



Société Coopérative d'Habitation Lausanne

EXPOSE Ecoquartier, lundi 17 mars 2008 de Bernard Virchaux, directeur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)

Histoire de la SCHL – fondation – développement

L'initiative de créer une coopérative d'habitation à Lausanne revient à l'Union locale du personnel fédéral (ULPF), l'organe faîtière des syndicats des cheminots, postiers et douaniers.

En mai 1920, le comité directeur de l'ULPF entend répondre favorablement à la proposition de Léon Nicole, conseiller national socialiste et membre du conseil d'administration de la Société coopérative d'habitation Genève, fondée 2 ans auparavant, de venir présenter une conférence sur la question du logement.

Suite à cette conférence, un comité d'initiative est constitué et c'est le 13 octobre 1920 qu'environ 200 personnes assistent à l'assemblée constitutive de la SCHL.

Le conseil d'administration se lance alors dans un vaste programme de propagande et de recrutement, afin de réunir la souscription de 1'000 parts sociales, soit Fr 300'000.— avant la fin de l'année 1920, pour pouvoir bénéficier des aides que la Confédération a mis en place. Il s'agissait alors d'une somme considérable. Entre-temps, un accord de principe a été conclu pour la mise à disposition de terrains à Prélaz en droit de superficie par la Commune de Lausanne.

Pour les autorités communales, c'est une nouveauté qui les incite de faire une première expérience « en espérant qu'à l'expiration du droit de superficie, 60 ans plus tard, leurs descendants ne maudissent pas leur témérité ou leur imprévoyance ! ». En 1980, le droit de superficie a été prolongé et la SCHL remplit toujours son rôle.

C'est ainsi, qu'après bien des efforts, sont nées la SCHL et sa première construction, la cité-jardin de Prélaz en 1921.

Depuis, la SCHL n'a cessé son développement. Son parc immobilier comprend aujourd'hui 1'732 logements à Lausanne et environs et 233 sont actuellement en construction au chemin de Maillefer à Lausanne. Ce quartier est réalisé selon les normes MINERGIE - ECO.

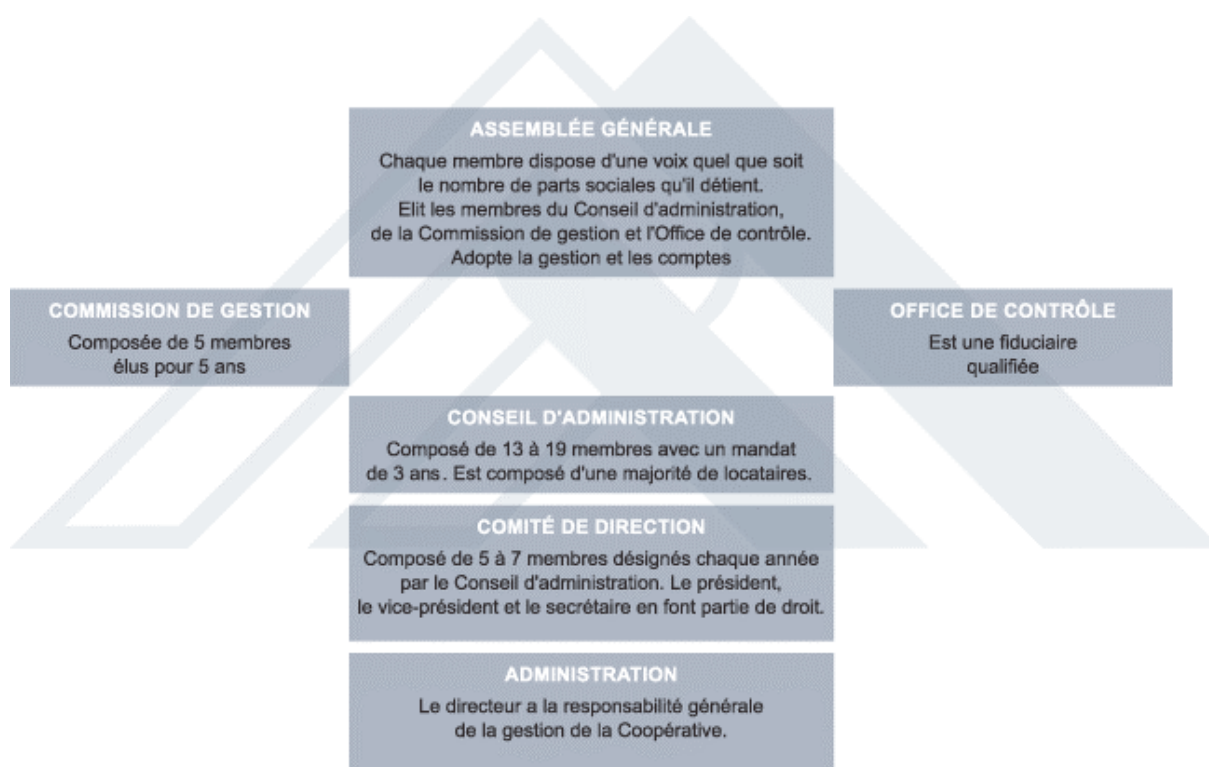
Son bilan est d'environ 350 millions de francs et son capital social a dépassé, l'année dernière, les 36 millions de francs. 5'300 personnes en sont sociétaires. La SCHL fait partie des 15 plus grandes coopératives d'habitation de Suisse.

L'organisation

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

Il existe des coopératives de différentes tailles (de moins 5 logements à près de 5'000). Mais on peut distinguer deux grandes catégories : les grandes coopératives qui disposent d'une administration et qui, généralement gèrent elles-mêmes leurs immeubles, et les petites coopératives dont se sont les organes qui assument la gestion, voire gèrent eux-mêmes les immeubles ou la confie à des tiers.

Pour la SCHL, l'organisation est la suivante :



C'est le comité de direction, en collaboration avec la direction, qui a principalement le pouvoir de décision. Ce type d'organisation a été mis en place dès la création de la SCHL en 1920. Elle peut paraître peu participative, par contre elle offre l'avantage de la rapidité des décisions et favorise l'essor rapide de la Coopérative.

En général :

Au niveau de la propriété foncière, la coopérative offre plusieurs avantages : c'est une forme alternative de la propriété. En effet, les coopérateurs sont « propriétaires » de la coopérative qui est elle-même propriétaire d'immeubles. D'autre part, de par sa

gestion démocratique et le nombre des associés, il est très difficile voire impossible de « prendre » le pouvoir au sein d'une coopérative, ce qui en assure sa pérennité.

Le principe de l'utilité publique écarte toute spéculation et garantit un loyer fondé sur les coûts. A ce sujet, la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse impose la création de logements ayant recours à des matériaux irréprochables sur le plan environnemental et l'observation des principes écologiques pour la construction et l'exploitation. Les coopératives ont une grande efficacité en terme d'intégration et ceci particulièrement dans les cités. Lorsqu'il y a suffisamment de logements pour les ménages dotés de revenus modestes, le budget de l'aide sociale s'en trouve allégé.

Les dernières statistiques sur les loyers au sein des coopératives ont mis en évidence que les loyers pratiqués sont en moyenne de 20 à 30% inférieur à ceux du marché.

Buts poursuivis par la SCHL

L'idée fondatrice « L'idéal est de donner à tous la possibilité de vivre une vie saine dans un logement salubre et bien adapté à ses besoins » (premiers statuts de la SCHL adoptés en assemblée générale le 20.12.1920) est toujours d'actualité. L'offre actuelle en logements de qualité à des loyers abordables est malheureusement encore insuffisante.

Le développement de la Société découle directement des buts définis par ses statuts qui stipulent :

« 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 des ses membres en leur procurant, avec ou sans le concours des pouvoirs publics, des habitations à des conditions avantageuses. »

Cet objectif général pose les bases de l'action de la SCHL selon les principes suivants :

- Respecter sa responsabilité sociale
- Renforcer l'esprit coopératif
- Maintenir la qualité du parc locatif existant
- Développer son parc immobilier
- Développer ses activités de gestion ou de conseil

Conclusion

Pour Lausanne et sa région, les coopératives risquent d'être les seuls interlocuteurs intéressés à la mise en valeur de terrains en droit de superficie pour autant que les conditions offertes soient attractives. La période moins favorable qui s'annonce pour le marché immobilier rendra certains investisseurs nettement plus « frileux » qu'aujourd'hui.

Les coopératives devraient être les interlocuteurs privilégiés des autorités et être associées, dès maintenant, aux démarches et projets.

Pour la SCHL, sa solidité financière et sa capacité d'investissement lui permettront de réaliser entre 500 et 750 nouveaux logements d'ici 2020. Elle tient à apporter sa contribution à l'amélioration des conditions de logement de la population.