

«L'utilité publique, c'est rendre les gens heureux»

La demande de logements à loyers abordables est plus forte que jamais: plus de 800 demandes sont inscrites sur la liste d'attente pour obtenir un logement à la SCHL. Ilhan Büchler, le nouveau directeur de la coopérative, dévoile les priorités à moyen et long terme pour remédier à cette pénurie. Avec le soutien de l'Armoup.

Monsieur Ilhan Büchler pouvez-vous me dire qui vous êtes, d'où vous venez, et quelle a été votre formation?

Je suis né et j'ai grandi à Lausanne, et je suis un passionné de la construction: j'ai d'abord suivi une formation du dessinateur en bâtiment, j'ai poursuivi mes études en tant qu'ingénieur civil et je me suis perfectionné dans l'économie d'entreprise avec un eMBA en cours d'emploi. Dans le cadre de ma formation continue, j'ai aussi une certification en gestion de grands projets complexes. Cette passion pour la construction m'a guidé tout au long de ma formation, et aussi au niveau de ma profession. J'ai en effet commencé par travailler dans un bureau d'ingénieurs, puis en qualité de représentant de maître d'ouvrage pour les CFF, le dernier projet auquel j'ai participé, en tant que directeur opérationnel, est le projet CEVA à Genève, un projet gigantesque de liaison ferroviaire très important pour la région. Ce chantier se trouvant sur sa dernière ligne droite avec les principaux gros travaux terminés, j'ai été attiré par le défi proposé par la SCHL, qui cherchait un nouveau directeur. Ce poste m'intéressait non seulement pour les importantes responsabilités qu'il offrait, mais aussi parce qu'il s'agissait de travailler dans le domaine du logement d'utilité publique. L'utilité publique, c'est rendre les gens heureux. Et visiblement, mes intérêts et mes valeurs ont coïncidé avec ceux du conseil d'administration de la coopérative et me voilà directeur de la SCHL depuis le mois de février de cette année.

Et qu'avez-vous découvert en prenant les rênes de la plus grande des coopératives d'habitation de Suisse romande?

Je connaissais déjà le monde des coopératives d'habitation, car mon premier logement locatif en tant qu'adulte appartenait à la Coopérative Migros. Et je me souviens avoir été très étonné de la qualité du respect du bailleur envers ses locataires. En prenant la direction de la SCHL, j'ai découvert une société en très bonne santé et avec une longue histoire, qui va d'ailleurs fêter son centenaire en 2020. Je suis très fier de pouvoir hériter d'un passé glorieux, auquel je pourrais ajouter ma propre pierre à l'édifice. Le succès de la SCHL est évidemment intimement lié à la longue chaîne des fortes personnalités qui l'ont dirigée et à son personnel, très compétent et engagé autour des valeurs humaines et sociales du logement d'utilité publique. C'est un grand défi pour moi que j'ai l'honneur de relever. Nous avons un potentiel de développement et d'amélioration, que je tâcherai de mettre en œuvre ces prochaines années.



Ilhan Büchler © PC 2017

Vous devriez en avoir les moyens, car la SCHL est non seulement une des plus grandes coopératives d'habitation de Suisse romande, mais également une des plus aisées de toute la Suisse...

La SCHL dispose d'une situation financière saine et a les moyens d'accomplir de beaux projets à l'avenir sans faire appel à des aides publiques et en soutenant ses partenaires. Mais rien n'est simple dans le monde de la construction, surtout quand il s'agit de construire des logements d'utilité publique, donc des logements à loyers abordables. En prenant mes fonctions, j'ai également découvert la «grande famille» des coopératives d'habitation et d'habitants, et j'ai l'impression qu'elles sont en fait peu connues du grand public. Elles forment une sorte de cercle où il n'est pas facile de pénétrer, ce qui peut vite décourager monsieur tout le monde. Si nous voulons agrandir notre belle famille, nous devons sans doute apprendre à nous rendre plus accessibles au grand public. D'autre part, j'ai été très étonné de voir qu'il y a autant de monde qui s'engage socialement pour le logement, car normalement, quand on parle du monde de l'immobilier, on y associe le plus souvent des questions de spéculation et de promoteurs visant avant tout le rendement de leurs opérations.

Comment voyez-vous le marché du logement en Suisse romande?

On se trouve actuellement dans une situation très particulière, avec un taux d'intérêt hypothécaire de référence très bas, à 1,5%, et une augmentation du taux de vacance moyen en Suisse également à 1,5% qui représente une valeur d'équilibre. Ce taux de vacance des logements

dans le canton de Vaud est monté à 0.9 mais celui-ci reste proche de zéro pour les logements à loyer abordable. L'achat de logements en PPE est devenu plus difficile en raison de nouvelles exigences financières. Un autre point particulier, c'est le foncier: nous subissons actuellement une pénurie des terrains constructibles, dont les prix se négocient dans la spéculation, ce qui rend plus difficile le challenge de construire des logements à loyers abordables. La seule chose qui pourrait nous aider à moyen terme, ce serait de participer à des projets à l'échelle de quartiers, avec des quotas garantissant une part non négligeable de logement d'utilité publique. Dans un proche avenir, nous devons impérativement rééquilibrer la balance entre la demande et l'offre afin de revenir à des prix raisonnables.

Pensez-vous que l'application de la LPPPL¹ dès janvier 2018 peut y contribuer?

Elle a ses avantages et ses inconvénients, mais elle va dans la bonne direction. Elle va notamment permettre de favoriser la construction de logements d'utilité publique grâce au bonus de 10% sur les surfaces de plancher. A nous maintenant de sensibiliser d'éventuels partenaires, communes et autres institutions, comme par exemple les caisses de pension, à nos projets, afin de les associer plus largement au développement du parc immobilier d'utilité publique. Mais il faudra surtout être attentif à l'évolution de la demande et construire des logements, si possible à loyers abordables, qui correspondent à l'évolution de la démographie, avec notamment un besoin accru et prévisible de logements adaptés à la vague de seniors issue de la génération des baby-boomers qui va doubler en 20 ans. Il est grand temps d'anticiper sur cette demande et de construire des logements adaptés aux seniors, qui ne dépendent pas des aides publiques et qui offrent tout de même des logements à loyers abordables. C'est très clairement un des axes de développement stratégique de la SCHL pour ses prochaines années, que nous allons concrétiser en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle dans nos immeubles.

Quels sont les trois buts prioritaires de la SCHL pour ces prochaines années?

Etant à l'étroit à Lausanne, où nous avons exploité l'entier de nos possibilités de construction et de densification de nos immeubles², notre premier objectif est d'étendre nos activités à l'entier du canton de Vaud pour continuer à procurer des habitations à des conditions avantageuses. Nous sommes donc en prospection de terrains constructibles auprès de toutes les communes vaudoises, avec lesquelles nous cherchons à mettre en place des projets viables sur le long terme, qui répondent aussi bien à nos besoins de construction de logements à loyers abordables qu'aux besoins de développement urbain des communes. Il serait bon à cet égard que les communes incluent dans leurs plans de développement de quartiers un quota de minimum 50% pour les logements d'utilité publique, afin de pouvoir promouvoir la construction de logements à loyers abordables dans le mix des types d'habitat projetés.

Notre deuxième objectif consiste à valoriser notre capacité d'investir pour construire des logements à loyers abordables et tâcher d'atténuer la hausse des loyers, ce qui nous demande un énorme travail d'information et de persuasion auprès de partenaires potentiels. Notre troisième objectif, qui sous-tend les deux premiers, c'est bien évidemment de répondre à la demande du marché en améliorant les conditions de logement de la population: logements pour seniors, logements pour singles, etc. Nous profitons par exemple de chaque rénovation pour adapter les logements aux besoins démographiques et sociétaux émergents, et nous tenons également à favoriser la mobilité de vie au sein même de notre parc immobilier, en offrant des solutions adaptées aux changements de vie de nos locataires, notamment en suivant les prescriptions du nouveau label LEA³ dans les logements pour senior. Au niveau purement opérationnel, nous nous trouvons devant le défi de moderniser notre image et notre gestion informatique.

La SCHL est membre de l'Armoup: qu'attendez-vous de cette association régionale des maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

Etant moi-même membre du Comité romand de l'Armoup, c'est pour moi l'opportunité de promouvoir nos actions, en bonne intelligence avec les autres membres, auprès des organes faïtières et des autorités publiques. L'Armoup doit être à mes yeux un lieu privilégié de collaboration et d'échanges entre les coopératives. L'union fait la force et j'attends donc un effet de levier de la part de l'Armoup, dans la promotion collective du logement d'utilité publique.

Propos recueillis par Patrick Cléménçon

- ¹ LPPPL: loi sur la préservation et la promotion du parc locatif dans le canton de Vaud. Voir interview avec Béatrice Métraux dans Habitation 3-2016, pp 6-8 > habitation. ch > Archives > Habitation 3-2016
- ² Par exemple à l'Av. de la Harpe à Lausanne, où la récente démolition-reconstruction d'un immeuble a apporté 60% de surface habitable supplémentaire.
- ³ Label LEA: Living Every Age, vérifie et certifie clairement l'absence d'obstacles et le caractère approprié aux personnes âgées d'un logement.



SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

Constructeur de logements à loyers abordables

Coopérative reconnue d'utilité publique,
sans but lucratif, nous sommes indépendants
financièrement et politiquement

Notre parc immobilier
est entretenu avec
soin et rigueur et nos
appartements sont
régulièrement rénovés



Nous sommes la première coopérative vaudoise de logements à loyer abordable

Quelques exemples de loyers d'appartements agréables à vivre et bien équipés, dans le groupe de nos immeubles de Lausanne, Chemin de Maillefer 101 à 125 selon photo ci-dessus, (moyenne sans charges):

2 pièces (87m²): CHF 1'400.-
3 pièces (79 m²): CHF 1'338.-
4 pièces (99 m²): CHF 1'725.-
5 pièces (125 m²): CHF 2'269.-
Loft (82 m²): CHF 1'325.-

Appartements protégés :

2 pièces (58m²): CHF 940.-
3 pièces (79m²): CHF 1'261.-

Nous sommes au service de toutes les communes vaudoises

Notre capacité d'investissement nous permet de financer les projets depuis la phase des études préliminaires jusqu'à la consolidation des crédits. Les communes n'ont ainsi plus besoin de cautionner le risque financier ni d'aller chercher des crédits bancaires.

Les valeurs fondatrices de notre coopérative: le respect et la confiance

Depuis 1920, nous avons bâti une réputation de partenaire loyal auprès des acteurs publics.

Les responsables communaux sont intégrés dans les jurys de projet, les entrepreneurs et les maîtres d'état sont payés dans les 30 jours, nous travaillons volontiers avec les entreprises locales et les coopérateurs sont intégrés dans notre structure.