

# Interview avec Bernard Virchaux, directeur de la SCHL

Autor(en): **Virchaux, Bernard / Clémençon, Patrick**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **81 (2009)**

Heft 1

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-144880>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

A close-up portrait of Bernard Virchaux, a middle-aged man with thinning grey hair, wearing glasses and a grey sweater. He is looking slightly to the right of the camera with a neutral expression. The background is a plain, light-colored wall.

## Bernard Virchaux

Directeur de la SCHL (Société Coopérative d'Habitation Lausanne) depuis 1995, Bernard Virchaux est un passionné de la construction en général. Point de vue sur la crise économique, la spéculation, l'ASH et le lobbying politique.

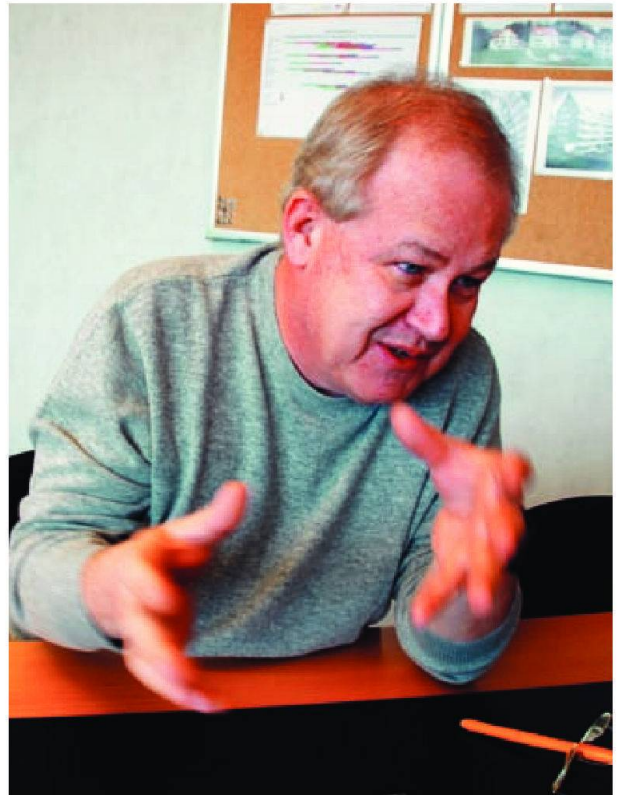
## Comment en êtes-vous venu à œuvrer pour le logement d'utilité publique?

Je suis un passionné de construction depuis ma plus tendre enfance. J'avais à peine trois ans quand mon père a construit une villa à Pully et je me souviens parfaitement du chantier. J'avais pu grimper sur un trax et j'adorais déjà sentir cette odeur de terre excessivement particulière, mêlée de glaise, à l'ouverture d'un chantier. J'ai donc suivi tout naturellement une formation au Technicum de Genève, qui avait une section architecture, pour devenir architecte. Cette filière me convenait parfaitement, avec des études pas trop longues, parce que j'étais très impatient de me lancer dans la vie active. Après avoir travaillé dans plusieurs bureaux d'architectes, j'ai fondé mon propre bureau avec un collègue, ainsi qu'une entreprise générale pour la construction de villas. Nous avons mené de front les deux activités pendant près de dix-sept ans, jusqu'à la sévère crise de l'immobilier des années 90, qui a mis fin à cette aventure.

En 1993, la SCHL était en quête d'un nouveau directeur. J'ai posé ma candidature, mais le poste a été pourvu en interne. On m'a toutefois proposé de prendre les rennes de la Fondation Pro Habitat, uniquement vouée au logement social, ce qui m'enthousiasmait nettement moins, mais bon, j'ai fini par accepter. Et dès l'été 94, on m'a confié des tâches liées à la SCHL, dont le nouveau directeur peinait à assumer l'ampleur des tâches. En plus des affaires courantes, il s'agissait notamment de refondre l'informatique pour le passage à l'an 2000, et j'ai mené une étude de projet qui a clairement fait apparaître qu'il valait mieux fusionner les services de Pro Habitat et de la SCHL. Et c'est comme ça que le 1<sup>er</sup> mai 1995, j'ai finalement été nommé à la tête de la nouvelle entité mise en place, en tant que directeur de la SCHL. Face à l'immensité de la tâche – en 1995, il n'y avait qu'un seul PC muni d'un logiciel Excel et Word pour tout le bureau – j'ai joué gentiment les rouleaux compresseurs pour réformer les choses. Et je dois dire qu'avec un président de la carrure de Bernard Meizoz, j'ai beaucoup appris. Entre le pragmatisme social du socialiste gestionnaire Meizoz et mes convictions d'un libéralisme économique à fibre sociale, nous avons fini par nous entendre à merveille. Il a su me transmettre des valeurs que j'ai faites miennes aujourd'hui.

## Quel est le rôle d'une société coopérative d'habitation et qu'est-ce qui fait la spécificité de la SCHL?

Toutes les coopératives ne se ressemblent pas, mais elles partagent un certain nombre de principes: éthique, tant au niveau des relations humaines que des affaires; l'absence de spéculation, qui est le pire des fléaux dans tous les domaines et qui constitue un gain pour du gain dans la chaîne du profit; et puis il y a l'envie d'être utile, de répondre à des besoins réels au niveau du logement, et c'est là la facette sociale voire même civique importante



de l'esprit coopératif. On construit pour tout le monde et pas seulement pour les personnes défavorisées. Depuis une quinzaine d'années, la SCHL ne fait plus de logements subventionnés, mais se concentre sur les besoins de la classe moyenne inférieure, qui subit actuellement de plein fouet les aléas des dérives économiques et financières, et qui ne bénéficie d'aucune subvention ou autres allocations tout en étant fortement taxée au point de vue fiscal. Quant au logement purement subventionné et social, c'est la Fondation Pro Habitat, fondée par la SCHL dans ce but, qui s'en occupe. C'est là l'une des spécificités de la SCHL. Une autre, c'est d'avoir toujours eu des fortes personnalités à sa tête, à commencer par Marius Weiss, suivi de Bernard Meizoz et Jean-François Thonney, l'actuel président, et d'avoir pu développer la coopérative sur la base d'une grande stabilité, en appliquant la même philosophie depuis sa fondation en 1920, ce qui est exceptionnellement rare!

## Quelle est votre principale tâche: gestion du parc immobilier ou planification à long terme?

Gérer notre parc immobilier fait partie de nos affaires courantes, ce n'est pas la tâche la plus préoccupante. Le plus important consiste à développer la coopérative, tant au niveau de la communication (site Web, bulletin SCHL

Informations, guichet informatique) qu'au niveau de la politique d'investissements à long terme en rénovations ou en nouvelles constructions. Peu après mon entrée en fonction, j'avais fait une analyse prospective avec des prévisions jusqu'en 2010 afin d'orienter stratégiquement nos investissements, et à quelques pourcents près, mes prévisions se sont avérées justes. Pour continuer à bien préparer l'avenir, tant au niveau des chiffres qu'au niveau des principes qui nous guident, nous avons d'ailleurs répété l'exercice pour des prévisions jusqu'en 2020, dans le but de construire environ mille logements d'ici-là.

#### **Comment définissez-vous vos relations avec les autorités politiques?**

Elles sont excellentes au niveau fédéral, quasi inexistantes au niveau cantonal et un peu plus développées au niveau de la commune de Lausanne... surtout en ce moment, avec notre projet de construction de près de 250 logements Minergie-Eco à Maillefer, que la commune est ravie de compter dans son propre programme de construction de 3000 logements respectueux du développement durable, en échange d'un petit coup de pouce. Mais souvent, notre esprit d'indépendance, qui se doit de répondre au libre choix de nos locataires, fait un peu peur et a parfois été interprété comme une certaine réticence de notre part dans le domaine social, ce qui n'est bien évidemment pas le cas. Les autorités politiques lausannoises se montrent d'ailleurs de plus en plus sensibles à notre politique de construction de logements à loyer abordable, comme alternative à la construction du subventionné.

#### **Que pensez-vous de l'érosion des nouvelles constructions dans le parc immobilier détenu par les coopératives, notamment celles affiliées à l'ASH?**

Dans l'immobilier, il ne faut jamais pleurer les bonnes affaires qu'on a manquées, mais pleurer les mauvaises qu'on a faites. Dans une période de haute conjoncture, avec des prix surfaits à cause de la spéculation immobilière, il me semble presque normal que les coopératives soient en retrait, il n'y a donc pas de quoi s'affoler. Les opportunités nous manquent depuis quelques années, principalement à cause du prix des terrains constructibles hors de portée si l'on veut construire des logements à loyer abordable. Chaque fois que nous nous sommes trouvés en concurrence pour l'achat d'un terrain, nous avons dû dire non, parce que si nous nous mettions à jouer la surenchère, nous ne ferions qu'aggraver le cercle vicieux de la spéculation, ce qui est tout à fait contraire à nos objectifs. La crise financière et économique que nous traversons aujourd'hui est presque une aubaine pour nous, parce qu'elle va freiner la spéculation, des promoteurs vont faire faillite, le prix des terrains va baisser et il y aura peut-être de nouveau de bonnes affaires à faire, pour le bénéfice de nos locataires... Je dis donc: vive la crise!



Nous pouvons par contre agir auprès des communes pour qu'elles nous mettent à disposition des terrains en droit de superficie ou autre, à des conditions acceptables, en leur faisant comprendre que nos intérêts en matière de construction de logements à loyer abordable sont convergents. Il faut insister auprès des autorités pour mettre en avant le rôle socio-économique que peuvent jouer les coopératives, et qui s'inscrit dans l'intérêt général de la population. Il faut commencer par dépoussiérer une image quelque peu obsolète qu'ont encore trop souvent les politiques, qui croient qu'on ne construit que des clapiers subventionnés et nous présenter comme de véritables investisseurs répondant à des besoins réels, non seulement utiles au niveau de la régulation du marché immobilier, mais encore souvent très innovants en matière de construction. Une association faitière comme l'ASH est effective-



### Que pensez-vous du rôle fédérateur de l'ASH?

L'ASH joue à mon avis un rôle très important à ce niveau, et pas seulement au niveau des seules coopératives d'habitation, mais au niveau de tous les acteurs dans le domaine du logement d'intérêt public. Je soutiens l'ASH à fond, mais je ne me prive pas de crier haut et fort quand elle entreprend des actions peu pertinentes à mon goût. Dans tous les cas, je pense qu'on est plus fort quand on est regroupé et qu'on tire tous à la même corde. Au niveau romand, on est encore un peu faible en ce qui concerne le lobbying politique, en tout cas on peut faire mieux. Quand on avait un Meizoz, qui était Monsieur Logement au Conseil national, on était connu et nos intérêts étaient directement défendus à la tribune, mais des Meizoz, on en fait plus, hélas, de nos jours!

### Les instances dirigeantes des coopératives d'habitation peinent à se renouveler. Comment réagir face à ce problème?

Dans les coopératives d'habitation, on trouve deux types de personnes: d'une part il y a les pros, mais d'autre part, il y a des gens sans formation qui trouvent une bonne occasion d'accéder à des responsabilités sans toujours prendre la mesure des conséquences d'un tel engagement. Avec pour conséquence des coopératives qui ont tendance à agir chacune dans son coin et qu'il est très difficile de fédérer... et des gens qui s'accrochent à leur rôle et à leurs responsabilités, ce qui ne facilite évidemment pas le renouvellement des «cadres».

L'idéal est bien sûr d'avoir un mélange de compétences dans un conseil d'administration bénéficiant d'une certaine crédibilité, notamment auprès des banques. A la SCHL, nous sommes en train de mener une réflexion à ce sujet, mais c'est très dur de changer les choses.

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**

ment mieux à même de jouer ce rôle que les coopératives d'habitation. La publication en 2007 de la brochure Construction de logements: la troisième voie, éditée par Fédérhabitation sur mandat des trois associations faitières ASH<sup>1</sup>, ACR<sup>2</sup> et ASCP<sup>3</sup>, va dans le bon sens.

Je suis pour les associations à divers niveaux, comme par exemple ce qui s'est fait à Genève, avec le Groupement des sociétés coopératives genevoises, très actif au niveau politique. Un exemple que nous ferions peut-être bien de suivre dans le canton de Vaud. Cela fait aussi des années que je dis que la revue Habitation devrait être distribuée régulièrement à tous les hommes et femmes politiques des communes, ainsi que dans le Conseil d'Etat. Cela nous faciliterait considérablement nos contacts et nous donnerait enfin une certaine visibilité auprès des décideurs<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> ASH: Association Suisse pour l'Habitat

<sup>2</sup> ACR: Association Suisse des coopératives d'habitation radicales

<sup>3</sup> ASCP: Association Suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété

<sup>4</sup> Note du rédacteur: ce n'est malheureusement pas le cas, surtout à cause du manque de moyens financiers. C'est aussi la raison pour laquelle la rédaction a mis en place depuis deux ans maintenant une stratégie de communication médias, dont le but est de faire relayer les infos d'Habitation dans la grande presse, et qui nous a permis de passer de moins de 3000 lecteurs potentiels à plus de 360 000 lecteurs potentiels grâce aux partenariats conclus avec La Liberté, 24 Heures, Idea, d'autres journaux ayant aussi repris ponctuellement nos articles.