

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	69 (1997)
Heft:	4
Artikel:	La SCHL sur le chemin des rénovations
Autor:	Borcard, Vincent
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-129560

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: 24.12.2025

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

échapper à un secteur locatif onéreux et délabré. Le cas de l'Angleterre, championne des propriétaires est patent «L'Angleterre a tué son marché de locatifs privés. Sa place a été prise par un réseau social public, laissé délibérément mal entretenu. Si on voulait en arriver là en Suisse, il faudrait imposer un contrôle extrêmement strict des loyers, ce qui inciterait les propriétaires à ne plus investir, ni entretenir, et, à terme, cela pousserait les locataires vers la propriété c'est un peu ce qui s'est passé en Italie. Deuxième possibilité: la libéralisation complète des loyers et l'absence de protection des locataires. Lassés de se faire plumer, ceux-ci sont encouragés à prendre le chemin inconditionnel de la propriété - c'est le cas en France ou il s'achète des appartements que des Suisses refuseraient même de louer». Moins sombre, il y a enfin les incitations par avantages fiscaux massifs - cas des Etats-Unis».

L'ATOUT COOPERATIF

Si la Suisse se prévaut des fuites en avant européennes vers la propriété, c'est peut-être grâce à son secteur coopératif. «Une théorie avance que si des pays comme l'Allemagne, la Suède ou la Suisse ont une forte proportion de locataires, c'est qu'ils ont un secteur coopératif (ou non-profit) actif. De ce côté-ci du Rhin, même si il est relativement petit - 5% - il fait office de référence, retient les propriétaires-bailleurs de trop augmenter leurs loyers» et contribue à leur maintien dans des zones non-prohibitives. Les coopératives sont donc garantes de l'équilibre du secteur locatif dans son intégralité. En poussant cette logique plus loin, elles peuvent aussi être cyniquement accusée du faible taux de propriétaires en Suisse. On préfère les voir garante de la liberté de choix.

Les coopératives peuvent-elles jouer un rôle actif pour faciliter l'accès à la propriété. «Si historiquement, au siècle dernier, elles construisraient pour vendre, leur politique a changé. Elles conservent désormais un patrimoine qui est leur principal atout. Je ne les vois pas changer de politique aujourd'hui, les grandes moins que les petites. En revanche, la formule de la coopérative créée dans le but de construire - ou de racheter et rénover un immeuble - a des avantages et de l'avenir. Elle permet à ses membres d'accéder à la propriété au travers de ses statuts tout en évitant les problèmes posés par la formule de la propriété par étage.»

LES LENDEMAINS SUISSES

Retour à la case politique, qu'en est-il de l'avenir de la propriété en Suisse? Pour le Professeur Thalmann, il passe par l'achat d'appartements plus que par la construction de maison privée, la surface disponible n'ayant rien de comparable avec les réalisations belges ou néerlandaises. C'est pourtant à des rangées de pavillons Sam Suffit que l'on tend si l'on veut encourager tout le monde, sans discernement, à passer à la propriété. Mais au vu des résultats de sa recherche le professeur Thalmann n'imagine pas l'initiative - si elle était acceptée - modifier grandement la situation. Du texte lui-même, il conteste la finalité. «C'est pervers. Il faut aider ceux qui peuvent presque franchir le pas et non alléger les charges de ceux qui sont déjà propriétaires. Il est souvent dit que cette loi sera là pour protéger les rentiers de «devoir vendre leur maison pour payer leurs impôts», mais c'est un non sens. Si on encourage les gens à faire des économies durant leur vie active, ce n'est pas pour qu'il les garde jusqu'à leur décès, mais bien pour qu'il les mange. Si toutes ces réserves ont passé dans une maison dont ils ont fini de payer la dette, rien ne les empêche d'en recontracter une et d'hypothéquer progressivement leur propriété pour payer leurs impôts. C'est même logique». Les autorités conseillent de rejeter l'initiative, mais le peuple accepte généralement les lois qui peuvent l'aider à accéder à la propriété. Et même s'il ne s'en sert pas beaucoup, elles ont le mérite de lui permettre de rêver son propre Château de Neuschwanstein.

Vincent Borcard - Bureau Curtat

LA SCHL SUR LE CHEMIN DES RENOVATIONS

Réunis en assemblée générale le 23 mai dernier, les membres de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne ont pris connaissance du rapport d'activité pour l'exercice 1996. La coopérative qui gère 4700 objets locatifs (+200) a vécu l'année dernière la suite du mouvement de repli des loyers, une tendance entamée en 1994. 285 appartements en ont profité. Un taux d'intérêt de référence passé à 5% au 1^e janvier 1997 permet d'envisager d'autres baisses. Sur le marché du chef-lieu vaudois, ses logements sont de plus de 30% meilleur marché que la moyenne. Forte de désormais 4584 membres (4465 personnes physiques et 119 sociétés), la coopérative a accueilli plus d'arrivées qu'elle n'a connu de départs (297/231), mais souhaite tout de même étoffer ses effectifs par un apport de sang neuf.

Sur le plan de l'emploi, La SCHL représente actuellement 14.2 postes de travail dans son administration, et elle occupe 42 concierges dont 3 à plein temps. Aucun changement de politique salariale n'est à l'ordre du jour et l'intégrale indexation au coût de la vie est maintenue.

Ces prochaines années, la SCHL continuera l'effort consenti par le plan d'investissement 1996-2000. Il prévoit 78 millions (16 par année) d'investissements, soit 58.7 pour la rénovation d'anciens bâtiments, 17.3 pour la construction d'immeubles et 2 pour l'acquisition de biens-fonds. Cette priorité donnée à la rénovation du patrimoine découle d'une part du vieillissement du bien-fonds, d'autre part elle correspond à la politique appliquée par les pouvoirs publics à l'échelle suisse.

Vincent Borcard - Bureau Curtat