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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 91 (2019)

**Heft:** 2

**Artikel:** "Sur le marché du logement à loyers abordables, il n'y a aucune détente"

**Autor:** Borcard, Vincent

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-864746

**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:** 02.10.2025

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

# «Sur le marché du logement à loyers abordables, il n'y a aucune détente»

**La SCHL concrétise avec un premier projet à Nyon sa volonté de se développer en dehors du Grand Lausanne. En interview, son directeur Ilhan Büchler évoque les particularités du marché vaudois, où la logique de la promotion du LUP demeure encore parfois mal comprise. La coopérative n'en continue pas moins à multiplier les constructions.**

**La SCHL va construire à Nyon. Peut-on parler d'une première extra-muros?**

La coopérative est présente dans la couronne lausannoise, où elle cherche et trouve des opportunités depuis une bonne cinquantaine d'années. Nous terminons actuellement le projet Maillefer III au Mont-sur-Lausanne. Nous avons débuté une construction à Bussigny à la fin de l'année dernière. Je peux aussi citer une réalisation à Cheseaux, achevée en 2015. Mais même si nous avons d'autres projets prometteurs à proximité de Lausanne, je vous confirme notre volonté d'aller plus loin dans le canton de Vaud. Nous sommes en pourparlers à Orbe, et nous allons pouvoir réaliser 48 logements et 680 m² d'activité à Nyon, dans un quartier proche de l'hôpital. Nous sommes en phase d'avant-projet. Nous espérons pouvoir démarrer les travaux l'année prochaine, pour une livraison en 2022.

**Comment avez-vous obtenu ce terrain à Nyon?**

C'est une opportunité d'acquérir qui s'est concrétisée, dans cette ville où nous réalisons déjà près de 250 logements sous mandat de Logement Social Romand (LSR). Un nouveau plan de quartier prévoyait une démolition-reconstruction pour une centaine de logements. Le propriétaire va réaliser la part de loyers libres, il nous a cédé une part de son terrain pour réaliser les LUP, ceci assorti d'un mandat pour gérer le relogement des occupants des 72 appartements actuels. Nous allons les informer, les rencontrer individuellement pour les aider à trouver la meilleure solution, dans les environs, ou au cours de l'opération qui se fera par étapes.

Lorsque je lis la presse, je vois qu'en pareilles circonstances, les propriétaires se contentent de résilier les baux, nous préférons cette démarche d'accompagnement. Elle a un prix, mais elle correspond à nos valeurs, à notre état d'esprit, et à notre proximité avec les habitants. Nous avons acquis une pratique, un savoir-faire en la matière.

**La plupart des coopératives dépendent de l'obtention de DDP pour construire. Acquérir un terrain est-ce une opération naturelle pour la SCHL?**

Avec un DDP, le propriétaire foncier (superficiant) peut récupérer son bien avec l'immeuble au terme de la redevance. Pour une opération réellement pérenne, il est donc préférable d'acquérir le terrain. Comme nous avons des moyens financiers, il s'agit pour nous de la solution idéale. Mais aujourd'hui, dans la pratique, lorsque des privés vendent, les prix sont le plus souvent spéculatifs, avec des acteurs immobiliers, et surtout des caisses de pension, qui disposent de moyens considérables. Nous avons essayé d'acquérir un terrain à Cheseaux, mais les prix atteignaient des niveaux incompatibles avec la réalisation de logements à loyers abordables. Cela peut fonctionner, comme à Nyon, dans des cas où nos compétences nous permettent d'assurer la prise en charge des anciens locataires, et donc de débloquer une situation.

**De plus en plus nombreuses, les communes découvrent l'instrument du DDP, qui leur permet de construire des logements tout en conservant la propriété du terrain. Dans ces opérations, la SCHL, forte de son expérience, de son savoir-faire et de ses moyens, ne se présente-t-elle pas en position de force?**

Si les choses se présentaient ainsi, ce serait peut-être le cas! Pour une commune qui souhaite développer une part de logements à loyers abordables (LLA), nos loyers s'établissent entre 15 et 20% en dessous des plafonds fixés par le canton. Là où un privé aura plutôt tendance à appliquer les plafonds, notre pratique du loyer à prix coûtant nous permet d'être davantage en phase avec les moyens de la population. A Maillefer, le loyer d'un quatre pièces neuf (non subventionné) s'établit aux environs de 1750 francs (y compris les charges). Nous avons donc des arguments. Mais dans la réalité de l'obtention de DDP, cela ne nous a pas empêché de voir des projets nous échapper! Je n'imagine pas par ailleurs que nous puissions emporter tous les appels d'offres auxquels nous répondons, nous ne sommes pas l'empereur de Chine!

*Ilhan Büchler, directeur de la SCHL. © Borcard/DR*

*Historique! La future première réalisation nyonnaise de la SCHL, actuellement en avant-projet. SCHL/DR*

**Mais tout de même, à quoi attribuez-vous les difficultés d'une coopérative aussi solide que la vôtre dans des appels d'offres portant justement, ne serait-ce qu'en partie, sur des LUP?**

Il y a dix ans, une commune qui voulait réaliser un immeuble pouvait contacter directement une coopérative qu'elle considérait comme à même de concrétiser son projet. Le cas est devenu rarissime. Le principe dominant est désormais l'appel à investisseurs pour un projet de quartier, qui prévoit une part, disons, de 25% de LUP. Je développe cet exemple presque fictif qui va vous permettre de comprendre la situation. Dans ce dispositif, la commune attend des propositions sur le montant de la redevance – le «loyer» du DDP. La SCHL fait ses calculs, établit le prix de la redevance qui va lui permettre de réaliser des LLA, et fait une offre. Celle-ci peut porter uniquement pour la part de LLA à bâtir. Ou s'intégrer dans un partenariat avec un privé qui prend en charge la part de logements à loyers libres et de PPE. Ces deux dernières années, sur des projets portant sur 200 et 350 logements, d'autres investisseurs nous ont été préférés.

**En proposant des montants supérieurs pour la redevance?**

Les communes ne le disent pas… Mais sur les deux grands projets où nous avons été recalés, c'est ce que nous avons entendu et constaté. D'une manière générale, la position des communes est délicate. Les études montrent qu'elles veulent construire du LUP. Mais elles veulent aussi le produit de la redevance. En réaction, nous avons intensifié des actions de sensibilisation, pour leur expliquer que chaque franc supplémentaire qu'elles attendent de la redevance va se répercuter sur les loyers. C'est une chance d'avoir la possibilité de créer des logements abordables pour les jeunes, des logements adaptés pour les aînés, mais cela exige un montant de redevance raisonnable et adapté pour arriver à des loyers abordables.

**La presse et le monde des coopératives se sont fait l'écho de cas de développement – par des privés – dans lesquels les loyers abordables promis ne le sont pas vraiment, et où les logements adaptés disparaissent en cours de projet…**

Je lis aussi le journal. Il est possible d'éviter cela. Notamment en établissant des conventions fermes entre les deux parties, qui permettent de clarifier les engagements réciproques, de fixer par exemple des plafonds de loyer, et la réalisation d'une salle de quartier, d'éviter que le propriétaire ne change de cap en cours de route… C'est un outil d'autant plus intéressant qu'un projet de construction prend du temps. Les municipaux peuvent se succéder, une convention permet de sécuriser le suivi. Mais déjà dans les termes des appels d'offres, les communes ont avantage à bien fixer les critères, à bien les définir. Sans cela, la définition d'un loyer abordable est très subjective!

**Le choix d'un MOUP n'est-il pas justement la garantie d'obtenir des loyers abordables?**

De notre point de vue, c'est bien entendu l'idéal. Privilégier un MOUP pour la réalisation des LUP est déjà l'option prise par la ville de Nyon, qui prévoit également un quota de 25% de LUP dans ses projets. Les MOUP jouent également un rôle très important dans le projet Métamor-

*Avec les 105 logements de Maillefer III, la SCHL va mettre un terme à un projet d'écoquartier apprécié par les habitants, et particulièrement riche en logements à loyers abordables (LLA). SCHL/DR*

phose de la ville de Lausanne. De nombreuses communes de la région fonctionnent déjà ainsi.

**La SCHL n'est donc pas à court de projets?**

Certainement pas! Nous allons livrer quelque 300 logements ces deux prochaines années – Maillefer III dès cet été, puis Ouchy, En Cojonnex et Bussigny. Pour nous ou pour nos mandats de tiers comme LSR et la Fondation Pro-Habitat Lausanne, ce sont près de 500 autres qui vont suivre dans les cinq ans, à Nyon, à Métamorphose et au Pavement. Ce sont au contraire des années de forte activité.

**Comment évaluez-vous l'évolution du marché immobilier?**

La production de logement est actuellement très importante. Près de 6000 logements sont construits cette année dans le canton de Vaud, alors que la demande des ménages se situe davantage autour des 3000. S'il n'a pas déjà été franchi au moment où je vous parle, le cap du 1,5% de vacance le sera bientôt. Ceci à l'échelle du canton, le cas de Lausanne demeurant très particulier. On pourrait donc s'attendre à une forme de détente, et même de baisse des loyers. Mais là où cette détente s'est déjà produite, en Valais et dans les cantons de Neuchâtel et Fribourg par exemple, on constate que les loyers ne baissent pas. Les propriétaires préfèrent offrir des mois de loyers, ou même laisser les appartements vides. Il faut relever que baisser les loyers induit une diminution de la valeur capitalisée de l'immeuble.

**Devez-vous donc envisager de bientôt freiner votre activité?**

Non, certainement pas. Car sur le marché du logement à loyer abordable, il n'y a aucune détente et le taux de vacance est toujours de 0%. La SCHL a gelé sa liste

d'attente passé le cap des 1600 inscriptions. Et notre cas est loin d'être isolé. Pire, le taux de LUP, qui s'établit à la hauteur de 4%, pointe à la baisse. Je rappelle que dans la région de Zurich il est d'environ 20%. Donc nous devons au contraire intensifier les efforts pour construire davantage. Il est très important de faire comprendre cela aux politiques. Quand j'ai débuté dans la vie active, il se disait souvent que lorsque la construction va, tout va. Mais aujourd'hui, même si le bâtiment va, cela ne va pas si bien que cela! Et il faut offrir davantage de logements à loyers abordables pour les nombreuses personnes de la classe moyenne qui peinent à joindre les deux bouts. La bonne nouvelle est que nous pourrions indirectement bénéficier d'une détente. Dans de telles circonstances, les prix baissent, ou en tout cas la spéculation diminue. Ce qui pourrait nous permettre d'acquérir des terrains.

**L'un dans l'autre, il faut donc souhaiter d'autres Maillefer!**

Ce projet s'achève cet été avec les 105 logements de Maillefer III. Nous avons un petit pincement au cœur, car ce développement a fait partie du quotidien de la SCHL pendant une quinzaine d'années. Nous y avons réalisé le premier écoquartier du canton avec 400 logements, soit plus de la moitié du quartier comprenant des aménagements d'espaces verts et de locaux communautaires. Une de nos grandes satisfactions est la qualité de la vie qui s'y est développée, portée par une association de quartier très active. Mais, pour en revenir à ce dont nous avons parlé précédemment, cela n'aurait pas été possible sans le sens civique des propriétaires, Monsieur et Madame Livio, qui ont eu la sagesse de nous confier ces terrains pour y réaliser des logements à loyers abordables.

**Propos recueillis par Vincent Borcard**


En 2018, 383* maîtres d'ouvrage ont misé sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils ont financé une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

* Année précédente: 368

- All-in-costs inférieurs – à concurrence de 1.5% environ – aux coûts d'hypothèques fixes comparables
- 3 à 5 émissions par an, dont les durées sont généralement de 10 à 15 ans
- Conseil et financements dans toute la Suisse

Prenez contact avec nous:
**Centrale d'émission pour la construction de logements CCL**
www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour la construction de logements

Miele

# Nous prenons soin à la fois de vos coûts d'exploitation et de l'environnement

Grâce à leur grande efficacité en termes de ressources, les Petits Géants pour immeubles locatifs ont des coûts d'exploitation très bas. Les lave-linge atteignent la classe d'efficacité énergétique A+++ et les sèche-linge, A++. Grâce à l'échangeur thermique sans entretien, la consommation d'énergie reste faible en permanence.

**Miele. Immer Besser.**

miele.ch/petitsgeants