

Granges Journées de logement 2004

Journée de séminaire du 3 novembre 2004:

Qu'est-ce qui pousse ou freine la constriction de logements?

## **Positions venant de la pratique**

### **Résumé de l'exposé de M. Bernard Virchaux, directeur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne**

La rénovation des immeubles doit s'inscrire dans une stratégie globale de la gestion à long terme du bien immobilier. Ce processus devrait idéalement débuter dès la conception d'une nouvelle construction, en sachant qu'après 30 à 40 ans, une rénovation sera nécessaire.

L'intérêt principal d'une rénovation est le maintien à une bonne valeur du bien immobilier et de la qualité des logements afin qu'ils répondent aux normes de confort du moment.

On s'aperçoit que le montant du loyer n'est pas toujours le premier élément déterminant dans le choix des locataires. La qualité des équipements, par exemple au niveau des cuisines et des installations sanitaires, des revêtements, de l'isolation phonique et thermique sont des éléments tout aussi importants. La typologie aussi doit être adaptée au mode de vie du moment, bien que cet élément peut être subjectif.

La gestion immobilière dans le cadre d'une coopérative diffère passablement de celle pratiquée par des particuliers. Les loyers ne sont pas modifiés au gré des changements de locataires mais sont fixés pour l'ensemble d'un immeuble en fonction de critères financiers objectifs. Il nous est donc nettement plus facile d'effectuer des rénovations importantes car les loyers après travaux, même avec une hausse conséquente, restent en dessous, voir très nettement en dessous de ceux du marché.

Le problème majeur lors d'une rénovation est celui du loyer après rénovation. Les locataires en place ont choisi leur appartement en fonction de leurs besoins et de leur capacité financière. Cette dernière change dans le temps, soit en s'améliorant mais aussi en se dégradant, comme par exemple pour les retraités. Pour certains, une hausse de leur loyer est tout simplement insupportable pour leur budget.

Avant rénovation, les loyers sont généralement peu élevés. Pour les personnes dont la hausse due aux travaux n'est pas supportable, il est illusoire de trouver un logement ailleurs à un prix comparable.

Dans le cadre d'une coopérative, le problème se traite d'une façon sociale. Les cas particuliers sont examinés et dans un esprit de solidarité, le nouveau loyer après rénovation pourra être abaissé volontairement en fonction de la situation financière réelle du sociétaire-locataire. Mais cette façon de faire implique qu'un rendement optimum de l'immeuble rénové ne sera pas forcément atteint immédiatement, ce qui n'est acceptable que pour les grandes coopératives.

Dans le cadre de rénovations de propriétaires privés, le problème est différent et il ne faut donc pas s'étonner de l'opposition, parfois farouche, des locataires à des rénovations ou en tout cas de leur désir qu'un minimum soit entrepris, contre toute logique d'ailleurs. Le soutien inconditionnel des associations de locataires aux contestataires n'est non plus pas étranger à l'attitude rébarbative des propriétaires face aux rénovations.

La solution à ce problème existait! La LCAP, si souvent décriée pour ses effets pervers, avait un volet d'aide individuelle très intéressant dans le cadre de la rénovation. L'obtention des AS par les personnes aux plus faibles revenus permettait de résoudre le problème du loyer peu ou pas supportable après travaux.

Je pense ne pas avoir besoin de refaire ici l'histoire de la fin de la LCAP et des coupes budgétaires décidées par les chambres fédérales! Le canton de Vaud avait évoqué une éventuelle aide pour favoriser les rénovations, paroles restées sans suite et qui le resteront encore longtemps vu l'état de ses finances.

Il est certain qu'une aide des pouvoirs publics, à l'image de ce qu'offrait la LCAP, pour les plus démunis, favoriserait les rénovations.