Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 89 (2017)

Heft: 1

Artikel: "Les coopératives d'habitation jouent un rôle essentiel dans les cantons"

Autor: Virchaux, Bernard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-737600

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 03.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

«Les coopératives d'habitation jouent un rôle essentiel dans les cantons»

Peu nombreuses sont les personnes qui ont œuvré si longtemps, à des postes à responsabilités, au sein des coopératives d'habitation. L'une d'elles est Bernard Virchaux. Alors qu'il s'apprête à prendre sa retraite bien méritée, *Habitation* l'a rencontré pour qu'il commente l'évolution de l'habitat coopératif au cours de ces dernières décennies et qu'il esquisse l'avenir.

Commençons par la politique du logement de la Confédération. Est-elle bien définie selon vous?

Les mesures d'économie de la Confédération font que depuis plusieurs années, elle donne de moins en moins d'argent pour l'aide au logement. Ses priorités pour les dépenses vont dans d'autres domaines. Mais elle est encore active par le biais du fonds de roulement et de la CCL. Cependant, il faut constater que les grandes coopératives, donc celles qui construisent le plus, reçoivent le moins d'aide, notamment du fonds du roulement. La SCHL est précisément dans cette situation.

Les parlementaires à Berne connaissent-ils le principe de la coopérative d'habitation?

Je pense que si la problématique du logement n'avance guère en Suisse, c'est (aussi) parce que le lobbying à Berne, de la part des coopératives, n'est pas assez actif. Ceci dit, et je reste sérieux, il faudrait une bonne crise pour que ça bouge vraiment. L'histoire montre que les choses n'évoluent en faveur du logement que quand il y a une crise économique, comme mesure de relance. L'Office fédéral du logement (OFL) gère efficacement l'aide fédérale, et prépare des dossiers pour la Confédération et le Parlement (droit du bail). On est d'accord: le rôle de la Confédération n'est pas de construire des immeubles locatifs en son propre nom.

Venons-en au canton de Vaud, que vous connaissez très bien. Quelle est la situation d'après vous?

Je dois dire et répéter ici que cela fait longtemps que nous réclamons et attendons des mesures d'encouragement! Lors du récent Forum vaudois du logement, le 13 octobre 2016, une étude très intéressante nous a été présentée. Elle a confirmé l'importance des coopératives d'habitation dans le canton. Mais elle a aussi montré que sans une aide efficace des autorités (cantonales et communales) pour l'obtention de terrains (en DDP), les coopératives sont «bloquées» dans leurs projets. Les terrains, c'est le nerf de la guerre, pourrait-on dire. A mon avis, la politique du logement vaudoise a déjà pris beaucoup de retard.

Ceci dit, il faut faire plusieurs remarques pour saisir la situation actuelle. Ainsi, le nombre de logements vides est en hausse, globalement. Et la demande pour de grands appartements est en baisse. L'une des raisons de cette situation est la diminution de l'immigration (de moitié en une année). Par contre, dans les agglomérations proches des grandes villes, la demande de logements à loyers abordables est très forte et l'offre reste toujours trop faible. J'ai l'impression que l'on arrive toujours en retard, et que l'offre de logement est toujours en décalage par rapport aux besoins des habitants.

Comment expliquez-vous ce décalage?

En 1920, la SCHL a mis sept mois entre sa création juridique et l'ouverture de son premier chantier. Aujourd'hui,

Bernard Virchaux

Une carrière entièrement consacrée aux coopératives

Né en 1952, architecte HES de formation, il commence ses activités au sein de la FPHL (Fondation Pro Habitat Lausanne) le 1er novembre 1993, puis le 1er mai 1995, il prend la direction de la SCHL et de LSR SA.
Bernard Virchaux prendra sa retraite de la SCHL à la fin avril 2017.

Sous sa direction, la SCHL a évolué ainsi:
Construction de 903 logements
Mise en route (en cours actuellement) de la construction de 341 logements qui seront réalisés d'ici 2020
Rénovation de 1058 logements
Le nombre de sociétaires est passé de 4518 à 6874
Le capital social a progressé de Fr. 13,7 millions à Fr. 55 millions
Le total du bilan a augmenté de Fr. 174 à Fr. 385 millions

Pour la FPHL:
Rénovation de 402 logements
Construction de 236 logements
(dont 103 sont en cours)

Pour LSR SA:
Rénovation de 197 logements
Construction/acquisition de 126 logements
(dont 122 en cours). **JLE**

BERNARD VIRCHAUX © RÉMY GINDROZ

Image de synthèse d'un bâtiment du quartier de Maillefer III à Lausanne que construit la SCHL et dont le chantier vient de commencer.

tout projet dure plus longtemps que nos prévisions: entre 3 et 5 ans au minimum et entre 8 et 10 ans au maximum. Il faut savoir que toute décision que l'on prend aujourd'hui n'aura d'effets que dans 3 à 5 ans! Les nombreux règlements, les directives et autres exigences techniques ou en matière énergétique et d'isolation, sont aussi des facteurs qui ralentissent les projets.

Venons-en à la Ville de Lausanne: quel est votre avis sur sa politique du logement?

Un petit regard rétrospectif s'impose. Dans les années 1990 à 1997, il y avait une crise du logement à Lausanne. P. Chevalier, qui était alors chef du service du logement de la Ville, s'est battu pour que son programme de 2000 logements subventionnés passe au Conseil communal. C'était un visionnaire: il avait compris que ce qu'il commençait de construire serait proposé aux Lausannois une dizaine d'années plus tard. Ceci dit, la politique du logement à Lausanne a toujours été dynamique, depuis 1920. Lausanne s'est toujours fortement impliquée dans le développement du logement social et l'a toujours favorisé, que la majorité politique soit de droite ou de gauche, d'ailleurs! Nos relations avec la Ville de Lausanne ont toujours été très bonnes. Et pas seulement parce que Lausanne a donné l'un de ses premiers droits de superficie à notre Coopérative SCHL en 1920.

La politique du logement est très dynamique à Lausanne. La Ville a créé ses propres sociétés pour la construction de logements, notamment la FLCL, COLOSA et dernièrement la SILL. Par ce biais, elle entendait maîtriser le mieux possible l'offre de logements à loyers modérés. Depuis 1920, la ligne est restée la même. Le résultat est que 70 à 75% des logements subventionnés du canton de Vaud se trouvent sur la commune de Lausanne.

Quelle vision avez-vous du logement pour ces dix prochaines années?

Le logement a toujours été lié aux problèmes sociaux et démographiques. L'aspect social, c'est la capacité financière des gens, autrement dit le montant du loyer qu'ils peuvent concrètement payer. Or, ce que l'on voit, c'est que les gens veulent plus de surface pour se loger (on est passé de 20 m²/personne à 30 m²) et plus de confort. Ceci fait bien sûr augmenter le prix du loyer, mais la capacité financière des gens ne leur permet pas de se loger dans les grands appartements. Aujourd'hui, la classe moyenne est de plus en «en difficulté»: les gens ne peuvent plus se payer de tels appartements chers parce que les salaires réels des Vaudois n'augmentent plus depuis plus de dix ans. C'est une réalité: la classe moyenne a de plus en plus de peine à se loger.

On va donc vers un déséquilibre du marché du logement?

Je pense que oui. La demande, à mon avis, va clairement s'orienter vers des loyers abordables, donc ceux que les gens peuvent payer. Et non pas vers les grands appartements qui sont toujours chers. Je pense qu'il va y avoir d'un côté une pléthore de logements coûtant entre Fr. 2500.– et Fr. 3000.– (hors charges), et de l'autre, un manque d'appartements à loyers abordables. Durant les cinq prochaines années, je pense que ce phénomène va s'accentuer. Il y aura toujours une pénurie de logements à loyers abordables pour répondre à la demande de la population. Pour rappel, nos logements et ceux des coopératives d'habitation sont loués à des loyers de 20% à 30% plus bas que ceux du marché libre! Conséquence: chez nous, la liste d'attente pour louer un logement est très longue!

Craignez-vous une crise immobilière?

Si une crise du logement se déclenche, elle sera la conséquence d'une crise économique à large échelle. Si – c'est un exemple – elle devait survenir en 2018, son impact serait marqué et accentué par le départ d'une partie de la main d'œuvre étrangère qui travaille chez nous et qui perdrait son emploi. En retournant dans son pays d'origine, elle libérerait un grand nombre de logements. Il pourrait y avoir une crise du logement causée par le grand nombre d'appartements qui resteraient vides.

Et les coopératives dans tout cela?

Nous avons vraiment évolué dans la bonne direction. Et le succès de nos réalisations est bien la preuve que nos principes sont très valables. Cependant, je pense que le canton et les communes pourraient acheter davantage de terrains constructibles. Pour atteindre ce but, il faudrait que des mesures incitatives soient prises pour que les propriétaires vendent leur terrain, notamment des mesures de compensation fiscale ayant un impact évident sur les impôts payés par les propriétaires.

Et s'agissant de l'avenir de la SCHL?

Sa situation financière et sa présence sur le marché vaudois sont excellentes. Elle va donc pouvoir continuer d'assumer son rôle de la plus importante coopérative d'habitation du canton de Vaud. De plus, notre rôle de conseiller et de gestionnaire (gérance et comptabilité) auprès de plus petites coopératives, avec des tarifs des plus raisonnables, permettra de renforcer l'importance des coopératives d'habitation dans notre canton.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger