

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE LA SECTION ROMANDE DE L'ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT

Eco-quartiers en Suisse romande
et en Europe

L'association genevoise Mill'o
récompensée pour son bâtiment
Minergie-Eco des Voirets

L'ASH romande à un tournant

79^e ANNÉE • N° 3 • SEPTEMBRE 2007

Le Conseil fédéral a récemment décidé de libérer de nouveaux fonds en vue de soutenir la construction de logements. 185 millions de francs, tirés d'un crédit cadre existant, seront injectés dans le Fonds de roulement dès 2009¹. C'est une bonne nouvelle pour l'ASH et pour les autres associations faitières qui se partagent et gèrent fiduciairement ce fonds. Mais pour toucher la manne fédérale, il faudra répondre à un certain nombre d'exigences. En effet, seuls les logements répondant notamment à des standards énergétiques exigeants, comme par exemple le standard Minergie, pourront bénéficier des fonds libérés. La politique du logement s'oriente donc clairement vers une combinaison d'exigences écologiques, sociales et urbanistiques, et l'Office fédéral du logement (OFL) est en train d'élaborer un cahier des charges comprenant l'ensemble des exigences qui devront être remplies pour bénéficier des subventions fédérales. A bon entendeur, salut!

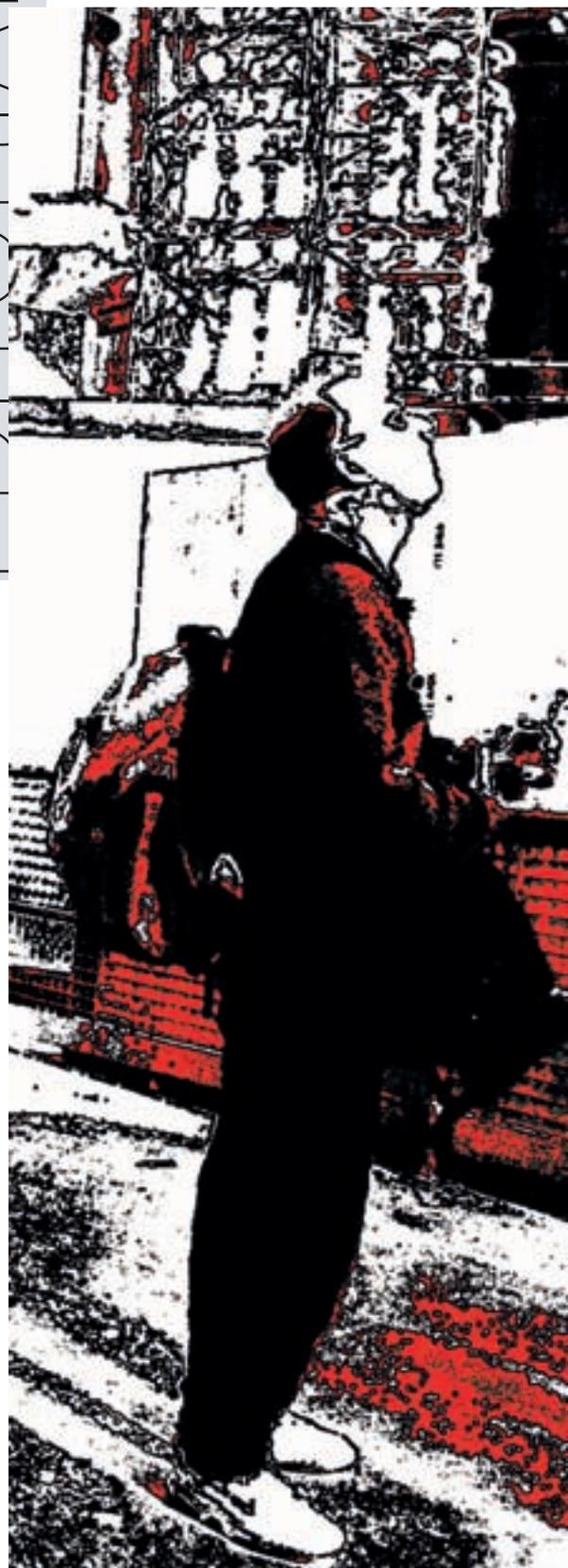
C'est dans cette optique que nous vous présentons dans ce numéro un bâtiment construit par l'association genevoise Mill'o, membre de la CODHA, qui a réussi le tour de force de construire un immeuble Minergie ECO alliant bas loyers, développement durable, mixité sociale et écobiologie. Une réalisation qui a même reçu le prix cantonal du développement durable le 9 juin 2007, et qui répond sans doute aujourd'hui déjà aux futures exigences de l'OFL. C'est réjouissant et c'est un bon exemple à suivre. Parallèlement à cette nouvelle construction, nous vous présentons l'exemple de la rénovation d'un immeuble de 42 appartements en milieu urbain, et qui répond maintenant au standard Minergie.

C'est dans cette optique toujours que nous vous présentons aussi dans ce numéro un reportage sur l'excursion du groupement des coopératives d'habitation genevoises à Fribourg-en-Brisgau, dans le fameux éco-quartier de Vauban, avec en point d'orgue la Cité solaire conçue et réalisée par l'architecte allemand Rolf Disch. Dans l'interview qu'il nous a accordée, l'architecte insiste non seulement sur le fait que la preuve de rentabilité des constructions écologiques est désormais faite, mais il nous dévoile également la stratégie marketing qu'il a développée pour lever un certain nombre de freins liés à des représentations faussées de ce qu'est réellement la construction écologique. Du pain béni pour toutes celles et tous ceux qui croient non seulement aux vertus environnementales, mais également économiques du développement durable.

Nous avons également réservé une bonne place à l'ASH romande, qui selon les mots mêmes de son nouveau président, F.-M. Meyrat, se trouve à un tournant et qui se dote de moyens de communication modernes pour répondre au mieux aux défis importants de ces prochaines années.

Très bonne lecture!

Patrick Cléménçon



J.-P. Fonjallaz – «Visite» (2006).

¹ Source: interview de Peter Gurtner, dir. OFL, parue dans Wohnen 6-2007.



naef

la tradition immobilière

1 8 8 1
2 0 0 7

Naef Immobilier,
une dimension régionale
à la mesure de vos projets

GENÈVE

av. Eugène-Pittard 14-16
case postale 30
1211 Genève 17
tél: +41 22 839 39 39

NYON

LAUSANNE

NEUCHÂTEL

FRANCE



4-7

Eco-quartiers en Suisse romande et en Europe (2/2)

De la maison passive à la plus energy house de la Cité solaire, en passant par le Solarschiff, balade dans un quartier dont les habitants ont su réaliser leur utopie en matière de logement respectueux de l'environnement en créant notamment des fonds d'investissement écologiques privés (Eco-quartiers 2/2).



8-11

Interview avec Rolf Disch

Rolf Disch nous a reçus à Fribourg-en-Brigau dans sa maison, l'Heliotrop, et pendant l'interview, l'édifice s'est mis à tourner, lentement, imperceptiblement, comme dans un rêve.



12-15

Des rêves et un pari un peu fou

Un immeuble Minergie ECO alliant bas loyers, développement durable, mixité sociale et écobiologie? Utopique, mais possible. Comme le prouve l'association genevoise Mill'o, membre de la CODHA, dont le nouveau bâtiment des Voirets a même reçu le prix cantonal du développement durable le 9 juin 2007.



22-29

L'ASH romande à un tournant

Augmenter les prestations de service de l'ASH tout en réduisant leur dépendance à l'égard des diverses sources de subventionnement et en équilibrant le budget, tel est l'un des principaux défis qui attendent la Section.

4-7 LOGEMENT. Eco-quartiers en Suisse romande et en Europe 2/2. Visite du Groupement des coopératives genevoises à Fribourg-en-Brigau • **8-11 INTERVIEW.** Avec l'architecte Rolf Disch • **12-15 COOPÉRATIVES.** La CODHA reçoit un prix pour son nouvel immeuble Minergie-Eco aux Voirets, à Genève • **16-21 ARCHITECTURE.** Rénovation d'un immeuble au label Minergie en milieu urbain, à Fribourg • **22-29 ASH ROMANDE.** Du nouveau dans les instances dirigeantes et dans les moyens de communication de la section • **30 ASH SUISSE.** Congrès national de la construction de logements et journée de l'ASH au Technopark à Zurich les 23-24 novembre 2007 • **31-32 QUESTION JURIDIQUE.** Rénovations et modifications de la chose louée.

Investir dans des projets de construction éco-solaires

De la maison passive à la plus energy house de la Cité solaire, en passant par le Solarschiff, balade dans un quartier dont les habitants ont su réaliser leur utopie en matière de logement respectueux de l'environnement en créant notamment des fonds d'investissement écologiques privés (Eco-quartiers 2/2).

A Genève, le Groupement des coopératives d'habitation genevoises a décidé de faire un petit tour en Allemagne, à Fribourg-en-Brisgau, et plus précisément du côté du fameux éco-quartier de Vauban. Et c'est ainsi que début juin 2007, une délégation de 25 personnes s'est rendue sur place en car. Programme de la journée: accueil en début de matinée au «Solarturm» de la ville, avec petite conférence PowerPoint pour bien comprendre l'histoire du quartier de Vauban, repas de midi dans le plus ancien restaurant d'Allemagne, visite de l'Heliotrop (un bâtiment tournant, conçu par l'architecte Rolf Disch, pour optimiser l'utilisation de l'énergie solaire), et pour terminer, visite du quartier de Vauban et de la Cité solaire, qui coiffe le quartier de Vauban au nord. Petit rappel historique. En 1996, la municipalité de Fribourg-en-Brisgau lance ses opérations de renouvellement du quartier de Vauban, en s'appuyant sur une démarche de développement durable, et les 37 hectares du site des casernes entament leur lente métamorphose pour devenir un éco-quartier exemplaire, relié à la ville par une ligne de tram exclusive, et qui se distingue tant par la diversité et la qualité de ses constructions que par la procédure de participation citoyenne qui a présidé à la mise en œuvre de ce projet hors du commun. L'un des éléments qui a permis une telle démarche est sans doute lié à l'histoire même de la région et à son combat contre le nucléaire, ainsi qu'à la majorité verte des instances politiques de la ville. En 1975 en effet, les gens de la région se mobilisent avec force contre le projet d'implantation d'une centrale nucléaire à Whyll (Bade): c'est le début de la vague verte qui va déferler sur toute l'Allemagne dans les décennies suivantes. L'éco-quartier de Vauban compte aujourd'hui environ 2200 logements et sa croissance est loin d'être terminée. Une réussite qui attire des architectes et des ingénieurs du monde entier (près de 30 000 personnes par année!), mais aussi divers maîtres d'ouvrage d'utilité publique, comme les coopératives d'habitation et de construction.



Deux manières totalement différentes de rénover les anciennes casernes bordant le quartier de Vauban.



Une plus energy house.

Le quartier du Rieselfeld

La déferlante verte n'a pas seulement eu des conséquences radicales comme la construction du quartier de Vauban. A Fribourg-en-Brisgau, d'autres quartiers sont également nés sous le signe du développement durable, même s'ils ne vont pas aussi loin que le quartier de Vauban, avec sa maison passive et ses plus energy houses. On pense notamment au quartier de Rieselfeld, dont la construction s'est faite sur concours, lancé en 1992. En 1996 déjà, les premiers appartements sont occupés. Une année après, une ligne de tram relie le quartier au reste de la ville. Une école y a été construite en 1997, ainsi qu'une halle de sport et une église, inaugurée en 2004. Plusieurs crèches et garderies y ont également été construites. Comme tous les terrains du Rieselfeld étaient en possession de la ville, la planification et l'équipement du terrain ont pu être financés par la vente des parcelles. Les maîtres d'ouvrage sont autant des commerces que des particuliers ou des groupes de construction, comme le «Projektgruppe Rieselfeld» récemment mis sur pied pour faciliter la coordination des projets. Et afin d'éviter une trop grande monotonie des bâtiments, les investisseurs ne peuvent pas construire plus de 40 unités d'habitation dans le quartier, ce qui correspond à la surface de trois parcelles. L'accent a bien évidemment été mis sur les sources d'énergie renouvelables et l'ensemble du quartier a été conçu pour répondre aux besoins des personnes se déplaçant en chaise roulante ou avec des poussettes.

Le quartier de Rieselfeld se distingue en outre par deux caractéristiques particulières: environ 75% des 6000 habitants de ce quartier sont originaires de Fribourg-en-Brisgau ou des environs, ce qui indique un très bon taux d'intégration du quartier dans la ville, et pas loin d'un tiers des habitants ont moins de 18 ans, ce qui prouve bien que le quartier est très attrayant pour les jeunes familles. Ces dernières appréciant tout particulièrement le fait que les routes du quartier soient toutes limitées à 30 km/h. Un dernier point, et pas des moindres: lors de la planification du quartier, une attention toute particulière a été accordée au fait que les habitants du quartier puissent trouver un travail à proximité de leur habitation. D'ici à 2010, les garderies, restaurants, cabinets médicaux et autres devraient offrir environ 1000 postes de travail sur place.



Vauban, la Cité solaire et le «Sonnenschiff»

Une soixantaine de logements tout à fait exceptionnels bordent le nord de l'éco-quartier de Vauban, de l'autre côté de la Merzhauserstrasse: les plus energy houses de la Cité solaire, conçues et réalisées par l'architecte Rolf Disch. Abrisées de la route par un grand bâtiment à vocation administrative, commerciale et de logement unique en son genre, le «Sonnenschiff», elles produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment! Le concept d'isolation et

d'aération douce des plus energy houses est tellement efficace qu'en hiver, elles n'ont besoin que d'un chauffage d'appoint correspondant à 10% du besoin d'une maison conventionnelle. L'originalité de ces habitations réside dans une habile combinaison du concept de maison passive, minimisant la demande énergétique, et d'une toiture entièrement constituée de panneaux solaires. Chacune des maisons devient ainsi une sorte de producteur d'énergie





Un foisonnement de végétation et de styles d'architecture et de couleurs de façades, le long d'allées sans voitures ou presque.

décentralisé: une fois les besoins de la maison couverts, le surplus peut être injecté dans le réseau. Un nouveau pas est franchi en matière de concept énergétique du bâtiment: on passe allègrement du bâtiment à énergie négative au bâtiment à énergie positive. Les toitures végétalisées, l'exposition optimisée à la chaleur solaire, l'emploi de panneaux solaires et de matériaux écologiques pour la construction font déjà partie intégrante d'une qualité d'habitation «standard».

Quant au «Sonnenschiff» qui protège les habitations solaires du bruit de la route, il accueille non seulement des bureaux et des commerces dans ses étages, mais il offre également son toit à neuf penthouses plus energy, qui bénéficient chacune d'une situation exceptionnelle et d'une vue sur l'ensemble du quartier de Vauban. Le «Sonnenschiff» se distingue aussi bien par l'utilisation de l'énergie solaire et d'autres sources d'énergie renouvelable (une petite éolienne en bout de toiture, véritable figure de proue du vaisseau solaire), que par une isolation parfaite et un système d'aération en façade, permettant de réduire au minimum la consommation d'énergie de chauffage et d'éclairage, tout en ménageant la possibilité de rafraîchir le bâtiment durant l'été. Les matériaux de construction sont naturels, donc sans dangers pour les occupants, et recyclables sans dommages pour l'environnement. Une centrale thermique à copeaux de bois toute proche fournit en outre les appoints d'énergie de chauffage nécessaires en hiver.

Le «Sonnenschiff» et la Cité solaire sont deux réalisations qui ont suivi la phase très expérimentale de la construction

de l'Heliotrop, la maison solaire tournante (cf. interview de Rolf Disch, pp. 8-11). Ce projet est né de la rencontre avec un promoteur immobilier en quête de projets originaux répondant aux critères du développement durable. Il a compris que pour faire du business dans la construction à l'avenir, il fallait d'urgence se mettre à construire autrement, et l'architecte Rolf Disch l'a convaincu assez facilement qu'il était plus avantageux à long terme de construire des maisons du type plus energy houses. Les affaires du promoteur ayant périclité, il a fallu chercher d'autres investisseurs et tout reprendre depuis le début et Rolf Disch a finalement fondé la Cité solaire GmbH en 1997 dans ce but. «Au début, les gens étaient plutôt sceptiques: trop cher, pas encore au point technologiquement, etc. Un autre frein est apparu vers 2000, alors que nous étions en train de vendre les premières energy plus houses, avec la crise dans le secteur de la construction, une crise qui dure aujourd'hui encore. Mais malgré tous ces obstacles, nous avons réussi à faire avancer le projet, en travaillant quasi sept jours sur sept pendant sept ans!», raconte l'architecte.

Fonds d'investissement écologique

«Pour certains projets, comme pour la Cité solaire ou encore le «Sonnenschiff», nous créons un fonds d'investissement privé, ce qui nous permet de financer les projets sans l'aide d'une banque et de verser l'entier du dividende aux actionnaires. Et ça marche plutôt bien! Les entrepreneurs et autres promoteurs immobiliers commencent à le comprendre et ils savent aussi qu'en optant pour le durable, ils bénéficient d'une bonne image de marque très positive, basée sur l'innovation et le respect de l'environnement», raconte l'architecte Rolf Disch, qui préside la fondation Cité solaire GmbH.

Le «Sonnenschiff» côté cour, donnant sur le quartier résidentiel solaire, la Cité solaire. En toiture, les penthouses bénéficient d'une vue sur tout le quartier de Vauban.

Rolf Disch

L'architecte Rolf Disch nous a reçus à Fribourg-en-Brigau dans sa maison, l'Heliotrop, et pendant l'interview, l'édifice s'est mis à tourner, lentement, imperceptiblement, comme dans un rêve.

Monsieur Disch, vous êtes né à Fribourg-en-Brisgau en 1944 et vous y avez ouvert votre bureau d'architecture en 1963. Quels étaient les enjeux en matière de construction écologique, à cette époque, et comment ont-ils évolué avec le temps?

Au début des années 70, nous étions encore loin des maisons solaires, les projets étaient beaucoup plus modestes qu'aujourd'hui. On essayait avant tout de construire des maisons qui gaspillent le moins d'énergie possible. Mais à force de construire des maisons de moins en moins gourmandes en énergie, nous en sommes arrivés, il y a une vingtaine d'années déjà, à vouloir construire des maisons dont le bilan énergétique tend carrément vers zéro. Ce n'était pas facile, au début, car nous n'étions pas en mesure de prouver la rentabilité des projets, dont la grande majorité combinaient sources d'énergie active et passive dans des bâtiments traditionnels. N'étant jamais entièrement satisfaits, nous avons finalement décidé de concevoir une maison qui soit dès le début conçue de manière à produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Et c'est ainsi que nous avons finalement construit l'Heliotrop en 1994, qui est à la fois la première forme expérimentale de plus energy house et la maison où j'habite. La maison Heliotrop produit aujourd'hui cinq fois plus d'énergie qu'elle n'en consomme, mais notre attention ne se portait pas uniquement sur la question énergétique. Nous avons accordé une très grande importance aussi à l'architecture, au confort d'habitation et au choix des matériaux, ainsi qu'à l'esthétique des systèmes de panneaux solaires. J'estime qu'il ne sert à rien de vouloir les cacher, au contraire, il faut les montrer en les mettant en valeur, leur donner force de symbole énergétique du troisième millénaire.

Pourquoi avoir planté la maison sur une colonne?

Nous voulions construire une maison qui soit capable de s'orienter selon la course du soleil, mais aussi selon le bon vouloir du propriétaire. Nous l'avons donc posée sur un axe de rotation et nous avons intégré une horloge annuelle et un programme solaire sous forme de petit programme informatique, qui pilote la maison selon les jours et les saisons, la faisant tourner imperceptiblement pendant cinq à six secondes toutes les dix minutes. Pendant la journée, la maison fait un tour sur elle-même et la nuit, elle repart automatiquement en sens inverse. Toutes les conduites: gaz, eau, eau usée, eau de pluie, aération sont souples, afin de suivre le mouvement de rotation de la maison. Quant aux tubes qui entourent la maison, ce sont des collecteurs de chaleur sous vide.

Combien coûte une maison de ce type?

L'Heliotrop coûte environ un million d'Euros et les plus energy houses coûtent environ 10% de plus à l'investissement qu'une maison standard. Mais il faut savoir qu'en

Allemagne, nous avons maintenant une loi sur les énergies renouvelables grâce à laquelle il vaut désormais la peine d'investir dans des projets basés sur les énergies renouvelables, une partie des coûts étant subventionnée. J'insiste aussi sur le fait que la question énergétique est aussi une question sociale, car ce sont les personnes défavorisées qui souffrent le plus des dérèglements climatiques. On essaie aujourd'hui de limiter la hausse des températures due au réchauffement climatique à 2°C, mais cela implique de prendre une foule de mesures urgentes, car il faut alors que chaque personne sur terre ne produise pas plus de 2 tonnes de CO₂ par année. Et quand on sait qu'un Allemand en produit aujourd'hui environ 10 tonnes par an et un Américain 20 tonnes, on se rend bien compte du chemin qu'il reste encore à parcourir. On peut intervenir à de multiples niveaux, en commençant par la construction, mais aussi en optant pour les transports publics, le vélo, le car sharing et évidemment en évitant d'acheter des voitures climatisées à grosse consommation d'essence.



L'Heliotrop house et ses panneaux solaires, comme des symboles annonceurs de la maison à bilan énergétique positif, trônant sur la terrasse en attique de la maison.

Pour plus d'infos:
www.solarsiedlung.de
www.rolfdisch.de

Pouvez-vous nous détailler un peu la structure porteuse de l'Heliotrop?

La forme ronde de la maison s'est imposée naturellement pour répondre aux contraintes de base. Au centre de la maison se trouve un grand tube de bois, qui fait aussi office de cage d'escaliers. Ce tube a d'ailleurs été conçu et réalisé en Suisse, à l'EPFZ: il a des parois de 11 cm d'épaisseur et il devait être à la fois suffisamment résistant pour tenir le coup en supportant un grand nombre d'ouvertures et suffisamment souple pour résister sans casser au vent. Le tube lui-même est enchâssé à sa base dans un socle en acier. Quant au générateur solaire sur le toit, il tourne indépendamment de la maison en suivant toujours la course du soleil. L'ensemble de la structure porteuse de la maison est aussi en bois, ce qui répondait bien sûr à un objectif écologique: nous voulions montrer que l'on pouvait bâtir des maisons très contemporaines et orientées sur l'avenir avec du bois. Je pense d'ailleurs que le bois est un matériau qui prendra une importance croissante ces prochaines années, et pas seulement pour la construction, mais aussi tout simplement comme biomasse, comme réservoir d'énergie renouvelable.

Quelles sont encore les autres caractéristiques écologiques de l'Heliotrop?

Nous avons par exemple développé un concept de récupération de l'eau de pluie en circuit fermé: elle est préchauffée à l'énergie solaire avant d'être utilisée pour le lave-linge. Nous disposons également de tout un système biologique de régénération de l'eau, avec trois étangs, dont deux contiennent des gravillons, du sable et des plantes aquatiques, dont les racines absorbent les éléments nutritifs et les gravillons et le sable filtrent l'eau, qui est ensuite collectée propre dans un troisième étang, avant d'être stockée dans une citerne, prête à être réutilisée.

Tous les déchets biologiques, y compris ceux des toilettes, sont collectés à sec dans un conteneur où ils sont compostés avant d'être récupérés sous forme d'engrais naturel. Les toilettes à sec représentent une énorme économie en eau, et contrairement à ce que croient beaucoup de gens, elles ne dégagent pas de mauvaises odeurs, car les conduites sont légèrement dépressurisées par l'effet d'aspiration dû au dégagement de chaleur du compost. La maison présente également l'avantage de pouvoir s'implanter sur un terrain très modeste: elle ne prend en fait pas plus de place qu'un arbre.

L'Heliotrop est une maison expérimentale, et il n'en existe actuellement que trois: prévoyez-vous de développer le concept pour le destiner à d'autres types de bâtiments?

Oui, nous nous sommes posé la question de savoir quelles pourraient en être les diverses déclinaisons et nous avons par exemple projeté la construction d'un hôtel: un à



Pfeffers, près de Bad Ragaz, où nous avons obtenu le permis de construire, mais où le financement fait encore défaut, et un autre, ici à Fribourg, mais comme il était plus haut que le clocher de l'église, cette dernière a imposé son veto et récolté des signatures contre le projet, de sorte que les élus qui étaient d'abord favorables au projet ont tourné leur veste et nous avons dû abandonner le projet.

Comment procédez-vous pour lutter contre les représentations toutes faites et les a priori des gens en matière de construction écologique?

Pour lever des freins tels que «une maison doit respirer, il faut pouvoir ouvrir les fenêtres, c'est trop cher, etc.», nous avons organisé des portes ouvertes à l'intention du grand public: il fallait que les gens puissent toucher, palper, sentir l'atmosphère des plus energy houses, ce qui est bien plus efficace qu'un long argumentaire, aussi bien construit soit-il. Ces rencontres avec le public nous ont permis d'affiner nos méthodes de marketing, notamment pour contrer l'argument du surcoût engendré par une construction respectueuse de l'environnement: ce surcoût d'environ 10-15% ne représente pas une simple dépense, mais doit être conçu comme un investissement. Comme ces maisons ne dépendent plus d'un apport d'énergie externe (mazout, gaz ou chauffage à distance), on gagne en fait de l'argent dès le premier jour et l'investissement est relativement rapidement amorti (10-12 ans pour une installation solaire), d'autant plus que les prix des énergies non renouvelables, nucléaire compris, vont inmanquablement prendre l'ascenseur au cours de ces prochaines années. Nous pouvons donc prouver aujourd'hui que la construction dans le respect du développement durable est rentable. Les entrepreneurs et autres promoteurs immobiliers commencent à le comprendre et ils



A l'intérieur, dans la partie séjour et cuisine en contre-bas.

savent aussi qu'en optant pour le durable, ils bénéficient d'une bonne image de marque très positive, basée sur l'innovation et le respect de l'environnement. Et nous tâchons aussi d'être le plus visible possible, en lançant régulièrement des projets audacieux, en travaillant au niveau politique et en étant présents dans les principales foires et salons dédiés à la construction et à l'énergie. Et comme les médias relaient de plus en plus facilement ce genre d'informations, elles touchent un public de plus en plus large. Les mentalités sont en train de changer: on ne nous prend plus pour de doux illuminés, mais la preuve de la rentabilité de nos projets étant faite, on commence vraiment à nous prendre au sérieux. Pour certains projets, comme pour la Cité solaire ou encore le «Sonnenschiff», nous créons un fonds d'investissement privé, ce qui nous permet de financer les projets sans l'aide d'une banque et de verser l'entier du dividende aux actionnaires. Et ça marche plutôt bien!

En Suisse, le gouvernement nous annonce une crise de l'énergie dans les dix prochaines années, une crise qui, paraît-il, ne peut être surmontée qu'à condition de construire rapidement de nouvelles centrales nucléaires. Qu'en pensez-vous?

C'est une totale aberration. Non seulement la question des déchets et de la sécurité totale ne sont pas résolues (en cas d'accident, c'est toute une région qui risque d'être contaminée pendant des centaines de milliers d'années) et la construction est lente, difficile et très coûteuse, mais l'uranium n'est pas une denrée renouvelable. Qui plus est, les deux tiers de l'énergie qu'elles produisent partent en nuages de vapeur d'eau et seul un tiers se retrouve sous forme d'électricité dans nos prises: autant dire que la technologie n'est pas au point, même de ce point de vue! Une installation

solaire a un rendement de quasi 100%, soit trois fois plus qu'une centrale nucléaire. Le prix de l'uranium a en outre décuplé au cours des dix dernières années et les réserves risquent bien d'être épuisées dans trente à quarante ans. En plus, il est beaucoup plus rapide et facile de construire des installations de production d'énergie renouvelable: une éolienne est montée en une journée, une installation solaire en deux jours, alors qu'il faut une bonne vingtaine d'années avant d'achever la construction d'une centrale nucléaire. Il est d'ailleurs tout aussi aberrant de vouloir construire aujourd'hui de nouvelles centrales à charbon.

Nous avons la technologie, la preuve est faite que les energy plus houses sont rentables: pourquoi construit-on encore des maisons à énergie négative?

L'obstacle est double: il faut d'abord changer sa manière de penser et ensuite, il faut encore agir, ce qui laisse largement le temps d'abandonner. Mais l'un des meilleurs moyens d'inciter les gens à faire ce changement de paradigme, c'est de les inviter à investir dans des fonds liés à des projets écologiques, de leur faire comprendre que l'on peut faire fructifier son argent ailleurs que dans les banques, qui elles, ne se gênent pas de placer votre argent dans le commerce des armes, la fabrication de mines et autres engins de guerre, bref dans des projets qui n'apportent rien de positif sur notre planète. Ce qui n'est justement pas le cas si l'on investit dans un projet clairement orienté sur le développement durable, où chacun peut donc contribuer concrètement à la sauvegarde de la planète. Le tout est de se donner les moyens d'informer le public.

Interview: **Patrick Cléménçon**

PHOTOS: POUSSIÈRE.NET

Des rêves et un pari un peu fou

Un immeuble Minergie ECO alliant bas loyers, développement durable, mixité sociale et écobiologie? Utopique, mais possible. Comme le prouve l'association genevoise Mill'o, membre de la CODHA, dont le nouveau bâtiment des Voirets a même reçu le prix cantonal du développement durable le 9 juin 2007.

Plan-les-Ouates, quartier des Voirets: lorsque je découvre, dans un lotissement de villas, l'avenue du Millénaire – qui n'a d'avenue que le nom, puisqu'il s'agit en fait d'une rue étroite limitée à 30 km/h – où se dresse l'immeuble des Voirets dont il est question ici, je cherche des yeux le bâtiment dont la photo figure dans le dossier de présentation: il est rouge et son design moderne est plaisant. Déjà en retard, je m'apprête à prendre l'avenue dans l'autre sens, car je ne vois toujours pas (de) rouge, lorsque j'aperçois les numéros 13-15-17-19 en grand sur la façade. Nous y sommes. Si l'immeuble se fond parfaitement dans le décor de ce quartier de villas, c'est qu'il a fallu respecter un certain nombre de points du règlement d'aménagement, en termes de distances entre les façades, de couleur, etc. La face (cachée) rouge, pour la petite histoire, existe bel et bien: elle donne sur le futur jardin naturel au sud. J'ai donné la parole à deux membres de l'association Mill'o, M. Stéphane Fuchs, architecte en charge du projet et habitant de l'immeuble, et Nathalie Rüegger qui habite également les lieux.

L'historique du projet

En 1999, la CODHA reçoit le terrain en droit de superficie pour y construire des immeubles à loyer modéré. Il faudra attendre janvier 2001, notamment peut-être en raison de certaines réticences dues à la provenance urbaine des personnes intéressées, pour qu'ait lieu la première séance qui réunit des membres de la CODHA et des non-membres, soit un total de huit familles. En mars 2001, ce sont finalement sept familles qui créent l'association MILL'O pour établir un lieu de vie sur le terrain en question. Durant les cinq premiers mois, ces sept familles s'impliquent dans le projet à raison de deux à quatre réunions par mois pour donner forme à leurs rêves, les nourrissant d'un certain nombre de principes pour aboutir à une philosophie de vie. Le projet devait ainsi inclure les principes du développement durable, créer un environnement sain et proposer des bas loyers, autant que possible. Il devait s'agir d'habitations mixtes (HM) avec des subventions personnalisées afin d'assurer la mixité des classes sociales. En bref, l'objectif était de trouver un équilibre entre les aspects sociaux, économiques et écologiques. Du point de vue technique, l'association visait au minimum le label Minergie (GE-13) qui sera complété par le supplément –ECO (GE-01) (attribution définitive le 7 mai), pour un habitat sain (voir encadré).

Du point de vue social, on a souhaité favoriser la rencontre entre les habitants et l'entraide tout en préservant l'intimité de chacun. L'ensemble des critères a donné lieu à un programme architectural.

Le programme architectural: mixité et ouverture sur l'extérieur

Dès le départ, il était prévu de construire différents types d'appartements, en l'occurrence des 3, 4, 5 et 6 pièces (la cuisine est comptée comme une pièce). D'autres



STÉPHANE FUCHS

La «coursive», le «pont» de chaque appartement, est une invitation à vivre dehors. C'est une pièce de vie à part entière dès que les températures le permettent.

choix ont été faits: une surface minimum des pièces de 12 m², une cuisine ouverte sur le séjour, un maximum de fenêtres pour bénéficier de la lumière naturelle et réduire les coûts d'électricité, la présence de locaux communs, tels qu'un atelier de bricolage, une buanderie conviviale au rez-de-chaussée, donnant sur le jardin, un local commercial qui aide à établir un lien avec le quartier, voire la localité, un local nourriture commun et, cerise sur le gâteau, une chambre d'amis mise à disposition gratuitement.

La tête dans les étoiles, les pieds sur terre

Pour mener à bien ce projet mêlant rêves un peu fous et utopies, il fallait la rencontre de l'idéologie de la CODHA, association fondée en 1994 et dont les membres recherchent «un autre type d'habitat, une autre qualité de vie, un autre



Ambiance cosy dans cette zone de passage (le palier) où il fait bon s'attarder, ouverte sur la rue au nord et sur le jardin au sud.

Fiche technique:

Maître de l'ouvrage: CODHA, association Mill'o
 Responsable du projet: Stéphane Fuchs
 Collaborateur: Guy Detruche
 Date de projet/réalisation: 2002-2006
 Entrée des premiers locataires: 3.11.06 au 3.12.06
 Inauguration: en septembre 2007
 Surface du terrain: 2800 m²
 Surface brute de plancher: 1360 m²
 Montants des travaux: CHF 3 100 000 TTC (CFC 2)
 Fourchette des loyers: avec subvention entre CHF 850 et 1600 (charges comprises), loyers libres de CHF 1200 à 2400 (charges comprises). L'immeuble comprend 10 appartements de 3 à 6 pièces, des espaces et locaux communs ainsi qu'un local commercial.
 Chauffage: chauffage au sol dans les pièces de jour et salles d'eau, radiateurs dans les chambres (pour une meilleure régulation de la température nocturne/diurne); chaudière à granulés de bois.
 Ventilation: effectuée en cascade, soit entrée de l'air frais par les chambres et évacuation par les pièces de jour, ce qui favorise un renouvellement efficace de l'air. Les débits ont été optimisés grâce à une gestion de l'hygrométrie intérieure (façades perméables et hygroscopiques à la vapeur d'eau) et à l'utilisation de matériaux naturels.
 Sanitaires: robinetteries équipées de mitigeurs avec régulation de débit, WC double chasse; panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire, avec complément par la chaudière à bois; eau pluviale récoltée sur toiture, réinsérée dans le sol par l'intermédiaire du jardin et d'un biotope.
 Electricité: installation de ~100 m² de panneaux photovoltaïques sur le toit pour un rendement estimé de 9900 kW, câblage blindé pour protéger des champs électro-magnétiques, biorupteur dans les chambres (coupure total des mêmes champs).
 Matériaux naturels: structure, dalles, balcons et charpente en bois (sapin et mélèze pour les balcons); revêtement des façades, crépi minéral et planches 3 plis sapin lazurées (façade sud); parois, isolation en laine de cellulose et fibre de bois (22 cm), avec revêtement intérieur en panneaux de Fermacel et peinture biologique; sols, avec chape et huile biologique, linoléum naturel; plafonds bruts (bois), lasure biologique.

A propos de la CODHA

La CoDHA est membre de l'association Wogeno-Suisse et ainsi, chaque membre de la CoDHA est lui aussi indirectement membre des Wogeno (Wohngenossenschaft, association de même type en Suisse alémanique, créée en 1980 et présente dans une quinzaine de villes). En 2006, la CoDHA compte 350 membres, dont 10 membres collectifs. Son parc immobilier comprend sept immeubles, anciens ou nouveaux (comme celui des Voirets) et deux projets sont en cours de réalisation.

Sites Internet: www.codha.ch www.atba.ch



Les panneaux photovoltaïques installés sur la toiture. On devine à gauche les panneaux solaires thermiques qui assurent la totalité de la production d'eau chaude en ce mois d'avril 2007 très doux.

rapport au logement, basé sur la participation, la convivialité et la solidarité», de l'association MILL'O évoquée ci-dessus et des vastes compétences du bureau d'architectes atpa, et notamment de Stéphane Fuchs, architecte HES, biologiste de l'habitat et expert en feng-shui. Le pari: prouver que l'on pouvait construire une habitation à bas loyer qui tienne compte de critères écologiques, économiques et sociaux. Et subsidiairement, construire un bâtiment autonome. Ce dernier point a dû être abandonné, le droit aux subventions fixant certaines limites au niveau de la production d'électricité. Mais il y a de la marge. L'immeuble produit actuellement un tiers de l'électricité consommée et on pourrait plus que doubler cette production.

Ce qui surprend dans le projet, c'est que l'association et l'architecte, qui a pu insuffler toute son expérience de ce type de réalisations, n'ont rien laissé au hasard, des grandes lignes au plus petit détail. Le séjour et la cuisine sont orientés vers le sud et ils s'ouvrent sur un balcon coursière et le jardin, et par conséquent sur les autres habitants. Pour plus d'intimité et de confort thermique notamment, les chambres sont au nord. Les balcons, en dépit de leur coût élevé, ont été voulus utiles – véritables pièces de vie supplémentaires – comme un trait d'union entre les appartements de chaque étage et les trois parties du bâtiment reliés par deux cages d'escalier.

Dans cette logique, on a opté pour un jardin naturel. Conçu par un paysagiste, habitant de l'immeuble, en collaboration avec un écologue, il nécessitera deux à trois ans de patience avant d'obtenir son aspect définitif. Les matériaux utilisés, bois, peintures, etc. sont sains, on a cherché à privilégier des matériaux et des entreprises de la région dans la mesure du possible (limitation de l'énergie grise) ou encore à faire appel à des entreprises sociales. Sachant que l'exploitation d'un immeuble est deux fois plus coûteuse que sa construction (sur 70 ans), on a voulu construire de manière à permettre un entretien simple et

COOPÉRATIVES

HABITATION SEPTEMBRE 2007



Un espace de vie agréable et lumineux où l'on respire. D'autant mieux que les matériaux ont été choisis avec soin pour éviter les substances nocives.



De nombreuses fenêtres au sud illuminent la cuisine et le séjour. Des stores sur le balcon font ici obstacle aux rayons de soleil.

peu coûteux. C'est le cas des fenêtres par exemple qu'il suffit de dévisser le jour où il faudra les remplacer. L'utilisation de matériaux bruts autant que possible et d'assemblages vissés plutôt que collés facilitera aussi grandement le recyclage du bâtiment en fin de vie.

Techniquement, toutes les solutions, ou presque, à disposition actuellement ont été mises à profit, de la chaudière à pellets aux panneaux photovoltaïques en passant par l'ampoule basse consommation.

L'association a en outre établi une convention écologique afin de trouver des moyens d'optimiser les consommations, de supprimer les produits toxiques, etc. sans qu'il n'y ait toutefois de contrainte pour les habitants. Ainsi, la buanderie inclut des produits écologiques et certaines familles se sont réunies pour acheter des denrées alimentaires bio stockées dans un local commun. Une base de feng-shui a également été appliquée à l'immeuble, chacun restant toutefois responsable de son appartement à cet égard.

L'association, qui loue l'immeuble à la CODHA (association faîtière), s'organise pour gérer une partie des tâches

habituellement confiées à une régie, telles que conciergerie, gestion des consommations, suivi des installations techniques ou encaissement des loyers.

Si à la lecture de ce qui précède, vous avez la furieuse sensation d'être projeté dans les années 70 au milieu d'une marée humaine d'enfants du flower-power, vous faites fausse route. Pas de communautarisme ici: chaque famille vit sa vie, l'intimité de chacune et chacun est respectée. En revanche, il y a une réelle quête globale d'harmonie, tant avec les personnes de l'immeuble et du quartier, qu'avec l'environnement en général. Les enfants se sont déjà appropriés les lieux publics et semi-privés, même s'ils n'habitent pas tous l'immeuble...

Les quelques habitants que j'ai rencontrés sont, sans aucun doute, heureux de vivre dans cet environnement et les photos montrent à quel point l'endroit est chaleureux et accueillant.

Texte et photos: **Eugène Knecht**

PUBLICITÉ



Tél. 032 968 32 22

Fax 032 988 32 23

Fritz-Courvoisier 51-53

2300 La Chaux-de-Fonds

E-mail : info@lacooperative.ch

-  Fenêtres bois et bois-alu
-  Menuiserie générale
-  Agencements de cuisine

-  Peinture
-  Plâtrerie
-  Plafonds suspendus

GP Piatti
Repos - restauration - rigi - saúde

Une deuxième vie pour les immeubles des années 70

En janvier 2005, le propriétaire des immeubles Avenue du Midi 9-11 à Fribourg décide de leur rénovation. Ceux-ci resteront habités durant les travaux. Commence alors pour l'architecte, le locataire et l'ouvrier une expérience durant laquelle échanges, précision et respect seront les clés de la réussite.

Les immeubles d'habitation sis à l'Avenue du Midi 9/11 ont été construits en 1973 par l'architecte Léon Dubey à Fribourg et les premiers locataires y sont entrés en octobre 1973. Ils font partie d'un ensemble de 5 immeubles (Avenue du Midi 9 à 15, Chemin de Monséjour 5) construits le long d'une avenue à forte circulation, en limite ouest de la gare de Fribourg. Cette situation sans vis-à-vis immédiat présente l'ambiguïté d'offrir une vue imprenable dès les premiers étages, plein est vers les Préalpes fribourgeoises, et d'être simultanément exposée à de nombreuses nuisances provoquées par le trafic routier et ferroviaire. Une typologie est-ouest «standard», des dimensions généreuses et un excellent éclairage naturel caractérisent les appartements qui se développent sur 7 niveaux.

Jusqu'en 2006, les immeubles n'ont bénéficié que d'un entretien de circonstance, sans aucune intervention majeure sur les appartements. Le premier travail de l'architecte consiste à en répertorier les carences. Elles sont de plusieurs ordres:

- Celles liées à l'usage courant, «l'état des lieux» en quelque sorte, nécessitant un entretien superficiel.
- Celles liées à l'obsolescence des installations à caractère technique, soit les cuisines, les installations sanitaires et les ventilations. Ces parties d'ouvrage sont d'origine. Leur état révèle une construction initiale soignée, sur laquelle le temps a fait son œuvre.
- Celles propres aux standards de construction des années 1970, comme l'isolation thermique de 2 cm qui rappelle que la construction date d'avant le premier choc pétrolier, ou l'isolation phonique, depuis longtemps insuffisante. Ces problèmes sont aggravés par les poussières et salissures provenant des alentours.

De manière générale, on peut faire le constat de la dégradation progressive des conditions initiales de vie de ces appartements: les balcons,



LAURIE NIEDERER & ÉRIC VANDEL

Vue générale de la nouvelle façade côté gare.

bruyants, sont utilisés comme réduits extérieurs; le système de pulsion d'air, solution novatrice pour l'époque, est souvent condamné par les habitants en raison d'un fonctionnement parfois aléatoire. C'est ce dernier pourtant, peu habituel dans un immeuble de 30 ans, qui permettra d'installer un circuit à double flux lors de la rénovation. Le premier étage a été longtemps occupé par une entreprise de communication qui l'a transformé au gré de ses besoins. L'objectif est de le reconverter selon la typologie des autres niveaux.

Contraintes et contexte de la rénovation

La rénovation complète des 42 appartements des immeubles N° 9 et 11 s'inscrit dans le contexte de la politique du maître de l'ouvrage (une compagnie d'assurances et prévoyance) qui désire une intervention sur le long terme, afin d'éviter les problèmes récurrents propres aux rénovations «au coup par coup». La décision a été prise de maintenir les habitants dans les immeubles durant les travaux. Ils ont été déplacés à l'intérieur du bâti-

ment, en fonction de la disponibilité de logements vacants.

Ce choix, associé à la décision de rénovation complète de l'enveloppe des immeubles, a impliqué une double planification des travaux: par étapes à l'intérieur (3 appartements par étapes, les étapes se chevauchant deux à deux), et par face pour l'extérieur (tous les appartements concernés pour chaque face).

Le projet

L'analyse de l'état existant et l'étude de variantes ont révélé une série de questions. L'amalgame constitué par l'ensemble des réponses possibles fut la base de développement du projet. Trois degrés d'intervention ont été évalués:

- Variante 1, isolation de l'enveloppe sur le pignon nord uniquement, réfections ponctuelles des façades est et ouest, rénovation intérieure des appartements.
- Variante 2, isolation complète de l'enveloppe et création de loggias (non isolées), rénovation intérieure des appartements, installation d'un système de récupération de chaleur sur le réseau de ventilation existant.

– Variante 3, isolation complète de l'enveloppe et création de loggias (isolées), rénovation intérieure des appartements, installation d'un système de ventilation contrôlée et de récupération de chaleur sur le réseau de ventilation existant.

Les trois variantes ont été chiffrées et pondérées sous l'angle de leur rapport qualité/prix avec le maître de l'ouvrage. La solution retenue correspond à la troisième variante, mais en maintenant les loggias hors de l'enveloppe thermique. Elle se veut pragmatique, tout en cherchant à éviter la banalité.

A l'intérieur, le caractère rationnel des espaces initiaux est revisité afin d'en actualiser l'usage. Les portes palières sont remplacées pour satisfaire aux exigences phoniques et de protection contre l'incendie. Les cuisines, cellules séparées du coin à manger par une porte coulissante en verre, avaient un accès possible depuis la zone d'entrée. Peu utilisé, celui-ci est supprimé au profit d'équipements plus complets, sans dégrader les relations spatiales préexistantes. Leur sol est recouvert de mosaïques de grès, clin d'œil à l'état original. Il en est de même dans les salles de bains, où l'espace libéré par les anciens bidets est attribué aux fonctions laver/sécher, les armoires de toilettes sont encastrées dans les nouvelles gaines techniques afin d'en minimiser l'emprise dans un espace désormais réduit. La présence des habitants durant le chantier impose en effet de maintenir les gaines existantes en fonction pendant que l'on construit les nouvelles.

Au-delà de la remise à neuf des locaux dits «humides», la mise en œuvre d'une ventilation contrôlée est un facteur d'amélioration du confort, ainsi qu'une source d'économies substantielle de consommation d'énergie. Les canaux verticaux originaux sont nettoyés. Il leur est associé une nouvelle distribution dans chaque pièce,



Vue générale de la nouvelle façade ouest.



YVES EIGENMANN

assurant une pulsion homogène. La reprise utilise les installations préexistantes des cuisines et salles de bains, les blocs de ventilation en toiture sont remplacés par des échangeurs. Complétée par une isolation thermique adaptée, cette intervention permet d'obtenir le label MINERGIE pour l'immeuble transformé.

Le choix de l'isolation périphérique est l'élément générateur du langage architectural. La couche varie de 140 à 180 mm selon les variations de la modénature originale. Elle donne à la surface du bâtiment une nouvelle homogénéité. Son épaisseur est exploitée par la création des fenêtres disposées dans le plan extérieur de l'enveloppe. Il s'agit d'un châssis en aluminium éloxé qui contient la fenêtre en bois-aluminium et le store à rouleau. Cette solution génère une profondeur d'embrasure inhabituelle, qui sera rapidement investie par les habitants.

Les balcons

La problématique du traitement des balcons est plus complexe. Il s'agit de les rendre véritablement utilisables en

les protégeant du bruit et de la poussière ambiante. La solution d'une fermeture complète avait été écartée, car jugée trop aléatoire à concrétiser: modification du tracé de l'enveloppe thermique, déséquilibre de l'isolation phonique entre étages, et difficulté de donner un véritable statut à l'espace ainsi créé. Un rideau de verre, fait d'éléments mobiles perméables à l'air mais assurant un premier amortissement phonique, est finalement retenu. Il est complété par une couche absorbante au plafond des balcons, destinée à amortir le bruit à l'intérieur de la loggia, et par le remplacement des fenêtres et portes-fenêtres. Celles-ci, désormais au second plan de la façade, sont en bois. L'isolation thermique contre la face arrière est réduite au strict nécessaire, le balcon modifié assurant le rôle d'espace tampon. La protection contre l'éblouissement et l'effet de serre est assurée au premier plan de la façade par des stores en toile commandés de l'intérieur des appartements.

La façade devait initialement être de couleur brun foncé. Cette approche trouve ses limites lors de l'intégration



YVES EIGENMANN



Balcon côté gare avant rénovation et nouvelle loggia vitrée côté gare.

des performances des matériaux. La teinte retenue respecte les valeurs maximales admissibles quant à l'absorption de chaleur. Outre la présence qu'elle confère à l'immeuble rénové dans son contexte urbain, elle est susceptible de bien résister aux salissures que son environnement ne tardera pas à lui imposer. Sur la façade principale,

la couleur brune équilibre la gamme du jaune à l'orangé qui a été distribuée librement, comme un exercice de composition, à l'intérieur des 35 balcons. En façade arrière, elle contraste avec les cadres de fenêtre saillants en aluminium éloxé. La modénature ainsi créée pour la nouvelle enveloppe s'affranchit du langage architectural des années 1970. Il ne s'agit pas ici de juger l'ancien état, dont les qualités initiales sont incontestables, mais bien d'assumer qu'une intervention qui modifie profondément les caractéristiques physiques d'une façade ne peut qu'en modifier l'image en conséquence, pour autant que les règles implicitement données par les nouveaux matériaux utilisés soient respectées.

Le projet est complété par un travail sur les aménagements extérieurs qui a permis de hiérarchiser les fonctions d'accès, de parcage et de service à l'arrière de l'immeuble.

L'exécution

La réussite de la phase d'exécution est autant redevable à la tolérance et à la patience des habitants qu'à la

Coupe sur les loggias: au 1^{er} plan de la façade, le rideau de verres coulissants associé à une couche d'absorbant phonique appliqué au plafond contribue à réduire les nuisances extérieures dans le nouvel espace de la loggia. Un store en toile microperforée à descente verticale protège de l'effet de serre et de l'éblouissement. Les faces intérieures sont isolées et revêtues d'un crépi fin (0,5 mm) aux teintes chaleureuses. Au second plan, des nouvelles fenêtres et portes-fenêtres bois et un nouvel éclairage indirect complètent l'intervention.



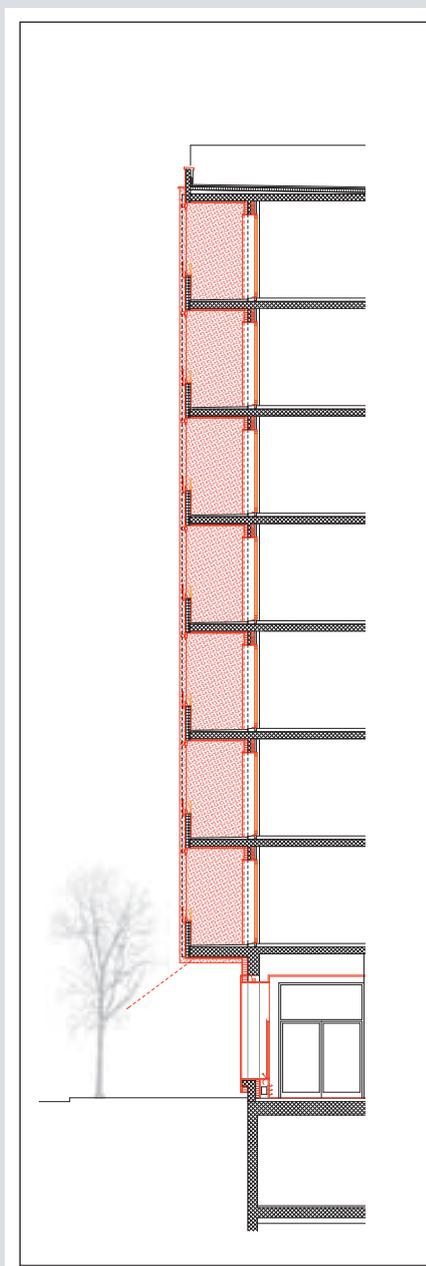
Salle de bains avant rénovation.



Nouvelle salle de bains, un châssis sanitaire préfabriqué intègre la technique et dissimule le meuble pharmacie.

BOVET JEKER ARCHITECTES

YVES EIGENMANN





YVES EIGENMANN

Détail des nouveaux encadrements extérieurs de fenêtres.

précision de sa préparation. La personne responsable du chantier, face aux documents usuellement présents sur la table de l'architecte, termine un schéma inhabituel: «Je crois que je m'en sors avec mon TETRIS!» Le raccourci est saisissant, l'image est parlante: il s'agit de savoir, en accord avec les phases successives de travail, qui sera déplacé, quand, comment et où. Il n'y aura pas de case vide.

Pendant 6 semaines, les habitants vivent tour à tour dans le provisoire, une partie des meubles restant dans l'appartement en chantier. Pendant 6 mois, ils vivront au rythme des travaux qui donneront à tous leurs voisins un logement rénové; certains en bénéficient déjà, les autres l'attendent... Pendant 6 mois, l'ouvrier, le locataire, le voisin, le fournisseur ou l'architecte se partagent l'ascenseur, se croisent, échangent, collaborent ou coordonnent un chantier qui, après les inévitables réglages initiaux, avance presque mécaniquement, au rythme dicté par les installateurs qui, par groupe de trois appartements superposés, construisent les nouvelles colonnes techniques, supports de toutes les améliorations intérieures à venir.

C'est ainsi que de manière un peu paradoxale, la phase techniquement la plus pointue et la plus emblématique, soit la réalisation de la nouvelle enveloppe, ne sera troublée que par les aléas du climat. A l'intérieur de l'immeuble en revanche, des interventions relativement simples mais répé-

titives ne seront possibles que grâce à l'équilibre à priori instable, mais toujours maintenu, entre les exigences du chantier et les égards dus aux habitants. Ce cycle s'est accompli deux fois, en 2006 pour Avenue du Midi 9, et en 2007 pour Avenue du Midi 11.

Autres informations

Maître de l'ouvrage: Mobilière Suisse, Société d'assurances,
3001 Berne

Architecte: Bovet Jeker architectes sàrl, Fribourg
Jean-Marc Bovet, André Jeker, architectes EPFL-SIA

Collaborateur responsable: Cristian Querol, architecte HES

Projet: juin 2005 – juin 2006

Réalisation: juin 2006 – janvier 2007 (Av. Midi 9)
mars 2007 – septembre 2007 (Av. Midi 11)

Coût des travaux: CHF 6 300 000.–

Dossier architecture:

Bovet Jeker architectes sàrl

Rue Reichlen 2, 1700 Fribourg

Tél. 026-322 27 70, fax 026-322 28 80

La Section romande à un tournant

Représentant plus de 20 000 logements en coopératives d'habitation, l'ASH romande étoffe son offre de services, renouvelle en partie ses instances dirigeantes et se dote d'outils de communication modernes, dont la nouvelle revue Habitation, le site web www.habitation.ch et le site www.ash-romande.ch. Interconnexions en vue!

L'assemblée générale de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat «ASH» qui s'est tenue à Genève le 2 juin 2007, dans les locaux de l'hôtel Bristol, a rapidement entériné les différents rapports présentés lors de cette journée.

Il n'était pas évident pour la bonne marche de la section, de remplacer plusieurs acteurs importants durant cet exercice. En effet, notre secrétaire général, Monsieur Francis Jacques, prenait sa retraite au 30 juin 2006 après 15 ans d'excellents services pour le bien de notre section et surtout de ses membres. Notre président d'alors, Monsieur Roger Dubuis, a été élu à cette fonction après quelques années de présidence. Nous avons dû, également, remplacer Monsieur Adrien Rizetto, notre inamovible trésorier que nous remercions vivement, par Monsieur Philippe Meyer qui a déjà bien repris le flambeau. La présidence ayant été laissée vacante, l'assemblée générale a nommé le soussigné à ce poste. Cette assemblée a également nommé M^{me} Huguette Piantini pour occuper un siège au bureau de la section. Afin de poursuivre une politique de rajeunissement et d'augmenter le nombre de femmes au sein de nos organes, M^{me} Fabienne Abetel-Beguelin a, quant à elle, été élue déléguée à l'assemblée de l'Association Suisse pour l'Habitat pour occuper le siège laissé vacant. En ce qui concerne la gestion du fonds de solidarité, Monsieur Michel Steulet, nous avait fait part de sa volonté de stopper son activité en fin d'exercice. Notre comité a désigné Monsieur Jacques Ribaux, jeune retraité de l'Office fédéral du logement, pour le remplacer. Avec la nomination du soussigné au comité de direction de l'ASH, nous assurons ainsi une permanence romande dans tous les organes de notre association. La défense de nos particularités est ainsi bien assurée.

Notre section, 2^e de Suisse, a dépassé, lors de cet exercice, les 20 000 appartements pour atteindre le chiffre de 20 048 plus exactement.



Roger Dubuis, F.-M. Meyrat et Philippe Meyer (de g. à d.).

Une nouvelle dynamique est apportée à la formation permanente avec un souci de décentralisation des cours de formation qui ont été suivis avec un fort taux de participants. Notre programme pour 2007 est également très étoffé. Un des défis à résoudre est celui des finances, car notre section présente un déficit d'exploitation depuis quelques exercices. Il s'agira pour le comité de veiller à ce que nous retrouvions des chiffres noirs le plus rapidement possible. Le développement du service de consultations ainsi que l'utilisation de sponsors pour les cours de formation devraient nous permettre, avec l'augmentation des cotisations, d'atteindre cet objectif.

La visibilité de notre section et de son activité sera améliorée par la constitution d'un site sur le réseau qui permettra à tout un chacun de s'informer, dans notre langue, sur nos activités. D'autre part, les organes de la Revue Habitation sont désormais entièrement détenus par les membres du comité de l'ASH ou de membres actifs de notre section. Des synergies seront, nécessairement, trouvées avec cette revue.

La politique fédérale en matière de logement ayant été mise à mal, nous ne devrions pas perdre de vue que nous pourrions subir des conséquences financières très importantes si les subventionnements de notre section ainsi que celui de la Revue Habitation devaient diminuer voire disparaître. Nous devons, et c'est un défi très important, diminuer le pourcentage de ces apports dans la bonne marche de nos affaires par une augmentation des recettes provenant des sponsors, des membres soutiens ainsi que de la facturation de nos prestations. Dans ce cadre, un important contrat de prestations a été établi avec la direction de l'ASH Suisse qui va déployer ses effets durant l'exercice 2007.

En conclusion, tous les jalons ont été posés pour que nous puissions résoudre les problèmes posés par ces défis, tout en augmentant nos prestations pour nos membres et futurs membres avec un souci de la qualité de nos activités. L'avenir nous dira si nous aurons accompli les tâches pour lesquelles nous avons été mandatés.

Texte: **F.-M. Meyrat**,
président de l'ASH romande

Entreprendre, innover et informer

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOP) représentent en Suisse un parc immobilier de plus de 270 000 logements (RC 2000) soit environ le 8,8% du marché national. Cette proportion atteint déjà les 20% dans des villes comme Bienne et Zurich où la politique publique du logement est une priorité. D'une manière générale, on peut constater que l'intérêt des collectivités publiques pour le logement sans but lucratif, et plus particulièrement pour l'activité des coopératives d'habitation (SCH), s'intensifie.

En effet, celles-ci deviennent au fil du temps les partenaires privilégiés et naturels des communes pour la construction de logements à loyers modérés et ceci principalement au travers d'octroi de droit de superficie

(DDP). Celui-ci permet au superficiant public de stimuler la construction de logements tout en conservant la maîtrise de ses options politiques.

Les atouts des SCH sont profitables à la société en général et représentent des instruments de politique sociale et environnementale au service des communes et des cantons.

Des loyers basés sur la couverture des coûts, société sans but lucratif, pérennité des buts, respect de l'environnement, locataire-sociétaire, etc., constituent un ensemble de règles qui mettent clairement le bien-être du résident au centre de ce projet de société.

Nos membres romands débordent d'enthousiasme; ils sont sur tous les fronts pour initier de nouveaux projets. La forte pénurie qui perdure à Genève et en général sur l'arc lémanique, crée un appel en faveur des SCH. Des concepts innovants (pour la Romandie) tels que logements en propriété sans but lucratif, logements dédiés aux personnes âgées, etc., émergent du partenariat collectivités publiques / SCH et stimulent l'esprit d'initiative de nos membres. D'autres coopératives bien établies créent depuis de nombreuses années des logements à loyers modérés sans subventions. Elles occupent ainsi un segment intermédiaire où les possibilités de développement sont importantes et génèrent une diversité d'offre qui correspond mieux à l'évolution naturelle du pouvoir d'achat d'un ménage.

Si l'esprit d'initiative et le dynamisme de nos membres romands sont bien établis (400 nouveaux logements en 2006), il n'en demeure pas moins que pour développer des projets il faut disposer de terrains et de moyens financiers.

Un nombre toujours croissant de MOP bénéficie de terrains en droit de superficie émanant essentiellement de

propriétaires fonciers publics. Ce processus est bien rodé et notre présence au côté des administrations publiques se consolide.

Le financement de projets est toujours préoccupant. Le nœud gordien du 2^e rang n'est que partiellement résolu. Bien que le canton de Vaud, associé à ses communes, et le canton de Genève font des efforts considérables en matière de politique du logement, les autres cantons romands sont toujours dans l'expectative d'un rebond de la LOG. Le gel des prêts directs de la Confédération (2003) limite son apport financier initial au fonds de roulement (un peu plus de 300 millions de francs) soit actuellement à 30 000 frs/logement. La CCL (Centrale d'émission pour MOP) et la CCH (Sté coop. de cautionnement hypothécaire) sont également des instruments d'aide au financement (prêts indirects) mis à notre disposition par la Confédération.

Nous devons intensifier notre travail d'argumentation pour expliquer aux parlementaires qu'un prêt de la Confédération est un investissement récupérable et non une subvention à fonds perdu, et qu'il existe à côté du logement en propriété et du logement locatif une troisième voie: le logement coopératif. Celui-ci induit des avantages tangibles et concrets pour la société en général et notamment pour le contribuable.

La section romande continue son travail de modernisation initié depuis quelques années. Un effort soutenu dans les domaines de la formation continue, de la communication et du coaching, permet d'améliorer notre présence et notre visibilité sur l'échiquier du marché immobilier. Pour plus d'informations sur nos activités, je renvoie nos lecteurs sur le site de l'ASH romande soit www.ash-romande.ch.

Texte: **Roger Dubuis**,

secrétaire général de l'ASH romande



Survol, en classe PowerPoint, de la question des Fondations immobilières de droit public.

Assemblée générale 2007 – reflets

Un peu plus de 40 personnes ont participé à notre AG 2007 à l'Hôtel Bristol, 10 rue de Mont à Genève. La séance est ouverte à 10 h 15 par notre président Francis-Michel Meyrat. Celui-ci remercie les personnes présentes pour leur participation et donne lecture de quelques excusés dont M. le conseiller d'Etat Mark Müller. Le président constate que la convocation à l'assemblée générale est conforme à nos statuts et que la séance plénière peut valablement délibérer.

Le rapport annuel, les comptes de l'exercice 2006 ainsi que le rapport de l'organe de contrôle ont été joints à la convocation. Aucune question n'étant soulevée, le président soumet ces rapports à l'Assemblée qui, à l'unanimité, accepte les comptes 2006 et donne décharge au comité pour sa gestion de l'exercice 2006. Il fallait, lors de cette AG, remplacer un délégué et un délégué suppléant romand à l'Assemblée des délégués de l'association suisse. Sur proposition du comité, deux personnalités bien connues de notre section ont été nommées par acclamation. Il s'agit de



Après les comptes et les discours, l'heure est à l'apéro. Petites tables rondes et rencontres informelles autour d'une chips, d'un verre de vin ou de jus d'orange.

M. Philippe Perreaud, actuellement délégué suppléant, qui devient délégué, et de M^{me} Huguette Piantini, membre de notre comité, qui devient déléguée suppléante. Ces personnes sont chaleureusement applaudies par l'assistance.

Comme chaque année, les membres de l'organe de contrôle doivent être élus pour une période. L'équipe en place, soit M^{mes} Corinne Zanardi (Mon Logis/NE), Esther Porecca (SCH La Paix/Nyon) et Rosetta Epifani (Colosa/LS), a été reconduite pour l'exercice 2007 par acclamation. La section romande de l'ASH a voulu remercier son ancien secrétaire, M. Francis Jacques pour ses 15 ans de dévouement au service de ses membres. Nommé membre d'honneur de la section, M. Jacques s'est dit très honoré par ce geste et rappelle à l'Assemblée tout le plaisir qu'il a eu à servir la cause du logement d'utilité publique. En fin de séance, sous le point divers, quelques questions de détail ont été posées au sujet des comptes et du travail de lobbying mené par la section et l'association. Les membres du bureau ont apporté les précisions nécessaires à la satisfaction des requérants.

H. Hans Daenicker, rédacteur en chef de la revue Fédérhabitation, a pris la parole et expliqué à l'Assemblée le rôle du Wohnbund (communauté





Après l'apéro, l'heure est à la bonne chère et aux belles tablées.

d'action pour le logement). Cette fédération regroupe les trois associations faitières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en suisse, ASH, ASCP-SWE

et ACR-VLB. M. Daeniker a ensuite présenté la revue Newsletter, éditée en français et en allemand plusieurs fois par année. Cette revue est distribuée

aux parlementaires, aux collectivités publiques et à certaines personnalités.

Notre nouveau rédacteur en chef de la revue Habitation, M. Patrick Cléménçon, omniprésent en cette matinée, a pris la parole en fin de séance pour présenter le concept de la nouvelle revue. Il a développé avec enthousiasme les axes principaux de sa politique de communication et les objectifs qu'il s'est fixés en accord avec le comité de la Socomhas. Le président lève la séance plénière à 11 h 25 et accueille les orateurs, soit: MM. Gérard Devaud et Michel Périzzolo, respectivement président et directeur des fondations immobilières de droit public du canton de Genève qui nous présentent cette structure.

Les fondations de droit public

Les fondations immobilières de droit public (fidp) du canton de Genève sont



Promenade digestive à Cressy, où les délégués sont accueillis par M. Mauro Riva, représentant de la coopérative Coprolo.

des instruments prépondérants de la politique publique du logement. Adaptées, consolidées au fil du temps, les fidp ont été initiées dès 1919 par la création de la «fondation pour les logements économiques de Genève». C'est en 2002 que le contour administratif actuel a pris forme sous l'impulsion de la loi cantonale du 5 octobre 2001.

A ce jour, 5 entités font partie intégrante des fidp, soit les fondations HBM Emile Dupont, Jean Dutoit, Emma Kammacher et Camille Martin, ainsi que la fondation René et Kate Black (logements dédiés aux personnes âgées). Leur but: construire, acquérir et exploiter des immeubles destinés aux personnes à revenus modestes. Pour atteindre leurs objectifs de développement, elles disposent d'une aide publique au financement des projets.

Les fidp sont propriétaires d'environ 5500 logements générant un revenu locatif annuel de près de 54 millions de francs. Les logements de type HBM (habitation bon marché), répartis sur l'ensemble du territoire du canton dans plus de 380 immeubles (allées), sont réservés aux personnes aux revenus modestes. Ils bénéficient, pour abaisser les loyers, de subventions versées par l'Etat directement à la fondation propriétaire de l'immeuble. Les conditions d'accès sont strictes et définies selon des critères précis de revenu et de fortune. La gestion des logements est sous contrôle permanent de l'Etat. Les fondations sont gérées par leur secrétariat permanent (SFIP) rattaché à la commission administrative (CAFI). Elles sont chargées, par l'Etat, d'une mission essentielle et historique pour équilibrer l'offre du marché locatif genevois.

Continuer à approvisionner le secteur des logements sociaux, maintenir et adapter leur patrimoine aux standards de qualité contemporaine sont des tâches que relève avec dynamisme et volonté l'équipe dirigeante. Près de 223 nouveaux logements sont actuellement en phase de réali-



Cet ensemble harmonieux de 48 logements, dédiés principalement aux familles, valorise les espaces verts et de jeux.

sation et 227 logements en rénovation. Pour les années 2007-2008, plus de 85 millions de francs seront ainsi investis sur la place genevoise. Pour l'avenir, des projets plein la tête, malheureusement freinés par une certaine lourdeur «démocratique» qui ralentit fortement l'émergence des grands périmètres de développement actuellement en projet.

Visite sur le site de Cressy (Onex), Genève

L'après-midi est consacré à une visite de réalisations de 2 coopératives membres de l'ASH.

Une délégation de 25 personnes, conduite par M. Jean-Pierre Chappuis (directeur de SCHG) est reçue sur le site de Cressy, successivement par M. Mauro Riva, représentant de la coopérative Coprolo et M. Philippe Schneider, représentant de la coopérative INTI.

Le premier immeuble visité, propriété de la SCH Coprolo, est exploité depuis 2006. Il comprend 48 logements, dédiés principalement aux familles selon 6 typologies différentes. Cette diversité d'offre combinée à des espaces intérieurs permettant une grande souplesse d'aménagement confère à ce projet un esprit exclusif.

Composé de 2 barres de faible hauteur (2 étages sur rez conformément au PLQ de Cressy) séparées par une zone de verdure et de jeux sur parking, cet ensemble harmonieux valorise les espaces verts. Pour maintenir les coûts à un niveau acceptable, tout en respectant les qualités exigées, les architectes ont dû faire preuve d'imagination. Rationalité volumétrique, typologie novatrice, circulation verticale et horizontale optimales, etc. ont permis d'offrir aux locataires sociétaires des logements avantageux dans un ensemble où il fait bon vivre.

M. Philippe Schneider, membre fondateur de la coopérative INTI, nous reçoit chez lui, dans son immeuble. Il a été, avec une poignée d'amis, l'initiateur de ce rêve qui a mis des années à se concrétiser. Nous atteignons le cœur même de l'esprit de la coopérative d'habitation d'utilité publique. Partage, codécision, respect environnemental, mixité générationnelle, etc. sont des valeurs que les initiateurs de ce projet ont voulu valoriser.

Cet immeuble, en régime HM, se compose de 19 logements répartis selon 6 typologies différentes. On y trouve également un appartement de 8 pièces réservé à des personnes âgées valides qui souhaitent vivre en communauté; ce logement est loué à Pro Senectute. Au rez-de-chaussée, se situe un espace commun, aux dimensions confortables. Ce lieu d'échange, de réunion, de vie sociale est doté d'une cheminée, d'une cuisine et d'un four à pain. Les participants ont pu goûter à l'ambiance agréable et sereine qui caractérise cet immeuble.

Texte: **Roger Dubuis**,
secrétaire général de l'ASH romande
PHOTOS: PATRICK CLÉMENÇON



Cet immeuble de la coopérative INTI, en régime HM, compte 19 logements répartis selon 6 typologies différentes. Sa façade a été incurvée pour gagner en surface d'habitation au sol, tout en respectant la distance légale qui sépare le bâtiment de ses voisins.

PUBLICITÉ

Chauffage – Ventilation – Climatisation

**Bernard
chevalley SA**

Réalisations tous systèmes
Entretien – Dépannage
Télécontrôle – Télésurveillance
Télégestion d'installations

1004 Lausanne
Avenue d'Echallens 123
Tél. 021 625 74 26
Fax 021 625 81 51
E-mail : secret@chevalley-sa.ch

La Société coopérative d'habitation de Montreux (SCHaM) fête ses 75 ans d'existence

L'assemblée générale 2007 de la SCHaM a eu lieu le jeudi 28 juin à l'Hôtel Bristol sur la commune de Montreux-Territet / VD. Environ 160 membres ont pris part à cette soirée particulière de la vie de la coopérative. En effet, celle-ci fêtait son 75^e anniversaire.

C'est avec plaisir que nous relevons la présence de représentants de la SCHL et de Cité-Joie, membres ASH, coopératives amies de la SCHaM. Ces participants mettent en évidence les relations amicales et professionnelles qui se développent au sein de notre association. L'assemblée générale, présidée par M. J.-Pierre Jost se déroule en toute harmonie. Les nombreux locataires sociétaires présents participent activement à la séance en s'informant par des questions précises sur divers sujets. Le comité explique, développe les thèmes abordés d'une manière très professionnelle.

La SCHaM gère actuellement un parc immobilier de plus de 200 logements en région montreusienne. Leur premier bâtiment a été construit à Clarens dès 1933. Les sociétaires pionniers ont été heureux de pouvoir atténuer les effets du chômage en cette période de crise économique des années 30, en exécutant eux-mêmes à la pioche et à la pelle les fouilles du bâtiment.

Depuis, plusieurs projets ont été développés sur la commune de Montreux. A partir des années 90, l'effort de la coopérative s'est résolument orienté vers la rénovation et la transformation de bâtiments et de logements. Cet objectif de qualité et d'adaptation aux normes contemporaines permet à la SCHaM de maintenir son patrimoine immobilier dans un excellent état et de proposer des logements toujours attractifs à des prix qui restent avantageux. M. Wolfgang Martz, président du conseil communal

et M^{me} Edith Willi, conseillère municipale, relèvent l'importance du rôle des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et remercient la SCHaM pour son dynamisme et son engagement dans la région.

A l'issue de la séance plénière, le président J.-Pierre Jost a la lourde mission de remercier, au nom de la SCHaM, un membre démissionnaire du comité, disons un membre hors du commun. La démarche élégante, l'œil et le verbe vifs, M. Gilbert Müller, jeune sociétaire de 84 ans, a décidé de se retirer du comité après 51 ans de dévouement et de collaboration au sein des organes de la SCHaM.

Nommé en 1956, membre du comité puis président, M. Müller a, durant ce demi-siècle d'engagement, partagé les réussites et les difficultés de la SCHaM, initié de nouveaux projets, contribué aux renouvellements des statuts, bref accompagné

la SCHaM de sa genèse à sa belle maturité.

Issu d'une famille de 7 enfants, il connaît non seulement la valeur du travail et le sens du mot solidarité, mais les a pratiqués au travers de son engagement en faveur du logement coopératif. Quel exemple pour nous tous, pour notre association qui peine quelquefois à garder ses repères fondamentaux.

En signe de reconnaissance, l'assemblée générale nomme M. Gilbert Müller président d'honneur de la SCHaM.

Après l'assemblée empreinte d'émotions, un repas en commun est partagé sur les terrasses de l'Hôtel Bristol offrant à chacun une magnifique vue sur le paisible Léman, témoin séculaire de la valeur humaine.

Texte et photo: **Roger Dubuis**, secrétaire général de l'ASH romande



De gauche à droite: Florian Maillardet, Gilbert Müller (président d'honneur), Jean-Louis Cruchet, Jean-Pierre Jost (président) Dominique Brunisholz, Jean-Paul Itin.

Congrès national de la construction de logements et journée de l'ASH les 23-24.11.2007, Technoparc Zurich

Le congrès de deux jours traite des stratégies d'avenir de la construction de logements d'utilité publique en Suisse. A partir d'un état des lieux, les participant(e)s analysent les défis que doivent relever, au cours des années à venir, les acteurs de la construction de ce type de logements. La manifestation aborde la question de la mise en valeur de la cohabitation au sein d'une communauté composée de résidents aux origines diverses ainsi que celle des options à prendre sur les plans écologique et organisationnel. A travers des exposés et des débats, nos hôtes présentent des exemples pratiques les plus divers existant tant en Suisse qu'à l'étranger. Samedi après-midi, des visites guidées seront organisées dans les quartiers de coopératives zurichoises. Tous les exposés et discussions font l'objet d'une traduction simultanée allemand-français. Le congrès national de la construction de logement – en même temps Journée de l'ASH – prend place dans le cadre des manifestations du centième anniversaire de la construction de logements d'utilité publique à Zurich. Au programme, beaucoup de questions et sans doute quelques réponses.

PROGRAMME VENDREDI 23 NOVEMBRE ET SAMEDI 24 NOVEMBRE 2007

THÈME 1 • LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE ET SON CONTEXTE SOCIAL – REGARD SUR LE FUTUR ET AU-DELÀ DES FRONTIÈRES. Quelles sont les évolutions politiques et sociales qui marquent la construction de logements d'utilité publique en Suisse? Comment réagissent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à la croissance et à l'évolution des agglomérations? Comment insèrent-ils leurs constructions dans l'environnement et comment prennent-ils en compte les changements culturels? Que doivent savoir les coopératives pour être plus porteuses d'avenir?

THÈME 2 • DES PROJETS INNOVANTS POUR DES EXIGENCES DIVERSES. Les projets suisses et de l'étranger présentés offrent des réponses originales et créatives aux questions soulevées dans le thème 1. Ce sont tout d'abord une architecture et des concepts étonnants, qui permettent d'aborder des problèmes écologiques. Par ailleurs, ce sont des formes innovantes de la cohabitation et de l'organisation. Les projets montrent comment les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent répondre à divers modèles de vie et exigences.

THÈME 3 • DES PROGRAMMES À EFFETS DURABLES. Programmes promotionnels de l'Etat et réglementations soutenues par des institutions interviennent dans la conception d'un avenir durable. Les concepts établis pour économiser l'énergie et la mise à disposition d'un habitat sont dans la tendance, car ils s'adressent aux trois dimensions du développement durable: environnement, économie et société. Quelle est l'efficacité de tels programmes et quelles perspectives offrent-ils pour l'avenir?

THÈME 4 • HABITAT: MIXITÉ ET COHABITATION. Le processus d'internationalisation et de densification des grandes zones d'agglomération ont des effets directs sur la cohabitation. Dans l'environnement de l'habitat, de la buanderie à l'assemblée générale de la coopérative, tous les intéressés doivent contribuer à la forme que prendra la vie quotidienne, ainsi qu'à la compréhension mutuelle. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique considèrent qu'il s'agit de leur responsabilité particulière que de bien intégrer de nouveaux locataires, de promouvoir la communauté et l'aide entre voisins, ainsi que de mettre à disposition des logements pour des personnes défavorisées. Où sont les chances et les risques liés aux logements favorisant la mixité? Comment peut-on éviter les tensions et les conflits et comment y remédier?

THÈME 5 • CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Avant de tirer des conclusions du congrès, il convient encore de jeter un regard au-delà des frontières et de dégager des enseignements d'expériences étrangères. Comment traite-t-on, en Allemagne, les défis qui nous occupent en Suisse dans la construction de logements d'utilité publique? Divers représentants des institutions intéressées à la construction de logements livrent leurs conclusions sur ce qu'ils ont entendu jusqu'alors: quels sont les problèmes qu'il faut continuer à traiter? Qu'est-ce qui peut et doit être mis en œuvre à l'avenir?

Plus d'infos sous www.mehr-als-wohnen.ch

Programme bilingue, infos pratiques et inscriptions à télécharger sous
www.habitation.ch



Enrico Magro.

QUESTION JURIDIQUE

Rénovations et modifications de la chose louée

Dans ce numéro, nous vous présentons diverses nouvelles constructions réalisées par des coopératives, ainsi que la rénovation d'un bâtiment en milieu urbain. A plus petite échelle, on recense de nombreuses autres rénovations qui ne reçoivent guère d'attention en dehors de la coopérative qui construit. Dans le cadre de l'activité de conseil du service juridique de l'ASH, ces petits travaux de transformation ou de rénovation requièrent toutefois plus de temps que les grands projets. A côté des travaux planifiés par les coopératives, les modifications réalisées par les locataires eux-mêmes conduisent également à des discussions.

Les rénovations et les modifications par la coopérative

Le thème «Rénovations et modifications de la chose louée par le bailleur» est réglementé par l'art. 260 CO. En principe, la loi y stipule que le bailleur a le droit d'effectuer des travaux sur la chose louée. La question de savoir si le locataire peut exiger du bailleur une rénovation ou une adaptation spécifique de la chose louée – même contre la volonté du bailleur – et si le bailleur doit exécuter les travaux exigés n'est en revanche pas réglée par cette disposition. La réponse se trouve à l'art. 256 al. 1 CO. Selon cet article, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Cela signifie que le locataire peut exiger du bailleur certains travaux lorsque la chose louée ne répond plus aux exigences de cet état approprié à l'usage.

Cette définition offre une marge de manœuvre considérable. Il est certain

que le seul fait qu'un objet dans un appartement (par exemple un réfrigérateur ou une baignoire) est vieux ou réputé amorti selon le tableau des durées d'utilisation¹ ne permet pas encore de conclure à d'éventuelles obligations de rénovation. D'anciens objets d'aménagement (par exemple un papier peint vieux de dix ans) peuvent tout à fait suffire aux exigences actuelles en termes d'aptitude au service. En revanche, il existe certainement une obligation de rénovation lorsque la chose louée ou certaines parties de celle-ci sont devenues totalement inutilisables, à l'instar d'un ascenseur défectueux.

Qu'est-ce qui est raisonnablement exigible?

Si le bailleur a décidé d'effectuer certains travaux d'entretien, le locataire est en principe tenu de tolérer les travaux prévus (art. 257h CO). Lorsqu'il s'agit de purs travaux d'entretien, ceci est toujours le cas, la coopérative ne faisant que respecter ses obligations contractuelles en les effectuant. Dans des cas exceptionnels, le locataire n'est toutefois pas tenu d'accepter certains travaux de transformation². C'est le cas lorsque le bail a déjà été résilié (art. 260 al. 1 CO) ou lorsque les travaux ne peuvent pas raisonnablement être imposés au locataire (art. 260 al. 1 CO).

La notion d'exigence raisonnable s'appuie sur l'étendue des désagréments que le locataire doit subir durant le bail en cours. Il a en effet droit, durant la totalité du bail, à ce que l'usage de la chose louée soit aussi libre d'entraves que possible. Les modifications touchant la chose louée doivent donc rester exceptionnelles et elles ne doivent pas empê-

cher d'habiter la chose louée. Au vu de la formulation très ouverte, l'évaluation de ce qui peut être raisonnablement exigé est en principe du ressort de la jurisprudence. Celle-ci ne s'appuie toutefois ni sur les sentiments subjectifs du locataire ni sur ceux du bailleur. Il s'agit uniquement de déterminer ce qu'une personne raisonnable estime raisonnablement exigible dans les circonstances données. Les éléments de pondération sont la durée et l'étendue des travaux, l'utilité des travaux pour le locataire, la durée du bail existant (pour les baux de longue durée, il doit être possible d'effectuer une rénovation pendant la durée de ceux-ci) ainsi que la durée future du bail, les conséquences sur le loyer et l'urgence des travaux d'entretien ou de rénovation.

Informers suffisamment tôt

Comme mentionné précédemment, la loi stipule que le locataire ne doit plus accepter de travaux lorsque le bail a été résilié: il ne doit pas être contraint à supporter des diminutions de la qualité de l'habitat pour des travaux dont il ne profitera plus. Cette disposition soulève peu de questions dans la pratique, mais elle doit être prise en compte dans le sens où, en cas de rénovations planifiées, les résiliations et les conditions de résiliation étendues peuvent constituer un obstacle aux travaux. En informant le locataire suffisamment tôt, on lui donne la possibilité de résilier le bail pour la prochaine échéance et donc avant le début des travaux³.

Les recommandations suivantes s'appliquent donc pour les coopératives de construction qui prévoient d'effectuer des rénovations ou des modifications:

- informer les locataires concernés suffisamment tôt et de manière aussi complète que possible;
- exécuter les rénovations et les modifications avec le plus grand ménagement possible, c.-à-d. organiser les travaux de manière aussi efficace que possible;
- rénovations et modifications par le locataire/sociétaire. Les rénovations et les modifications par le locataire sont réglementées par l'art. 260a CO. La disposition stipule que:
 - 1 Le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur.
 - 2 Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit.
 - 3 Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées.

Le consentement écrit du bailleur constitue donc la condition de base pour qu'un locataire puisse effectuer des travaux dans le logement. Un consentement oral n'a pas d'effet juridique correspondant. S'il y a un consentement écrit, le bailleur doit reprendre la chose louée avec les modifications au départ du locataire. Le bailleur peut se libérer d'une telle obligation de reprise en incluant à l'accord écrit une réserve lui donnant le droit d'exiger la remise en état. Avant d'entamer des travaux d'une certaine importance dans le logement, il est par ailleurs recommandé d'exiger du locataire une garantie (par exemple une garantie bancaire) pour prévenir les éventuels droits de gage des artisans. Par le biais du consentement écrit, il est également possible d'imposer au locataire des obligations portant sur la manière de réaliser les transformations (par exemple recours à des artisans spécialisés, inspection par la coopérative, etc.).

La question de l'indemnité

Pour que le locataire puisse obtenir du bailleur le versement d'une indemnité au moment de son départ, les conditions suivantes doivent être réunies:

- Le bailleur a donné son consentement écrit pour les travaux du locataire au sens de l'art. 260a al. 1 CO.
- Au moment du départ du locataire, le bailleur bénéficie d'une plus-value considérable grâce aux travaux du locataire.
- Le bailleur et le locataire se sont mis d'accord sur la question de l'indemnité dans le cadre du consentement ou par la suite.

Ce dernier point a les conséquences suivantes: même si le bailleur consent aux modifications par écrit, il peut prévoir qu'une plus-value de la chose louée éventuellement encore existante lors du départ du locataire lui revient sans qu'il n'ait à verser d'indemnité. Il faut noter également que même lorsque les conditions pour le versement d'une indemnité sont réunies, le locataire n'a pas droit à la totalité de la plus-value restante. La loi utilise les termes de «indemnité pour cette plus-value» et de plus-value «considérable». La question du calcul d'une indemnité éventuellement due est par conséquent difficile à régler. En tous les cas, une plus-value ne peut pas simplement être égale aux montants investis dans les modifications architectoniques par le locataire, sachant que ces investissements sont en règle générale consentis pour les besoins spécifiques du locataire. Ainsi, les investissements ont souvent une valeur résiduelle (subjective) plus élevée pour le locataire que pour le bailleur. On ne peut parler d'obligation d'indemnité pour une plus-value que si les investissements du locataire peuvent présenter un avantage pour n'importe quel locataire lui succédant, c.-à-d. qu'ils sont «utiles» selon un critère objectif.

La modération est recommandée

Le service juridique de l'ASH est dès lors d'avis qu'il n'y a plus-value

suite à des investissements du locataire que si la coopérative peut amortir l'indemnité payée au locataire partant par une augmentation de loyer pour le nouveau locataire. C'est à cette seule condition que le modèle du loyer fixé sur la base des coûts, que la coopérative applique pour calculer les loyers, peut être utilisé. Il ne faut pas oublier que l'investissement indemnisé au locataire partant devient, du fait du paiement, un investissement de la coopérative. Pour le bailleur, il n'est toutefois pas admissible que le loyer plus élevé découlant de l'indemnité payée empêche la location de l'objet.

Les sociétaires seront donc bien avisés de n'accepter d'éventuelles demandes d'investissement des locataires qu'avec la plus grande prudence et de prévoir en principe dans l'accord écrit l'obligation de remise en état ou la renonciation à une éventuelle indemnité. Cela n'empêche pas la coopérative de verser une indemnité appropriée dans les cas particuliers.

¹ Le tableau des durées d'utilisation (Paritätische Lebensdauertabelle) (édition actuelle 2006) a été élaboré conjointement par la Société suisse des propriétaires fonciers et l'Association suisse des locataires, et toutes les organisations déterminantes de l'économie immobilière s'y conforment (c'est le cas de l'ASH par exemple).

² La distinction entre travaux d'entretien d'une part et travaux de transformation d'autre part revêt une importance pratique, car ils s'appuient sur des normes légales différentes. Souvent, on réalise toutefois des travaux d'entretien et des travaux de transformation en même temps, parce qu'il semble plus judicieux, pour des raisons techniques par exemple, de ne pas se contenter de réparer la chose louée, mais de la rénover dans sa totalité. De tels travaux «mixtes» sont soumis aux art. 257h al. 1 CO et 260 al. 1 CO.

³ La question de savoir dans quelle mesure les locataires peuvent résilier le contrat de bail après avoir pris connaissance du projet de transformation afin d'empêcher ainsi les transformations doit être examinée au cas par cas sous prise en compte de l'interdiction de l'abus de droit.