

Mieux valoriser les plateformes du logement d'utilité publique

Après avoir dirigé pendant plus de vingt ans la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), dont il a considérablement développé et la fortune et le parc immobilier, Bernard Virchaux préside depuis fin juin 2017 aux destinées de l'Armoup, où il succède à Francis-Michel Meyrat.



Bernard Virchaux © PC2017

«Reprendre la présidence de l'Armoup me permet de poursuivre mon engagement pour le logement d'utilité publique, une passion qui me tient à cœur depuis des années et que je suis ravi de prolonger au service d'une association qui œuvre au niveau de toute la Suisse romande, avec une équipe que je connais bien.»

Quels sont vos 3 objectifs prioritaires pour 2017-2020?

Premièrement, nous allons poursuivre et intensifier le travail d'information, aussi bien auprès du grand public que des autorités publiques, des politiques... et de nos membres. Nous allons donc organiser une 3^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique en 2018, mais nous allons également mettre sur pied des colloques de deux heures maximum sur certains sujets pointus et organiser des sorties avec nos membres (voir page 10), durant lesquelles nous irons visiter des sites intéressants, en Suisse romande et ailleurs.

Deuxièmement, nous allons développer notre offre de formation. Aux cours de base à modules que nous donnons depuis 2014, nous allons ajouter des cours aux contenus très orientés, pour approfondir des thèmes particuliers comme par exemple les finances, le droit du bail, l'analyse d'une construction, etc.

Troisièmement, nous allons développer nos services aux membres. En plus des soutiens de départ lors de la création d'une coopérative, nous voulons mettre en place des services d'ordre technique (p. ex. bilan thermique ou énergétique d'un bâtiment) et juridique (p. ex. conseils en matière de bail à loyer).

J'aimerais ajouter une quatrième priorité: la collaboration. En commençant notamment par installer une collaboration plus fructueuse avec la faitière coopératives d'habitation Suisse à Zurich. En améliorant ensuite la collaboration avec l'Office fédéral du logement (OFL) et la Centrale d'émissions (CCL). Et pour terminer, viser une collaboration plus effective avec les autorités publiques et politiques.

Le secrétariat Armoup a-t-il les ressources humaines suffisantes pour réaliser ce programme?

Oui, les deux postes qu'occupent actuellement notre secrétaire général Pascal Magnin à 70% et notre secrétaire Martine Gueissaz à 80% devraient suffire. Notre budget ne nous permet de toutes façons pas d'engager plus de monde au secrétariat. Il faudra peut-être simplifier certaines tâches au sein du secrétariat, trouver plus de synergies avec nos membres et partenaires, et trouver des collaborations externes, notamment pour des services très spécialisés comme les questions juridiques ou techniques.

Mais ces collaborations externes coûtent aussi de l'argent, non?

Bien sûr, il nous faudra trouver des gens qui nous offrent une base de collaboration de départ très bon marché, mais qui leur ouvre la porte sur des clients potentiels dans leur propre business. Je pense par exemple à un jeune architecte fraîchement diplômé et en quête de mandats, qui pourrait faire un constat d'état du bâtiment ou un bilan thermique pour nos membres à bon marché, en échange de quoi il se constitue une première clientèle qu'il pourra fidéliser par la suite. Même chose avec le conseil juridique. En échange d'un service à très bas prix, on leur offre la possibilité de se constituer une clientèle. L'Armoup joue là le rôle d'une plateforme de mise en contact entre experts externes et ses membres.

L'association régionale zurichoise offre par exemple un service à ses membres, sur cotisations expressives, pour leur trouver des terrains constructibles ou des immeubles à racheter, et ça marche du tonnerre¹.

Un exemple à suivre en Suisse romande?

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG, gchg. ch) fait déjà ce travail, en jouant les intermédiaires entre l'Etat et les coopératives. Dans le canton de Vaud, la Société vaudoise pour le logement (SVL, svl-vd. ch) offre un service un peu différent, mais qui facilite également l'accès aux terrains constructibles à des MOUP. Mais dans le reste de la Suisse romande, c'est plutôt chacun pour soi et les coopératives se battent entre elles pour trouver des terrains ou des immeubles. Entre les chasses gardées et la concurrence ouverte, c'est plutôt difficile de mettre au point un service sur le mode des zurichois. C'est pour cette raison que nous tentons plutôt la voie de l'information, par le biais de nos Journées romandes, afin de rapprocher les communes et les éventuels propriétaires de nos membres.

L'Armoup est un vaste réseau d'acteurs immobiliers d'utilité publique en Suisse romande, lié à une faïtière à Zurich et toute une gamme de partenaires fédéraux, cantonaux et communaux. Les plateformes numériques du logement d'utilité publique² en sont la pointe visible, mais comment se passent les échanges entre ces divers acteurs?

Pour renforcer nos échanges avec nos membres, nous allons de nouveau multiplier des sorties en commun sur des sites de construction intéressants: cela nous permet de découvrir concrètement ce que d'autres ont fait et de resserrer les liens directs entre nos membres. C'est également dans cette perspective que nous allons organiser de temps à autre des colloques courts, ouverts au public, sur des questions pointues. En invitant par exemple des gens de Caritas, cela nous permettrait de nous familiariser avec des questions comme la précarité et le logement. J'aimerais également développer encore plus les échanges d'informations sur nos sites internet – nos fameuses plateformes du logement d'utilité publique...

Nous allons aussi tenter d'étendre nos échanges avec la faïtière coopératives d'habitation Suisse et nous impliquer plus dans leurs projets, actions et autres consultations. Pour mieux tirer profit de leurs services, mais aussi pour mieux faire connaître la sensibilité romande sur certaines questions politiques, parfois divergente entre Suisse romande et alémanique. De notre point de vue, c'était par exemple une erreur de vouloir soutenir l'initiative de l'ASL-COA «Stop à la pénurie de logements», qui nous met à notre avis en porte-à-faux avec la Confédération, à laquelle nous demandons d'augmenter le crédit cadre attribué au Fonds de roulement...

Nous allons également nous mettre à un véritable travail vers les médias, avec communiqués de presse à l'occasion de chaque événement public que nous organisons. Quant à nos échanges avec les députés et autres poli-

tiques, il est impératif de renouer avec eux, car ils ne connaissent guère le monde des coopératives d'habitation. En plus de nos mailings réguliers aux communes, avec courrier et exemplaires de la revue Habitation, nous allons désormais aussi cibler les députés des cantons romands.

Bon nombre de coopératives d'habitation, qui ont construit à leurs débuts, se contentent trop souvent de maintenir l'existant, sans chercher à grandir – et c'est dommage, car elles auraient les moyens financiers de le faire. Comment les motiver?

Il faut en premier lieu les inciter à rénover leur parc immobilier et leur donner les outils pour le faire, car souvent, elles ne sont plus à jour avec les techniques constructives et autres normes légales ou financières actuelles, et dans le doute, elles préfèrent s'abstenir. Leur donner des outils pour rénover ou construire, c'est leur offrir des services, comme évoqué plus haut: services techniques et juridiques et financiers, voire même des entreprises générales, avec un pool de partenaires recrutés par l'Armoup et qui nous font des «rabais de quantité» en échange de la prospection de leur future clientèle.

Pour mieux doter l'Armoup de moyens financiers, ne faudrait-il pas réformer son modèle d'affaires qui repose avant tout sur une cotisation par logement de ses membres?

C'est un bon modèle de base, parce qu'il permet aux coopératives qui n'ont pas encore de logements (et de grands moyens) de bénéficier à bon compte des services de l'Armoup. Quant aux grandes coopératives, elle ont largement les moyens de s'acquitter de leurs cotisations, et même si elles ne bénéficient pas de plus de services, elles disposent d'un plus grand pouvoir de décision au sein de l'association, puisque le nombre de voix à l'assemblée générale est proportionnel aux cotisations. Nous allons par contre augmenter nos efforts dans la recherche de sponsors, car il y a certainement là des intérêts convergents à valoriser, comme nous le faisons déjà par exemple avec la Banque alternative suisse.

Propos recueillis par Patrick Cléménçon

¹ Les coopératives membres de la SVW Zurich prennent un abonnement et reçoivent régulièrement des offres, parfois exclusives, évaluées par les soins de l'association, qui trouve des objets auprès des communes, des privés et autres agents immobiliers. L'association a ainsi pu acquérir près de 1700 logements pour ses membres et participer à des projets de développement urbain importants. Lire l'article «Vive la stratégie de planification à long terme!» dans Habitation 1-2017, pp. 29-31, sur habitation.ch/actualites

² Voir les sites armoup.ch, habitation.ch, fonder-construire-habiter.ch et e-periodica.ch > Habitation