ville. Mais les succès remportés jusque-là par l'association n'ont qu'un caractère provisoire et le projet de coopérative vise précisément à y remédier.

- Quelles sont les dispositions des pouvoirs publics qui s'adressent aux coopératives et favorisent-elles leur développement ?

Nous avons pu mettre en évidence les grandes lignes du dispositif d'aide à la pierre, du niveau communal au niveau fédéral, qui s'adresse aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique dont font partie les coopératives d'habitations et il apparaît clairement que ce soutien public favorise leur développement. Les aides indirectes de la Confédération, administrées par les organisations faitières, semblent particulièrement utiles au développement des coopératives que nous avons étudiées. Presque toutes font recours au fonds de roulement de l'ASH, et OVAL 64, qui ne bénéficie d'aucune autre forme de subventions, bénéficie du fonds de solidarité de l'ASH. En ce qui concerne la mise à disposition du terrain par les pouvoirs publics, nous avons vu que le DDP communal constitue une des mesures les plus courantes, que le législateur vaudois encourage. Mais nous avons également vu que cette mesure n'est pas une panacée pour favoriser la construction de logements d'utilité publique. Nous avons pu mettre en évidence les tensions qui peuvent

exister, du côté des pouvoirs publics, entre la volonté de lutter contre la cherté du logement et celle de valoriser le patrimoine foncier de la ville, parfois combinée à la volonté d'attirer de meilleures contribuables. Cet instrument a par ailleurs révélé l'enjeu majeur de la valeur du terrain, qui se répercute ensuite sur le coût du terrain pour les coopératives, par le biais du taux de la rente et de son indexation. En clair, il apparaît que l'instrument majeur au niveau local que constitue le DDP peut favoriser le développement des coopératives, mais que selon ses modalités, certaines coopératives seront plus ou moins favorisées, en fonction de leur capacité et leur disposition à répondre aux exigences du DDP. Or l'ensemble de ces éléments relèvent directement de choix politiques locaux, et donc du rapport de force politique.

- Y a-t-il des différences entre les coopératives et si oui selon quels critères (organisation, nombre de logements de la coopérative, but poursuivi, valeur d'usage du logement, etc.) ?

Notre travail, s'il partait déjà du principe qu'une différence devait être établie entre les grandes et les petites coopératives, a également permis de mettre en évidence la diversité des cinq coopératives étudiées. Ces différences étaient aussi en partie prises en considération, dans la mesure de notre connaissance de l'objet, pour fonder notre grille de lecture et elles se sont révélées pertinentes pour aborder les cas. Il nous semble que les présentations et analyses des cas répondent de façon plus complète à cette question mais nous pouvons souligner ici les caractéristiques principales qui distinguent nos cas : appropriation d'un logement déjà existant ou construction ; appropriation du logement dans lequel les membres habitent déjà ou nouveau logement ; recours à un gérant ou non ; attachement des membres à un lieu particulier ; activités collectives et espaces communs ; participation aux travaux ; structure de financement de la coopérative ; composition du conseil d'administration ; volonté de développement de l'organisation ; appropriation d'un lieu par un public plus fortuné (gentrification) ou non.

Mais la question des différences soulève également, en creux, celle des constantes. Nous avons déjà mis en évidence les constantes liées aux

principes coopératifs, qui se traduisent par un mode de prise de décision démocratique. Cependant, un élément fort et inattendu ressort de nos études des cas en la figure du meneur, du moteur du projet, qui occupe une place déterminante. Qu'il s'agisse du premier président de la SCHL, du président de Cité-Derrière, de l'architecte de B612, de l'ancien syndic de Vevey ou du président de l'association Parcelle 87, tous nos cas, à l'exception de OVAL 64, se distinguent par l'existence d'une figure individuelle qui donne l'impulsion et contribue fortement à entretenir le mouvement. En outre, la présence d'un architecte apparaît également importante de manière assez constante, et ce dernier peut également occuper le rôle du meneur. Si OVAL 64 s'est appuyée sur un roulement de personnes pour porter le projet, le fait d'avoir une architecte parmi les membres a fortement contribué au succès des travaux. Dans le cas de la Valsainte, l'architecte s'est également avéré important, mais en des termes plutôt négatifs cette fois. Enfin, en ce qui concerne les petites coopératives, la volonté de pouvoir exercer un contrôle sur son logement, indépendamment des modalités précises de ce contrôle (voir la réponse à la question suivante), constitue également une constante de nos cas, visible aussi dans le cas conclusif.

- Quelles sont les motivations des membres des coopératives ?

Il convient de rappeler que nous avons interrogés des membres qui portent le projet de coopérative, dont certains, mais pas tous, sont également locataires de la coopérative. Il est donc difficile de répondre pleinement à cette question. Nous pouvons toutefois souligner que même si dans les détails les motivations sont diverses comme les études de cas l'ont montré, notamment en ce qui concerne l'aspect communautaire recherché dans la coopérative, les trois cas ainsi que le cas conclusif témoignent tous de la même volonté : devenir maître, collectivement, de son logement. Il s'agit pour les membres de s'approprier le logement et de pouvoir exercer un contrôle sur celui-ci et sur les différents usages qu'il peut procurer. En ce qui concerne les deux grandes coopératives, nous avons vu que Cité-Derrière répond avant tout à la volonté de faire un certain type de promotion immobilière. La SCHL cherche quant à elle à défendre les intérêts économiques de ses

membres en leur offrant, à un niveau plus agrégé comme nous l'avons vu, la possibilité d'exercer un certain contrôle sur leur logement qui se traduit surtout par un avantage financier commun. La volonté d'exercer un contrôle sur le logement correspond autant, mais à des degrés variés selon les cas, à un besoin de trouver une solution financière, c'est-à-dire de protection contre une hausse du coût du logement, qu'à un besoin de contrôle sur les modalités de la vie collective qui peut s'y déployer.

- Le rôle donné aux coopératives dans les politiques du logement de deux villes lémaniques, l'une ville-centre (plus de 100'000 habitants) d'une grande agglomération et l'autre ville-centre (moins de 20'000 habitants) d'une petite agglomération est-il différent ? Y trouve-t-on les mêmes types de coopératives ?

Tout d'abord, n'ayant pas étudié toutes les coopératives de Vevey et de Lausanne, nous ne pouvons pas répondre à la deuxième partie de la question. Nous pouvons en revanche clairement affirmer, en nous en tenant aux discours des deux municipaux interrogés, que les coopératives sont censées jouer un rôle central dans la politique du logement des deux villes. En ce qui concerne le logement subventionné, les deux villes font recours à des coopératives, également de "fausses" coopératives en termes d'implication et de participation des locataires, pour reprendre les termes du municipal veveysan. Cette configuration constitue une solution pour les pouvoirs publics, qui disposent d'un partenaire pour réaliser du logement subventionné à moindre coût, et pour les promoteurs, qui se créent du travail. La coopérative Cité-Derrière est intéressante à ce titre dans le sens où elle correspond exactement à ce principe, mais qu'en plus elle révèle la spécificité de la stratégie de Lausanne en créant également des PPE pour un public plus aisé. À l'inverse, les derniers logements subventionnés de Vevey se trouvent dans un bâtiment issu d'un promoteur privé, vu que la ville ne dispose pas des moyens suffisants pour proposer du terrain à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Or c'est bien là que se trouve la différence majeure entre ces deux villes : elles ne disposent pas des mêmes moyens financiers pour concrétiser leur politique du logement. Mais si Lausanne peut se permettre d'acheter des terrains, notre analyse indique que, vu les prix du foncier, les conditions auxquelles le terrain peut être mis à

disposition ont très peu de chance de permettre le développement de (petites) coopératives indépendantes des subventions cantonales et communales, que la municipale lausannoise appelle pourtant de ses vœux, notamment dans le cadre de l'écoquartier projeté. Les éléments que nous avons mis en évidence contredisent la volonté affichée, et confirment le fait que la stratégie lausannoise vise selon nous avant tout à attirer un public plus fortuné. La peur de brader le patrimoine foncier de la ville conjuguée à la "malédiction" de l'acheteur dans une portion du territoire en pleine expansion économique et démographique pousse le coût du terrain vers le haut, trop haut pour des maîtres d'ouvrages d'utilité publique qui cherchent à s'extraire des contraintes du marché immobilier. Ce n'est que dans des cas exceptionnels, où la dimension patrimoniale occupe une place importante, que des arrangements très favorables à une coopérative peuvent avoir lieu, comme en atteste la coopérative B612. Ou encore dans des cas où les exigences énergétiques le justifient, même si ce sont des PPE qui en bénéficient avant tout comme à Victor-Ruffy. Le reste du temps, la redevance à hauteur de 5%, indexée tous les cinq ans, constitue la référence, indépendamment du prix du terrain, et la municipale lausannoise ne peut que concéder que cette pratique devrait changer un jour. Mais cet agenda n'est pas encore établi.

Ainsi, selon nos analyses, il apparaît que la ville de Lausanne mène une politique du logement favorable à l'urbanisation du capital et à la gentrification selon les termes de notre approche théorique, indépendamment de son engagement dans le logement subventionné. L'échange de parcelle opéré avec la holding propriétaire du quartier du Flon pour amener les services administratifs de la ville dans un lieu plus central a fortement favorisé la dynamique de gentrification dans un quartier déjà aisé et illustre de manière idéal-typique comment la ville peut faciliter le fait de combler le *rent gap* : l'ancien bâtiment administratif à Beau-Séjour est obsolète (cf. Weber, 2002), il s'agit de locaux administratifs, qui plus est appartenant à une collectivité publique n'ayant aucun intérêt à se facturer des loyers élevés, le site accueille désormais 140 logements de luxe et la valeur du terrain a augmenté suite au départ de l'administration comme le confie la municipale elle-même. Lausanne n'a jamais pensé y développer du

subventionné, refusant la mixité immeuble par immeuble. Dans l'autre sens cependant, il est envisageable - ou nécessaire - de joindre la PPE à des constructions subventionnées. Soit une forme de mixité à l'envers. Si nous raisonnons par la fiction sur le cas de l'échange de Beau-Séjour, nous pouvons faire le lien avec la stratégie défendue par la ville de Vevey : la ville de Lausanne *aurait pu* poser des conditions à l'échange de son terrain ou renoncer à une partie de la soulte, en exigeant par exemple que le terrain soit mis à disposition de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en droit de superficie. Cette réflexion par l'absurde souligne selon nous l'importance du pouvoir qu'une ville qui possède du terrain peut exercer sur le type de logement qui se construit, et la municipalité de Lausanne en est bien consciente. À l'inverse, nous avons vu que, également pour des raisons de choix politique, mais non financières, Vevey a laissé passer l'opportunité de disposer d'une énorme parcelle très favorablement située qui lui aurait permis d'exercer une politique du logement forte. Or il est désormais impensable pour la ville d'acheter du terrain. Dans cette optique, la ville de Vevey semble moins favoriser la tendance à la gentrification que Lausanne, même si elle ne dispose que de moyens limités pour s'y opposer. Le sort de l'association Parcelle 87, qui compte soumettre sa proposition de rachat au propriétaire de l'immeuble dans les mois qui viennent, indiquera si la volonté affichée par la municipalité de s'engager pour soutenir la création de coopératives dont les membres sont fortement engagés dans la vie de la ville se traduit effectivement en actes concrets.

8.2 RÉPONSES AUX HYPOTHÈSES

Nous pouvons maintenant répondre de façon synthétique à notre hypothèse et aux sous hypothèses.

H1 : Si un logement est propriété de ses habitants par le biais d'une coopérative d'habitation, alors il est soustrait au processus de marchandisation qui met l'accent sur la valeur d'échange du logement et ses habitants contribuent collectivement à sa valeur d'usage.

Les résultats de nos analyses ne confirment que partiellement cette hypothèse. Nous avons vu que des coopératives peuvent poursuivre la

valeur d'échange procurée par le logement, notamment en faisant de la promotion immobilière au bénéfice d'autres personnes que les membres de la coopérative. Les PPE réalisées par Cité-Derrière en attestent. Mais elles peuvent également servir d'intermédiaire pour fournir du travail à une gérance, favorisant ainsi la valeur d'échange du logement, comme l'illustrent les relations d'intérêt entre Foncia et Cité-Derrière. Dans une moindre mesure, OVAL 64 conserve également une dimension de valeur d'échange, qui découle du fait que les membres fondateurs ont dû transformer en investissement financier leur investissement en nature et comptent pouvoir le récupérer. Les montants qu'ils ont investis de la sorte sont bien plus élevés que s'ils avaient souscrit des parts sociales puis emprunté le reste des fonds. Mais la volonté des membres de réaliser une coopérative hybride, qui conserve une forte proportion de propriété individuelle, les a contraints à cet investissement. En outre, selon les spécificités de la coopérative étudiée, les habitants contribuent à un degré variable à la valeur d'usage des logements qu'elle fournit. Les deux grandes coopératives se distinguent par la plus faible implication des membres, même si la SCHL garanti, au niveau organisationnel, la possibilité de contribuer à la valeur d'usage des logements, à travers la présence majoritaire de locataires dans le conseil d'administration. Dans le cas des petites coopératives, OVAL 64 révèle que si les locataires se sont très fortement investis au départ pour produire la valeur d'usage de leur logement, ils ne cherchent désormais pas à y contribuer collectivement. De plus, le roulement de locataires propre aux appartements dont les chambres sont louées à des membres des associations participant à la coopérative, limite la possibilité de contribution collective. Ceci même si ces locataire "de passage" recherchent, eux, exclusivement la valeur d'usage procurée par les logements. À l'inverse, B612 témoigne d'un accent très fort porté sur la contribution collective à la valeur d'usage du lieu, illustré par les espaces communs prévus et l'absence de gérance externe, et les logements sont soustraits à une dynamique favorisant leur valeur d'échange. Enfin, la coopérative de la Valsainte va le plus dans le sens de notre hypothèse, les logements sont effectivement soustraits à la marchandisation et la contribution collective des membres est considérable, venant même de membres non locataires de la coopérative.

Mais deux nuances doivent être soulignées : premièrement, contrairement à OVAL 64 et B612, une gérance assure l'administration. Et deuxièmement, les coopérateurs ayant historiquement le plus contribué à la valeur d'usage des logements ne sont pas locataires de la coopérative.

Cependant, il nous semble possible d'affirmer que le *mode de propriété* qui découle de l'organisation coopérative *permet effectivement* de soustraire le logement au processus de marchandisation dans la majorité des cas que nous avons étudiés.

- a) Si les pouvoirs publics locaux s'engagent activement à favoriser leur développement et leur implantation (p. ex. en fournissant des terrains ou en mettant des ressources à disposition à des conditions favorables), alors les coopératives peuvent permettre de limiter les dynamiques de gentrification et de marchandisation du logement dans les quartiers où elles s'établissent.

Cette sous hypothèse n'est que partiellement confirmée. Dans certains cas, les conditions favorables accordées par les pouvoirs publics permettent aux coopératives de limiter la gentrification et la marchandisation du logement, dans d'autres non. Dans le cas de Cité-Derrière, le projet de Victor-Ruffy nous amène à rejeter entièrement l'hypothèse : la ville s'engage activement en organisant le concours d'architecture, elle octroie un soutien du fonds pour le développement durable et elle accorde une rente favorable à une coopérative qui contribue à la gentrification et à la marchandisation du logement. Le cas de B612 est plus nuancé, dans la mesure où la marchandisation du logement est écartée, mais pas la gentrification. Seule la Valsainte confirme entièrement cette hypothèse. La municipalité de Vevey s'engage dès les premiers jours par le biais de son syndic, les conditions du DDP sont particulièrement favorables et l'exonération fiscale ajoute un avantage modeste mais supplémentaire. Et ce sont des habitants locaux et modestes qui en bénéficient, coupant court à la dynamique de gentrification et de marchandisation du logement. Si l'on remonte aux années 1920, le cas de la SCHL quant à lui tend à confirmer cette hypothèse. Le premier DDP dont elle a bénéficié a largement contribué

au succès de son premier projet de cité-jardin. En revanche, si l'on ne prend en considération que les dernières années, durant lesquelles la coopérative n'a plus construit sur des terrains apportés par la commune mais où elle a cependant contribué à limiter la dynamique de marchandisation du logement, alors l'hypothèse tend à être rejetée.

- b) Si les coopératives se distinguent selon certains critères, tels que la taille, les ambitions des membres fondateurs, les instruments financiers auxquels elles recourent et la ville qui les accueille, alors elles se distinguent à des degrés divers de la tendance à la valorisation de la valeur d'échange et portent un accent plus ou moins fort sur la valeur d'usage du logement.

Cette sous hypothèse est confirmée. Nous ne pouvons pas reprendre ici l'ensemble des combinaisons entre les critères des coopératives, qui formaient nos variables indépendantes, et la manière dont les coopératives se distinguent en termes d'accent porté sur la valeur d'échange et la valeur d'usage des logements, ces deux points recouvrant une partie de nos variables dépendantes. Nous préférons renvoyer aux résultats de nos analyses de cas qui rendent compte individuellement des critères spécifiques des coopératives et de la façon dont elles peuvent être caractérisées en ces termes. De façon schématique, nous pouvons toutefois tenter de résumer les combinaisons entre les critères distinctifs et la valorisation de la valeur d'échange ou l'accent porté sur la valeur d'usage de la manière suivante (en respectant l'ordre de l'énoncé de l'hypothèse et en gardant à l'esprit que la volonté de contrôle du logement est une constante) :

SCHL (récente) : Grande taille + expansion régulière dans limites locales + instruments fédéraux + Lausanne = valeur d'échange faible + valeur d'usage moyenne.

Cité-Derrière : Grande taille + expansion régionale rapide et promotion + subventions et PPE et DDP favorable + Lausanne = valeur d'échange forte + valeur d'usage faible.

B612 : Petite taille + vie communautaire localisée + DDP favorable et instruments fédéraux + Lausanne = valeur d'échange nulle + valeur d'usage forte.

OVAL 64 : Petite taille + propriété individuelle à moindre coût + instruments fédéraux et privés + Lausanne = valeur d'échange moyenne + valeur d'usage forte.

La Valsainte : Petite taille + vie avec activités collectives localisées + DDP favorable et instruments fédéraux + Vevey = valeur d'échange nulle + valeur d'usage forte.

La schématisation ci-dessus *ressemble* aux analyses de type Qualitative Comparative Analysis, mais elle ne prétend en aucun cas atteindre le même niveau d'explication en termes de configuration de facteurs causaux menant à des degrés plus ou moins fort de valeur d'échange ou d'usage dans les coopératives étudiées. Ceci nous permet simplement de synthétiser au maximum l'ensemble de nos analyses, mais au prix d'une très forte réduction de la spécificité de chaque cas.

- c) Si les coopératives permettent de répondre à des préoccupations patrimoniales (préservation de bâtiments anciens, notamment dans les centres historiques), alors leur création est facilitée.

Cette sous hypothèse est confirmée, la coopérative B612 et celle de la Valsainte (dans une moindre mesure cependant) en attestent. La première permet une réhabilitation douce de bâtiments du centre historique de Lausanne et la ville indique qu'elle soutient le projet de la coopérative à des conditions très favorables précisément parce qu'il permet de conserver le patrimoine historique de la ville. Pour la seconde, il s'agit également d'un quartier historique et le PPA de 1999 met déjà en évidence la volonté de la ville de Vevey de préserver la structure de l'îlot. L'AQV s'est quant à elle créée en partie dans le but de mettre en avant la valeur historique des bâtiments. Ces éléments sont mis en avant dans le DDP, très favorable, nous l'avons vu, qui est accordé à la coopérative de la Valsainte.

- d) Si les coopératives sont de petite taille (peu de logements, dans un lieu défini), alors les coopérateurs sont principalement motivés par un ancrage dans un lieu spécifique et/ou un mode de vie plus communautaire impliquant notamment la participation à des activités collectives.

Cette sous hypothèse doit être rejetée. Tout d'abord, soulignons que nous avons mis en évidence une grande variété de motivation des coopérateurs, même dans les trois petites coopératives étudiées. La seule constante que nous ayons pu identifier parmi elles consiste en la volonté des coopérateurs de devenir maître de l'avenir de leur logement. La coopérative de la Valsainte est constituée par des membres qui sont effectivement très ancrés dans le quartier et qui ont un lien avec ses vieux bâtiments. Les membres participent à des activités collectives et celles-ci ont contribué à l'idée de création de la coopérative. Les membres de B612 ne sont pas attachés au quartier de la Cité dans la même mesure que les habitants de la Valsainte le sont au leur. Cependant, plusieurs des membres ont déjà vécu dans le quartier et ils s'approprient à s'y intégrer comme en atteste leur travail "d'appropriation" des habitants. Cette intégration doit en outre justement prendre la forme d'un mode de vie à forte dimension communautaire accompagné d'activités collectives également ouvertes sur l'extérieur. Mais le cas de la coopérative OVAL 64 illustre comment une coopérative peut également répondre à un besoin de propriété individuelle du logement, sans que les membres ne soient principalement attachés au lieu ou à un mode de vie communautaire et sans qu'ils ne pratiquent des activités communes, à l'exception de l'épreuve de la colocation forcée durant les travaux dans ce cas précis. Le cas d'OVAL 64 invalide cette dernière sous hypothèse.

8.3 CONCLUSION, LIMITES ET OUVERTURES

Les coopératives offrent une alternative au principe même du marché immobilier et elles fournissent dans certains cas un cadre pour l'expression d'un investissement créatif dans la ville. Cependant, même lorsqu'elles gagnent une taille importante et qu'elles fournissent un grand nombre de logements, elles ne peuvent pas à elles seules constituer une solution pour garantir l'accès à un logement en ville à ceux qui sont tenus à l'écart par les exigences du marché immobilier. Elles permettent cependant de limiter - sous des formes et à des degrés divers - que le développement de l'environnement urbain soit orienté

uniquement vers le profit et les plus hauts taux de rendement possibles, qui sont au principe de l'urbanisation du capital et de la dynamique de gentrification selon les termes de notre analyse. Les ambitions des pouvoirs publics locaux occupent une place décisive pour contrôler le développement de cette dynamique. Mais les coopératives, grandes ou petites, ne cherchent pas pour autant à faire du logement pour les plus défavorisés. L'évolution de la SCHL témoigne de la tension entre la poursuite des principes coopératifs et la volonté de répondre à un besoin vital de la population. Les personnes disposant d'un minimum de ressources sont finalement orientées vers une fondation œuvrant avec les pouvoirs publics pour les intérêts des plus démunis. Dans cette optique, favoriser l'accès à un logement en ville ne peut donc qu'être une tâche dévolue à l'Etat, en partenariat avec des maîtres d'ouvrages d'utilité publique, le marché seul n'ayant par ailleurs aucune incitation à produire des biens et à les fournir à des personnes qui n'ont pas les moyens de les payer. Il convient en outre de souligner que, selon nos analyses, les coopératives exigent un certain degré de capital social, ou culturel, une forme « d'intelligence » comme le formule le municipal veveysan, pour réussir à extraire un ensemble de personnes des contraintes du marché. Et l'aboutissement mais surtout la pérennité des coopératives, avant tout en ce qui concerne les petites coopératives, tient précisément à la capacité des membres à s'investir collectivement et solidairement, à *jouer le jeu* en quelque sorte, ce qui est loin d'être évident comme nous l'avons vu. Qu'il s'agisse d'OVAL 64, de B612 ou de la phase de concrétisation et de travaux à la Valsainte, l'organisation coopérative est loin d'être une panacée pour prendre le contrôle de son logement.

Dans les jours qui ont précédés la rédaction de ces lignes, nous avons eu l'occasion de rencontrer à nouveau, par hasard, le président de la Valsainte. Or celui-ci nous a indiqué que certains locataires du 16-18 ne payaient plus leur loyer, ce qui met directement en danger l'existence de la coopérative étant donné la fragilité et la complexité du plan financier. Le président déplore que ces locataires ne se rendent pas compte de leur responsabilité envers la coopérative et regrette justement qu'ils ne « jouent pas le jeu ». De plus, la gérance mandatée par la Valsainte ne favorise pas la résolution du problème, dans la mesure où elle engage immédiatement des procédures de commandement de payer, ce qui

amène des frais supplémentaires à la coopérative. Ce détail révèle l'importance que peut revêtir le fait d'accorder un mandat à une gérance. Nous avons également eu l'occasion de rencontrer, au détour d'une conversation fortuite, le président d'une coopérative lausannoise, inscrite au registre du commerce depuis un peu plus de deux ans, mais encore à la recherche d'un immeuble pouvant accueillir entre 10 et 15 appartements. Celui-ci s'est entretenu à plusieurs reprises avec l'administration communale et la ville n'a pu que l'inviter à attendre le développement de l'écoquartier, qui offre cependant des conditions peu envisageables pour cette coopérative, ce qui va dans le sens de notre analyse. En outre, il a également eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises les membres de OVAL 64 et il apparaît, selon ses informations, que la coopérative soit proche de la dissolution, les conflits entre les membres auraient pris une proportion irréversible, menant au départ probable d'un couple de membres fondateurs. Ces éléments supplémentaires soulignent la complexité et la difficulté de canaliser les intérêts et les ambitions de chacun pour assurer la viabilité d'une entreprise coopérative. Pourtant, la volonté d'engagement collectif et solidaire existe, partagée parfois par un nombre surprenant de personnes, comme en atteste notre cas conclusif à Vevey. Mais cette volonté doit être prolongée par des engagements individuels majeurs pour pouvoir aboutir à un projet concret.

En ce qui concerne les limites de ce travail, plusieurs éléments doivent être soulignés. Notre méthode de recherche, outre les sources écrites, est basée sur des entretiens menés avec seulement un ou deux représentants des coopératives et elle ne nous permet pas de rendre compte de l'ensemble des motivations et des pratiques des coopérateurs locaux. Il en est de même pour les entretiens menés avec les responsables municipaux où il s'est avéré que des entretiens avec des responsables de l'administration - surtout dans le cas de Lausanne où les coopératives sont beaucoup plus nombreuses - auraient pu nous apporter des informations plus détaillées. Il s'est en outre avéré difficile de comparer les stratégies de Lausanne et de Vevey en des termes autres que descriptifs, étant donné la différence de taille des deux communes. Au niveau de notre cadre théorique, la littérature sur la gentrification que nous avons mobilisée s'appuie historiquement sur une analyse en termes

de classes sociales que nous n'avons pas opérationnalisée dans notre recherche³⁹ et qui peut limiter la portée de nos conclusions en ce qui concerne l'alternative à la gentrification offerte par les coopératives. Finalement, un de nos cas de coopérative, B612, n'a pas encore investi les bâtiments, ce qui limite la fiabilité des informations de détails, notamment en ce qui concerne le plan financier et la pratique réelle des activités collectives projetées. Nous avons cependant estimé que ce cas pouvait être analysé en tant que tel, étant donné que le DDP et sa convention sont déjà signés par les deux parties. Enfin, nous avons tâché de saisir au mieux et avec rigueur une diversité d'enjeux sur la base de nos informations, autant au sein des coopératives qu'en ce qui concerne les politiques du logement des deux villes, mais il est malgré tout possible que des éléments nous aient échappés durant le travail de terrain et que, par conséquent, notre interprétation et les conclusions que nous tirons soient parfois lacunaires, imprécises ou inexacts.

Pour conclure ce travail, nous souhaitons évoquer diverses pistes d'ouverture pour des recherches futures qui aborderaient la thématique des coopératives. Il serait selon nous intéressant de questionner plus en détails la perception qu'ont les membres du mode de propriété et à ce titre une comparaison entre les pratiques alémaniques et romandes semblerait très féconde, d'autant plus que les coopératives sont plus rependues en Suisse alémaniques. Une étude plus détaillée du profil de l'ensemble des membres de petites coopératives, notamment en opérationnalisant un cadre d'analyse en termes de classes sociales, qui mettrait l'accent sur le capital culturel des membres, serait à notre sens très intéressante et permettrait d'identifier plus précisément quel sont les groupes sociaux qui sont plus susceptibles de réussir à extraire leur habitat du marché immobilier. Il serait également intéressant d'étudier plus en détails l'organisation des coopératives et les usages spécifiques que les membres font du lieu en ne retenant que des petites coopératives de petite taille, dans une logique de *most similar system design*, afin d'identifier de façon plus précise quelles sont les variables indépendantes décisives. Enfin, il serait également intéressant selon

³⁹ Pour une présentation détaillée des différents modèles d'analyse en termes de stratification et de classes sociales, voir Bergman et Joye (2001),

nous de pouvoir faire une comparaison dans une perspective diachronique, en étudiant par exemple l'évolution des coopératives qui se créent, leur nombre et leur type. Ceci pourrait apporter des enseignements dans le but d'identifier si la création de coopératives évolue au fil du temps et si ce mode d'appropriation du logement connaît des périodes de popularité plus ou moins fortes. Ceci afin de voir si un lien identifiable existe avec l'évolution du marché immobilier, ou de l'économie en général. À ce titre, mais dans un autre registre, un article paru récemment dans le journal *Le Monde* souligne à notre sens la pertinence actuelle de l'analyse proposée il y a plus de soixante ans par Polanyi. La journaliste y souligne le regain d'intérêt des coopératives de productions depuis le début de la crise financière, qui ont moins souffert de cette dernière que les entreprises classiques. Elle indique que ces coopératives ont déjà accru leurs effectifs de 11 % entre 1997 et 2007, alors que l'ensemble des entreprises du secteur perdait plus de 10 % de ses emplois en France durant la même période (Annie Kahn, *Le Monde*, 2 février 2010). Ces éléments, conjugués aux conclusions de notre analyse, nous invitent à appeler à ouvrir la réflexion sur les *droits de propriété* et la *création de valeur d'usage*, en mettant en lien les enjeux liés au logement et ceux liés à la production des biens, afin de voir quelles modalités permettent, à quelles conditions, un réencastrement des activités économiques dans les pratiques sociales.

9 BIBLIOGRAPHIE

Articles de revues

- BERNT, M. & HOLM A. (2009) « Is it or is it not ? The conceptualisation of gentrification and displacement and its political implication in the case of Berlin- Prenzlauer Berg ». *City*, 13 : 312-324
- BERGMAN, M.M. & JOYE, D. (2001) « Comparing Social Stratification Schemas : CAMSIS, CSP-CH, Goldthorpe, ISCO-88, Treiman, and Wright ». *Cambridge Studies in Social Research*.
- BOURDIN, A. (2008) « Gentrification : un "concept" à déconstruire ». *Espaces et Sociétés*, 132 : 23-37
- BRENNER, N. & THEODORE N. (2002) « Cities and the Geographies of "Actually Existing Neoliberalism" ». *Antipode*, 34 : 349-379
- BRENNER, N. (2009) « What is Critical Urban Theory ? ». *City*, 13 : 198-207
- BRENNER, N., MARCUSE, P. AND MAYER, M. (2009) « Cities for the People, not for Profit ». *City*, 13 : 176-184
- CLAPHAM, D. (2006) « Housing policy and the discourse of globalization ». *European Journal of Housing Policy*, 6 : 55-76
- DEGEN, M. (2003) « Fighting for the Global Catwalk : Formalizing Public Life in Castlefield (Manchester) and Diluting Public Life in el Raval (Barcelona). *International Journal of Urban and Regional Research*, 27 : 867-880.
- GOONEWARDENA, K. (2005) « The Urban Sensorium : Space, Ideology and the Aestheticization of Politics ». *Antipode*, 37 : 46-71
- GRANOVETTER, M. (1985) « Economic Action and Social Structure : The Problem of Embeddedness ». *American Journal of Sociology*, 91 : 481-510.
- HARVEY, D. (2008) « The Right to the City », *New Left Review*, 53 : 23-40
- JESSOP, B. (2002) « Liberalism, Neoliberalism, and Urban Governance : A State-Theoretical Perspective ». *Antipode*, 34 : 452-472.
- JOUVE, B. (2005) « La contribution des réformes institutionnelles des métropoles à la transformation de l'État keynésien : un bilan des

- expériences ouest-européennes ». *Géographie, Économie, Société*, 7 : 177-192.
- K'AKUMU (2007) « Sustain No City : An Ecological Conceptualization of Urban Development ». *City*, 11 : 221-228
- KAZAN, A. (1937) « Coöperative housing in the United States ». *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 137-143.
- KEMENY, J., KERSLOOT, J & THALMANN, P. (2005) « Non-profit housing *influencing, leading and dominating* the unitary rental market : three case studies ». *Housing Studies*, 20 : 855-872
- KIPFER, S. & KEIL, R. (2002) « Toronto Inc ? Planning the Competitive City in the New Toronto ». *Antipode*, 34 : 227-264
- KIRKPATRICK, L. O., (2007) « The Two "Logics" of Community Development : Neighborhoods, Markets and Community Development Corporations » *Politics & Society*, 35 : 329- 359
- LAWSON, J. (2009) « The transformation of social housing provision in Switzerland mediated by federalism, direct democracy and the urban/rural divide ». *European Journal of Housing Policy*, 9 : 45-67
- LE VELLY, R. (2007) « Le Problème du Désencastrement ». *Revue du Mauss*, 29 : 241-256.
- LOGAN, J. & MOLOTCH, H. (1984). « Tensions in the Growth Machine : Overcoming Resistance to Value-Free Development ». *Social Problems*, 31 : 483-499.
- LOGAN, J., BRIDGES, R. and CROWDER, K. (1997) « The Character and Consequences of Growth Regimes : An Assessment of 20 Years of Research ». *Urban Affairs Review*, 32 : 603- 630
- MOLOTCH, H. (1976) « The City as a Growth Machine : Toward a Political Economy of Place ». *The American Journal of Sociology*, 82 : 309-332
- PECK, J. (2005) « Struggling with the Creative Class ». *International Journal of Urban and Regional Research*, 29 : 740-770
- PECK, J. & TICKELL, A. (2002) « Neoliberalizing Space ». *Antipode*, 34 : 380-404

- PINSON G. & SALA PALA V. (2007) « Peut-on vraiment se passer de l'entretien en sociologie de l'action publique ? » *Revue française de science politique*, 57 : 555-597
- RACO, M. (2005) « Sustainable Development, Rolled-out Neoliberalism and Sustainable Communities ». *Antipode*, 37 : 324-347
- SLATER, T (2006) « The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research ». *International Journal of Urban and Regional Research*, 30 : 737-757
- SMITH, N. (1987) « Commentary : Gentrification and the Rent Gap ». *Annals of the Association of American Geographers*, 77 : 462-465
- SMITH, N. (2002) « New Globalism, New Urbanism : Gentrification as a Global Urban Strategy ». *Antipode*, 34 : 427- 450.
- SWYNGEDOUW, E. & HEYNEN, N. C. (2003) « Urban Political Ecology, Justice and the Politics of Scale ». *Antipode*, 35 : 898-918
- VAN DER HEIJDEN, H. (2002) « Social rented housing in western europe : developments and expectations ». *Urban Studies*, 39 : 327-340
- VAN DIJK, T. (2009) « Who is in Charge of the Urban Fringe ? Neoliberalism, Open Space Preservation and Growth Control ». *Planning Practice and Research* 24 : 343-361
- WEBER, R. (2002) « Extracting Value from the City : Neoliberalism and Urban Redevelopment ». *Antipode*, 34 : 519-540

Ouvrages

- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (Dir.) (2003) *Retours en ville. Des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*. Descartes & Cie, Paris.
- BLANCHET, A. ET GOTMAN, A. (2007) *L'enquête et ses méthodes. L'entretien*. Armand Colin, Paris.
- CUENNET, S., FAVARGER, P. & THALMANN, P. (2002) *La politique du logement*. Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne.
- DA CUNHA, A., KNOEPFEL, P., LERESCHE, J.-P. & NAHRATH, S. (2005) *Enjeux du développement urbain durable. Transformations*

- urbaines, gestion des ressources et gouvernance*. Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne.
- DAFFLON, B. (1996) Quatre degré de privatisation de la gestion publique : réflexions sur la situation de la Suisse. in Chatrie, I. & Uhaldeborde J.-M. (dir.) *Partenariat public-privé et développement territorial*. Association d'économie financière, ADAGP : Paris, pp. 137-144.
- DEMOUSTIER, D. (2001) *L'économie sociale et solidaire. S'associer pour entreprendre autrement*. La Découverte & Syros, Paris.
- FORREST, R. & LEE, J. (Eds.) (2003) *Housing and social change. East-West perspective*. Routledge, London.
- GRETHER, J.-M. & ZARIN, M. (2005) *Eléments d'économie politique*. EdEs, Neuchâtel.
- GLASS, R. (1964) *London : aspects of change*. MacGibbon & Kee, London
- HARVEY, D. (1985) *The Urbanization of Capital*. Basil Blackwell, Oxford.
- JOUVE, B. & LEFÈVRE, C. (Eds.) (2004) *Horizons métropolitains*. Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne.
- LEFÈVRE, H. (1968) *Le Droit à la Ville*. Anthropos, Paris.
- LE GALÈS, P. (1996) Aspects idéologiques et politiques du partenariat public-privé. in Chatrie, I. & Uhaldeborde J.-M. (dir.) *Partenariat public-privé et développement territorial*. Association d'économie financière, ADAGP : Paris, pp. 51-64.
- LOGAN, J., & MOLOTCH, H. (1987). *Urban fortunes : The political economy of place*. University of California Press, Berkeley.
- MAURY, Y (dir.) (2009) *Les coopérative d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*. Bruylant, Bruxelles
- NEUENSCHWANDER FEIHL J. (1995) *75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de vie*. Société coopérative d'habitation Lausanne.
- PFLIEGER, G. (2006) *De la ville aux réseaux : dialogues avec Manuel Castells*. Presse Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne.

- PINÇON, M. & PINÇON-CHARLOT, M. (2007) *Les ghettos du gotha. Comment la bourgeoisie défend ses espaces*. Paris, Seuil.
- POLANYI, K. (2004 [1944]) *La grande transformation : aux origines politiques et économiques de notre temps*. Gallimard, Paris.
- SCHMID, C. (1996) Urbane Region und Territorialverhältnis - Zur Regulation des Urbanisierungsprozesses. In BRUCH, M. UND KREBS, H.-P. *Unternehmen Globus : Facetten Nachfordistischer Regulation*. Westfälisches Dampfboot, Münster.
- SMITH, N. & WILLIAMS, P. (Ed.) (1986) *Gentrification of the City*. Unwin Hyman, Boston.
- THALMANN, P. & FAVARGER, P. (2002) *Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*. Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne.
- UGURIS, T. (2004) *Space, power and participation. Ethnic and gender division in tenants' participation in public housing*. Ashgate, Aldershot.
- VAN VLIET, W. (Ed.) (1997) *Affordable housing and urban redevelopment in the United States*. Urban Affairs Annual Review, Vol. 46. Sage publication, Thousand Oaks.

Publications officielles, rapports et autres sources

- Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse. OFL, ASH, SWE, VLB, Septembre 2004.
- CONSEIL FÉDÉRAL (2001), Rapport du conseil fédéral sur la politique des agglomérations. Politique des agglomérations de la confédération.
- Dynamic Real Estate Fund (DREF), Rapport annuel au 31 mars 2009
- FROHMUT W. GERHEUSER (2004) Recensement fédéral de la population 2000. Logement et conditions d'habitation – Evolution de 1990 à 2000. Office fédéral de la statistique OFS, Neuchâtel.
- GERTLER, FLORIDA, GATES & VINODRAI, (2002) *Competing on Creativity : Placing Ontario's Cities in North American Context*. A report prepared for the Ontario Ministry of Enterprise,

Opportunity and Innovation and the Institute for Competitiveness and Prosperity. November 2002, 48 p.

Habitation. Revue trimestrielle de l'association Suisse pour l'habitat. No. 3, 2009.

Habitation. Revue trimestrielle de l'association Suisse pour l'habitat. No. 2, 2005.

Habitation. Revue trimestrielle de l'association Suisse pour l'habitat. No. 1, 2004.

Habitation. Revue trimestrielle de l'association Suisse pour l'habitat. No. 1, 2008

Lausanne (Service du logement et des gérances). Construction d'un ensemble de logements Minergie Eco, avec parking souterrain, sur le site du Garage Edelweiss (parcelles no. 354 et 20361), avenue de Morges, à Lausanne. Procédure de sélection d'un investisseur, instructions et cahier des charges. 13 octobre 2009.

Lausanne Bulletin du conseil communal, BCC, 21.12.1920

Lausanne Bulletin du conseil communal, BCC, 22.03.1921

Lausanne, Bulletin du conseil communal, BCC, 17.05.1960

Lausanne, Préavis No. 154/2000

Lausanne, Préavis No. 154, 8 juin 2000

Lausanne, Préavis No. 2002/64

Lausanne, Préavis No. 2005/30

Lausanne, Préavis No. 2005/45

Lausanne, Préavis No. 2007/60

Lausanne, Préavis No. 2008/18

Lausanne, Préavis No. 2008/49

Lausanne, Rapport-préavis No. 2003/43

Lausanne, Rapport-préavis No. 2005/19

Lausanne, Rapport-préavis No. 2008/30

MALATESTA, D., GOLAY, D., KREBS, E., FAVARGER, P., CUENNET, S.,
DUNAND, F., RIZZETTO, A., CAMBROSIO, M., GAMBA, M. &

- CORTOLEZZIS, F. (2002) *Pour une future politique communale de logement à Lausanne : rapport du groupe de réflexion*, 5 avril 2002. SCRIS : Lausanne
- OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE OCSTAT, République et canton de Genève, Communiqué de presse no. 24 du 13 août 2009.
- OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE OFS (2004), Recensement fédéral de la population 2000. Logement et conditions d'habitation. Évolution de 1990 à 2000. Neuchâtel, octobre 2004.
- OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ARE (2006), Etude thématique A3 : La structure sociodémographique de la population des agglomérations – Le monitoring de l'espace urbain suisse.
- OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ARE (2009), Concept pour un développement urbain vers l'intérieur. Aide de travail pour l'élaboration des projets d'agglomération transport et urbanisation.
- OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ARE (2009), Monitoring de l'espace urbain - Analyse des villes et agglomérations.
- OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT OFL (2006), L'habitat en Suisse - Développement territorial et logement. Bulletin du logement, Vol. 78.
- OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT OFL (2008), L'aide sur le logement. Aide-mémoire 2 : l'aide fédérale aux organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions.
- SCHÜSSLER, R. & THALMANN, P. (2005) *Qu'est-ce qui pousse et freine la construction de logements ? Enquête auprès des bâtisseurs et des investisseurs*. Bulletin du logement, Vol. 76. Office fédéral du logement, Granges.
- Statistique Vaud SCRIS, 18 zones foraines, Lausanne, 2001
- Statistique Vaud SCRIS, Numerus Courier Statistique no. 4, septembre 2009.
- Vevey, Direction des affaires sociales et familiales. Règlement communal : aide individuelle au logement (AIL). 3 juillet 2008.

Vevey, Préavis No. 16/2006

Vevey, Rapport de gestion 2008

Vevey, Rapport-préavis No. 37/2009

Bases légales fédérales et cantonales

Loi fédérale encourageant le logement à loyer et prix modérés (loi fédérale sur le logement LOG) du 21 mars 2003.

Loi du 24 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP).

Loi fédérale sur les droits de timbre (LT) du 27 juin 1973

Loi vaudoise sur le logement du 9 septembre 1975

Règlement d'application de la loi sur le logement du 17 janvier 2007 (RLL)

Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyer modéré du 17 janvier 2007 (RCOLLM)

Règlement sur l'aide individuelle au logement du 5 septembre 2007 (RAIL)

Arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement, (AMCAIL)

Sources issues des coopératives

Association Parcelle 87, « Association Parcelle 87, un quartier en danger », Septembre 2007. Document de présentation de l'association à l'attention du public et de la municipalité (6 pages).

Association Parcelle 87, avis de droit établi par Thierry Thonney, 18 janvier 2008

Association Parcelle 87, procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 24 avril 2010

Association Parcelle 87, statuts, 3^{ème} version, mai 2008

Coopérative B612, statuts, version du 14 janvier 2008

Coopérative B612, structure de financement (non daté, document provisoire ; obtenu le 22 mars 2010)

Coopérative Cité-Derrière, bilan, avril 2010

Coopérative Cité-Derrière, rapport d'activité 2008

Coopérative Cité-Derrière, statuts, version de décembre 2009

Coopérative de la Valsainte, archives,

Coopérative de la Valsainte, archives, calculs de la valeur du bâtiment effectués par Yves Christen.

Coopérative de la Valsainte, échange de courrier entre l'avocat de la Valsainte et l'ACI

Coopérative de la Valsainte, fiche technique des travaux, Probatima SARL, janvier 2009

Coopérative de la Valsainte, statuts, version du 8 juin 2009

Coopérative OVAL 64, statuts, version du 13 juin 2004

SCHL, rapport d'activité 2008

SCHL, statuts, version du 4 juin 2009

Presse

ImmoStreet, mars 2010, p. 16

Annie Kahn, « La crise met en lumière les vertus des coopératives » Le Monde, 1^{er} février 2010 (consulté en ligne le 1^{er} février 2010).

Le Régional, octobre 2007, No. 393, p. 9

Le Matin, 8 janvier 2010.

Mémoires de licence/de master consultés

DAUCHER, MICHEL (2007) Analyse du rôle et de l'impact de la politique de logements subventionnés à Lausanne dans le processus de ségrégation socio-spatiale du quartier de Bellevaux-Entrebois. Sous la direction du Professeur Stéphane Nahrath. Université de Lausanne, Faculté des sciences sociales et politiques.

RAIS, GUILLAUME (2008) La production de logement en ville-centre. L'exemple de la ville de Lausanne pour la période 2001-2005. Sous la direction du Professeur Etienne Piguet. Université de Neuchâtel, Institut de géographie.

- REY, FRÉDÉRIC (2009) Du logement subventionné au logement d'utilité publique. Apports et limites de la nouvelle politique du logement du canton de Genève. Sous la direction du Professeur Antonio Da Cunha. Université de Lausanne, Institut de géographie.
- GREBER, PASCAL (2009) La politique de construction de logement de la ville de Lausanne et sa mise en œuvre. Sous la direction du Professeur Peter Knoepfel. Mémoire de Master en politiques et management publics, IDHEAP, Lausanne.
- TOBLER, SVEN (1999) Vevey, ville de l'image, et Image de Vevey. Patrimoine et urbanité. Sous la direction du Professeur Jean-bernard Racine. Mémoire de licence. Institut de géographie de l'université de Lausanne

10 LISTE DES ENTRETIENS

Silvia Zamora	Municipale responsable de la culture, du logement et du patrimoine à Lausanne	Entretien 1
Lionel Girardin	Municipal responsable de la sécurité, des affaires sociales et familiales et du logement à Vevey	Entretien 2
Bernard Virchaux	Directeur de la Société coopérative d'habitation Lausanne	Entretien 3
Philippe Diesbach	Président de la coopérative Cité-Derrière	Entretien 4
Karine Zufferey	Vice-présidente de la coopérative B612	Entretien 5
Jacques Morard	Président de la coopérative OVAL 64	Entretien 6
Eric Studer	Président de la coopérative de la Valsainte	Entretien 7
André Blanc	Trésorier de la coopérative de la Valsainte	Entretien 7
Sven Tobler	Président de l'association Parcelle 87	Entretien 8
Camille Murisier	Secrétaire de l'association Parcelle 87	Entretien 8

11 REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier chaleureusement les personnes suivantes, qui m'ont ouvert la porte de leur bureau, de leurs archives ou de leur appartement, qui ont accepté de répondre à mes questions et sans qui ce travail n'aurait jamais été possible :

Philippe Diesbach, Karine Zufferey, André Blanc, Eric Studer, Sven Tobler, Camille Murisier, Bernard Virchaux, Jacques Morard, Silvia Zamora et Lionel Girardin.

Je remercie également les personnes suivantes pour avoir pris le temps de relire le texte, pour leurs conseils et pour m'avoir apporté un soutien indispensable tout au long de ce travail : Catharina Greiner, Loïse Bilat, Régis Scheidegger, Nils Moussu, Elsa Kurz, Aurélie Dubuis et Louis Gasser

12 ANNEXES

ANNEXE 1 : GUIDE D'ENTRETIEN POUR LES COOPÉRATIVES

Quelles sont les raisons/événements qui ont mené à la création de la coopérative (comment, avec qui, pourquoi) ?

Quelles sont les motivations d'adhésion des membres à la coopérative (loyers, contrôle du logement, aspects financiers, dimension communautaire, quartier spécifiques, voisins, bâtiment historique, mode de vie) ?

Quelles sont les ambitions poursuivies par la coopérative (expansion, promotion, vie locale) ?

Quelles sont les spécificités du modèle de la coopérative d'habitation par rapport au logement locatif ?

Quels sont les éléments qui caractérisent le fait d'être locataire-coopérateur (mode de vie particulier) ?

Comment fonctionne la coopérative (modèle financier, participation des membres, organisation, parts sociales, état d'esprit etc.) ?

Quelles sont les contraintes principales ?

Quels sont les facteurs décisifs pour le succès du projet ?

Quels sont les choix pratiques pour réduire les coûts (construction, rénovation, matériaux) ?

Quel rôle occupent les espaces communs/les activités communes ?

Quelles sont les modalités de participation des membres (prise de décision, travaux) ?

Quelles sont les relations de la coopérative avec les pouvoirs publics (nature, enjeux) ?

Quelles sont les aides publiques utilisées (niveau fédéral, cantonal et communal, subventions, DDP etc.) ?

Quel est le public/le type de membres de la coopérative (revenu, profession, diversité/homogénéité) ?

ANNEXE 2 : GUIDE D'ENTRETIEN POUR LES RESPONSABLES MUNICIPAUX

Quelles sont les contraintes principales en termes de logement auquel la ville fait face (besoins, facteurs problématiques, croissance de la population etc.) ?

Quels sont les objectifs stratégiques de la politique du logement (public cible, assiette fiscale, modalités, développement durable etc.) ?

Quels sont les obstacles/contraintes à la mise en œuvre de la politique du logement (groupes d'intérêt, conseil communal, propriété du terrain, disponibilité/prix du terrain, autres collectivités publiques etc.) ?

Quels sont les outils principaux utilisés (subventionnement, terrain, construction, aide individuelle, etc.) ?

Quelle est la place/le rôle des coopératives dans la politique du logement ?

Quelles sont les modalités de soutien accordées (cautionnement, DDP, prêt etc.) ?

À quelles coopératives le soutien est-il accordé (grandes/petites), à quelles conditions ?

Questions sur des points spécifiques selon la ville :

Vevey : autres soutien du type accordé à la Valsainte possibles ailleurs à Vevey ?

Lausanne : taux et indexation de rente du DDP, sont-ils selon le prix du terrain/type de bénéficiaire ? Pourquoi aussi particulier à Beaulieu ?