

Habitation

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

La nouvelle loi d'aide au logement
du canton de Neuchâtel

Les deux immeubles en bois de la SCCH Domus

Nouveau droit de la révision:

l'ASH prévoit des prestations de services

Laure et Marc ont investi
dans la pierre.
Nous avons posé
la première.



Ça crée des liens

Prêts hypothécaires

Avec nous, tout comme un propriétaire sur deux, réalisez
avec succès votre projet immobilier! Contactez nos
spécialistes au 0848 000 886 (tarif national) ou sur www.bcv.ch



SOCOMHAS

Société de Communication de l'Habitat Social

Adresse: Groupe FONCIA Switzerland SA, CP 7303
1002 Lausanne, tél. 021 345 25 20

Mesdames et Messieurs les coopérateurs sont convoqués en

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

le mercredi 16 avril 2008 à 14 h 00
chez Groupe FONCIA Switzerland SA,
rue Centrale 7, Lausanne, 3^e étage

ORDRE DU JOUR

1. Lecture et adoption du procès-verbal du 24 mai 2007*
2. Rapport pour l'exercice 2007*
3. Comptes 2007*
 - a) présentation des comptes
 - b) rapport de l'organe de contrôle*
4. Approbation de la gestion de l'administration et des comptes pour l'exercice 2007 et décharge au Conseil d'administration
5. Nomination du Conseil d'administration
6. Nomination de l'organe de contrôle
7. Budget 2008*
8. Propositions individuelles
9. Divers

Les documents signalés par * peuvent être obtenus au secrétariat.

Lausanne, le 20 mars 2008

Le Conseil d'administration



*Saviez-vous que pour s'abonner
ou pour offrir un abonnement,
il suffit d'aller sur www.habitation.ch,
sous ABONNEMENTS?*

Sous quoi?

*Sous ABONNEMENTS,
et d'un simple clic, z'êtes abonné.
Saperlip'ah bon!*

www.habitation.ch: y'en a point comme nous!

C'est bien connu, les statistiques, on peut leur faire dire tout et n'importe quoi: tout dépend du point de vue et des intérêts à défendre ou à promouvoir. Mais lorsque les chiffres s'entêtent à révéler une tendance de fond, il faut se rendre à l'évidence: on ne se trouve plus devant une collection de faits discutables, mais devant une réalité incontournable. Or, les derniers résultats de l'Office fédéral de la statistique le prouvent une fois de plus. La part de marché des logements d'utilité publique est indéniablement à la baisse en Suisse. De 2000 à 2006, seul 2,5 pourcent des nouvelles constructions de logements sont le fait des coopératives, alors que la moyenne suisse de la part de marché immobilier détenue par les coopératives se situe à 5,1 pourcent! Face à cette érosion alarmante, l'ASH a décidé de prendre le taureau par les cornes et s'est donné en automne dernier comme première priorité l'objectif d'augmenter le parc immobilier d'utilité publique ces prochaines années. Il s'agira donc non seulement de réveiller bon nombre de coopératives tombées en léthargie, mais également de renforcer les services de l'ASH, de mieux en représenter les intérêts auprès des autorités publiques, des politiques et des propriétaires de biens fonciers, et d'intensifier les collaborations en réseau des coopératives elles-mêmes.

Autrement dit, il s'agit de donner une plus grande visibilité à l'ASH, non seulement au niveau des décideurs, mais également au niveau du grand public, qui ignore très souvent l'existence même des sociétés coopératives de construction et d'habitation... et les multiples avantages de leur offre! Un important travail de communication en termes d'image de marque est à faire, non seulement pour se faire connaître, mais également pour redorer le blason du sacro-saint esprit coopératif, en le débarassant d'un certain nombre de préjugés et d'a priori obsolètes, mais qui ont la vie dure. Comme par exemple le fait de croire que logement d'utilité publique rime avec clapiers à lapins ou encore le fait de confondre esprit de coopération avec un avatar de sens communautaire qui ne serait rien d'autre qu'un fantôme ayant survécu à Mai 68.

Le défi est important; les moyens mis à disposition pour corriger le tir doivent l'être également. Le lobbying est la face cachée du travail de communication dans les médias, mais les deux doivent œuvrer en synergie. L'un ne va pas sans l'autre.

Très bonne lecture,

Patrick Cléménçon



Bernard Le Nen – «Sans titre» (1994).



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



8-11

Interview avec Pascal Magnin

Ancien hockeyeur de compétition, comédien et musicien de rock amateur il est le chef de l'Office cantonal du logement de Neuchâtel depuis le 1^{er} juin 2002. Rencontré au début du mois de février, il a commenté la récente adoption par le Grand Conseil neuchâtelois du projet de loi cantonale sur l'aide au logement.



12-15

Appartements protégés pour les seniors

L'Etablissement médico-social des Baumettes, à Renens, vient de mettre à l'enquête un important projet qui prévoit la construction de deux bâtiments proposant plus de trente appartements de type logement protégé.



20-23

La société coopérative de construction et d'habitation Domus

Développement durable, qualité architecturale et matériaux nobles sont au fondement de la philosophie de construction de la toute jeune SCCH Domus. A mille lieues de l'image du clapier qui connote souvent l'appellation d'habitat social.



24-27

Stratégies d'avenir pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Les 23 et 24 novembre 2007, le Technopark Zurich a accueilli le Congrès national de la construction de logements qui coïncidait avec la Journée de l'ASH de cette année. Reflets.

4-7 ARCHITECTURE. Le rôle crucial des fenêtres • **8-11 INTERVIEW.** Avec Pascal Magnin, chef du service du logement du canton de NE: nouvelle loi d'aide au logement • **12-15 SENIORS.** Des nouveaux logements protégés à deux pas de l'EMS de la Fondation Les Baumettes, à Renens • **16-19 SENIORS.** Vieillir ensemble au fil de l'Aar • **20-23 COOPÉRATIVES.** La SCCH Domus construit deux immeubles en bois dans le respect du développement durable à Lausanne et à Yverdon-les-Bains • **24-31 ASH SUISSE.** Le congrès de l'avenir: augmenter les parts de marché immo des sch: passer de 5% > à 15% avec le soutien des pouvoirs publics. Agenda 2008 • **33 CHRONIQUE VAGABONDE.** Coopérative des îles et coopérative des crêtes • **34 PUBLICATIONS** • **35-36 QUESTION JURIDIQUE.** Nouveau droit de la révision: l'ASH prévoit des prestations de services.

Le rôle crucial des fenêtres

Les fenêtres jouent un rôle crucial dans les immeubles à basse consommation d'énergie. Leur développement durant les cent dernières années a de quoi impressionner, mais le potentiel pour des économies d'énergie n'est pas encore épuisé pour autant.

L'influence des fenêtres sur les besoins en énergie, le confort et la qualité de l'habitat des maisons à basse consommation d'énergie est bien plus importante que dans les maisons traditionnelles. De nos jours, une fenêtre conventionnelle ($U_{\text{fenêtre}} = 1,25 \text{ W/m}^2\text{K}$) perd environ huit fois plus de chaleur qu'un mur bien isolé ($U_{\text{mur}} = 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$). Lors de la construction d'une maison à basse consommation d'énergie, il est par conséquent indispensable de recourir à des fenêtres adaptées aux habitations passives ($U_{\text{fenêtre}} = 0,8$). Mais même de telles fenêtres de qualité supérieure perdent encore cinq fois plus d'énergie que les murs. Il faut donc maximiser leurs avantages grâce à une planification intelligente – entre autres l'apport passif en énergie solaire (et ce, malgré la période de chauffage réduite dans de telles maisons) et l'apport en éclairage naturel. Cependant, la qualité des fenêtres, l'assemblage et les principes de planification restent toujours déterminants pour le résultat final (ces derniers ont évolué ces dernières années suite au progrès technique).

Rappel historique

Jusqu'au début du XX^e siècle, seuls des verres de petit format étaient réalisables. Depuis l'invention de la machine «Pennvern Drawing» en 1927, le verre a pu être fabriqué dans de plus grands formats à l'aide de cylindres lamineurs. Dès lors, il fut possible de concevoir des immeubles avec de grandes baies vitrées avec malheureusement à la clé une consommation d'énergie extrêmement élevée et des pertes de confort.

Suite au développement du vitrage isolant à deux verres, ces problèmes furent moins aigus dès 1935. La valeur U_{vitrage} put être réduite de moitié de 6,0 à 3,0 $\text{W/m}^2\text{K}$. A cette époque, les architectes commencèrent à s'intéresser à l'utilisation de la chaleur solaire. Les principes de planification n'ont pas subi de grandes modifications depuis: un alignement vers le sud, une masse d'accumulation suffisante, des pièces communicantes permettant une bonne répartition de la chaleur et des saillies de toit pour protéger de la surchauffe en été sont toujours d'actualité. La maison solaire de l'architecte américain George F. Keck fit la une des journaux en 1947. Si le soleil brillait, même si la température extérieure ne dépassait pas les -20°C , la maison ne devait pas être chauffée entre 8 h 30 et 18 h 30!

Dans les années 80, l'introduction du vitrage isolant à 3 verres a permis de récolter de l'énergie même avec des fenêtres orientées vers l'est ou l'ouest. Cependant, ces fenêtres avaient l'inconvénient d'être chères et lourdes. C'est seulement à la fin du siècle passé que le verre à protection thermique actuelle ($U_{\text{vitrage}} = 1,1$ au lieu de 2,2 $\text{W/m}^2\text{K}$) fit son apparition. Le développement de la maison passive entraîna une demande de fenêtres avec un U_{vitrage} de 0,5 $\text{W/m}^2\text{K}$. Cet objectif a pu être atteint grâce au dépôt

d'une couche sélective low-e sur le verre, une injection avec du gaz inerte et des constructions à trois verres. L'ancien point faible, à savoir l'espaceur de verres en aluminium, fut remplacé par du plastique spécifique. Grâce à l'abaissement de la valeur ψ de 0,075 à 0,050 $\text{W/m}^2\text{K}$, la conduction thermique sur tout le pourtour du verre diminua de près de 60%. Les cadres des fenêtres se révélèrent vite être le nouveau point faible. Les valeurs U des cadres se situaient entre 1,4 et 2,2 $\text{W/m}^2\text{K}$, soit jusqu'au quadruple des nouveaux vitrages. Ce problème était d'autant plus grave que la proportion du cadre comportait normalement entre 20 et 34% de la surface totale de la fenêtre. Les nouveaux cadres avec une séparation thermique permettent d'atteindre aujourd'hui des valeurs U de près de 0,65 $\text{W/m}^2\text{K}$. Grâce à une concurrence de plus en plus acharnée, les prix pour ces cadres commencent à baisser. Des progrès de taille ont été accomplis non seulement pour les cadres, mais aussi dans la construction du bâtiment extérieur avec pour résultat que la confusion s'est installée dans l'esprit du grand public par rapport aux avantages et désavantages réels des fenêtres.



Solution historique pour protéger la fenêtre des intempéries.



Véranda fermée au rez-de-chaussée et pourvue de fenêtres. La pièce derrière la véranda n'est pas chauffée.

Chaleur intérieure ou apport solaire extérieur?

On entend parfois dire que la production interne de chaleur des maisons bien isolées serait suffisante jusqu'à une période avancée de l'automne et dès les prémices du printemps. Cette production permettrait de compenser les très petites pertes de chaleur. Il ne faudrait donc plus chauffer en hiver que durant la période de l'année la moins ensoleillée. Par conséquent, l'apport passif d'énergie solaire serait extrêmement réduit. C'est faire fi du fait qu'une part considérable de la chaleur interne permettant de réduire la durée de la saison de chauffage provient justement de l'apport passif d'énergie solaire. Cette proportion est d'autant plus importante que le nombre de personnes habitant dans la maison est réduit et si, de plus, ces personnes se trouvent rarement à la maison.

On prétend parfois aussi que les grandes baies vitrées dans des immeubles bien isolés conduiraient à une surchauffe en été. Ce souci – qui s'applique d'ailleurs aussi aux bâtiments conventionnels – est légitime. Pour y faire face, une bonne protection contre l'insolation est indispensable. Et d'un autre côté, une épaisse couche isolante empêche la chaleur de rentrer par le biais des surfaces extérieures opaques exposées au soleil.

Un réel conflit d'intérêts subsiste. Les verres de qualité supérieure et les cadres bien isolés entravent la récupération de l'énergie solaire, resp. de la lumière du jour. Les producteurs de verres et de cadres s'efforcent de trouver des solutions pour pallier à ces désavantages.

Grand choix de constructions

On peut emprunter deux voies pour maximiser les avantages des fenêtres, resp. minimiser leurs désavantages: recourir à des composantes à haute performance et/ou planifier les bâtiments avec soin. Une alternative meilleure marché par rapport aux verres très onéreux consiste en une construction de fenêtre avec un verre isolant double renforcé par une vitre supplémentaire implantée dans le même cadre côté extérieur. Il est alors possible d'installer dans l'interstice un brise-soleil. Une véranda vitrée constitue une variante certes appréciée du public, mais controversée chez les professionnels.

L'épaisseur habituelle des cadres de fenêtres de 68 mm des profils IV-68 est insuffisante. Une épaisseur du cadre de près de 130 mm est nécessaire pour la séparation thermique. Une couche de liège ou de polyuréthane ou même plusieurs chambres remplies d'air peuvent être placées

dans un tel cadre. Le recouvrement de la surface extérieure du cadre avec l'isolation de la façade (afin d'exposer un minimum du cadre aux conditions extérieures) permet de réaliser des économies substantielles par rapport aux très onéreuses constructions de cadre exposées «nues».

La protection contre les intempéries est un autre casse-tête. De nombreuses fenêtres en bois doivent régulièrement être repeintes. Une solution optimale consiste à couvrir le bois d'aluminium sur le côté extérieur. Mais cette solution coûte cher. Autrefois, la saillie de toit, qui protégeait tant contre la pluie que contre le soleil en été, jouait ce rôle.

Perspectives

On peut s'attendre à de nouveaux progrès dans le domaine des fenêtres. Les verres sous vide permettront d'améliorer encore quelque peu les valeurs U et surtout permettront d'affiner les structures des fenêtres. Des verres offrant une valeur U de 0,2 W/m²K existent déjà au stade expérimental. Des verres autonettoyants (par ex. avec une couche de dioxyde de titane bi-actif) se trouvent déjà sur le marché, mais des verres qui laissent la lumière entrer selon l'insolation et les besoins en chaleur se font encore attendre. Des fenêtres avec un revêtement optique à coût plus modeste (laissant passer un maximum de lumière) sont en cours de développement.

Des fenêtres destinées aux immeubles locatifs et qui adaptent leur degré d'ouverture au contenu de CO₂ dans la pièce, à la température intérieure et extérieure, à la vitesse et à la direction du vent ainsi qu'aux précipitations seront bientôt commercialisées.

Texte et photos: **Prof. Robert Hastings**
Architektur, Energie & Umwelt GmbH



Taille maximale des surfaces vitrées grâce à du verre isolant et à une protection solaire extérieure, orientable. Les fenêtres peuvent être entièrement rabattues.

Pour placer une pub dans Habitation

Avec un parc immobilier de plus de 20 000 logements répartis en Suisse romande, l'ASH romande et la revue Habitation disposent d'un lectorat potentiel avoisinant les 55 000 lecteurs dans toute la Suisse romande! Pour placer une publicité dans Habitation, il vous suffit de téléphoner au 079 617 74 92 ou d'aller sur le site web de la revue (www.habitation.ch) sous la rubrique PUBLICITÉ, de remplir le formulaire en spécifiant si vous voulez placer une pub en pleine page, 1/2 page ou 1/4 de page (en hauteur ou en largeur) et de nous envoyer votre demande par simple clic de souris. Nous vous contacterons ensuite pour vous aider à nous livrer correctement les données numériques et techniques de votre publicité. Comme vous pouvez le voir à la dernière page de la revue, nos tarifs d'insertion sont avantageux et vous bénéficiez en plus d'un rabais allant jusqu'à 10% si vous réservez un espace pub pour 4 numéros/an.

www.habitation.ch

Pascal Magnin

Ancien hockeyeur de compétition, comédien et musicien de rock amateur il est le chef de l'Office cantonal du logement de Neuchâtel depuis le 1^{er} juin 2002. Rencontré au début du mois de février, il a commenté la récente adoption par le Grand Conseil neuchâtelois du projet de loi cantonale sur l'aide au logement.

Pascal Magnin, rappelez-nous le contexte qui a prévalu à l'initiative législative populaire «Pour la construction et la rénovation du logement» déposée le 4 mars 2004 et qui a abouti au projet de loi sur l'aide au logement?

Dans les cinq prochaines années, nous allons perdre toutes les subventions sur les logements: subventions fédérales, cantonales et communales. Les dossiers arrivent à échéance, aucune mesure de remplacement n'est prévue et on va se retrouver dans une difficulté sociale énorme. Dès 2014, tous les appartements subventionnés se retrouveront sur le marché libre et la plupart des personnes qui bénéficient actuellement des subventions n'obtiendront plus aucune aide. En prévision de cette situation, le groupe socialiste neuchâtelois a estimé qu'il fallait une relance de logements à loyer modéré. Ainsi est né le projet de loi cantonale sur l'aide au logement (LAL).

Le Grand Conseil neuchâtelois a adopté ce projet, à la grande majorité, le 30 janvier 2008. Y a-t-il eu débat?

Les réticences concernaient le montant annuel de trois millions prévu pour l'aide au logement. Malgré cela, le Conseil d'Etat a dû faire face à l'union des rangs de la droite et de la gauche en faveur du logement à loyer modéré. Le projet a passé sans problème à 83 voix contre 3, plus une dizaine d'abstentions des rangs UDC, qui n'étaient pas forcément contre mais qui ne pouvaient pas voter trois millions pour du logement social. Fernand Cuhe, le conseiller d'Etat en charge du dossier, a alors souligné ce bon moment politique et a décidé de soumettre l'objet au vote. Nous avons maintenant une base légale et un fonds de trois millions par année pour entreprendre d'améliorer la situation du logement social à Neuchâtel.

A qui s'adresse cette loi?

La LAL s'engage uniquement en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, respectivement les coopératives d'habitation ou les fondations. Il ne s'agit pas d'une aide individuelle à la personne. L'aide à la personne, qui était pratiquée d'après la loi fédérale de 1974 (LCAP) n'est plus activée depuis le 1^{er} janvier 2002. La Confédération n'a plus d'argent pour cela. Le canton ne va pas non plus réinvestir deux millions et demi par année d'aide à la personne. Il est important de dire que cette loi ne s'adressait pas à tout le monde. C'est différent des subventions pour l'assurance maladie, auxquelles tout le monde peut prétendre selon le revenu. Pour bénéficier des aides individuelles, il est nécessaire d'habiter dans un immeuble subventionné par les pouvoirs publics.

Au niveau fédéral, peut-on s'attendre à pire en matière d'aide au logement?

Il est indispensable de se donner les moyens de bénéficier des aides fédérales pendant qu'elles sont encore en

vigueur. La politique fédérale du logement est incertaine et l'avenir de la loi fédérale sur le logement (LOG) n'est pas garanti, à cause des mesures d'économie décidées par le parlement, de la réforme de l'administration fédérale et des initiatives hostiles. Au Conseil national, il y a eu une ou deux motions de droite qui voulaient supprimer les prêts tant directs qu'indirects et même carrément «sucrer» l'Office fédéral du logement.

Que ferez-vous concrètement dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi cantonale sur l'aide au logement (LAL)?

Dans un premier temps, il s'agira d'analyser le marché, d'établir un catalogue des terrains appartenant aux pouvoirs publics et susceptibles d'accueillir des projets de construction d'immeubles locatifs. Dans le même temps, on étudiera les projets proposés par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Enfin, la phase de réalisation et de traitement des dossiers se fera en partenariat avec l'Association suisse pour l'Habitat (ASH), l'Office fédéral du logement, les instituts financiers, les architectes, les entreprises de construction, et bien sûr les coopératives ou les fondations. L'objectif à long terme est de parvenir à un taux de 5% de logements stables, ce qui correspond à la moyenne suisse du parc immobilier appartenant aux sociétés coopératives d'habitation. La LAL nous aidera à atteindre ce but grâce à sa principale nouveauté: un fonds visant à financer la construction et la rénovation de logements à loyer modéré. De plus, nous prévoyons de créer un observatoire du logement dans le but d'accomplir un partenariat entre les pouvoirs publics et les milieux privés. Les échanges d'informations devraient permettre d'anticiper les évolutions du marché du logement et de faciliter la prise de position politique au moment voulu.

Il y a pénurie de logements sur le plan suisse et aussi à Neuchâtel. Dans quelle mesure cela touche-t-il au logement social?

Les logements sociaux sont touchés en premier, parce que dans un contexte de crise, les constructeurs privés ne peuvent pas construire un 4½ pièces rapportant moins de 1900-2000 francs par mois, charges comprises. Cela découle des prix de revient élevés du terrain, des coûts de construction et du financement des appartements neufs. Pour les appartements anciens, les conditions d'acquisition sont parfois spéculatives et les coûts de rénovation sont élevés. Pourtant, l'accroissement de la population et l'augmentation des nouveaux ménages provoquent un besoin en nouveaux logements de l'ordre de 250 par année, jusqu'en 2020. Soit plus de 4000 appartements, tous logements confondus: marché libre, PPE, logements sociaux, maisons d'habitation, villa individuelle et villa mitoyenne.



Quelle est la situation des coopératives et du parc de logements subventionnés à Neuchâtel?

Actuellement, le canton de Neuchâtel est doté de 2512 logements subventionnés et d'environ 1200 logements en coopérative sur un total de 84 000 logements. La part des objets à loyer modéré ou subventionnés par les pouvoirs publics neuchâtelois est largement en-dessous du seuil national qui se situe à 10%, voire 15% pour certains cantons et presque 20% à Genève. La situation à Neuchâtel ne fait qu'empirer puisque le nombre de logements subventionnés par le canton y était de 2,42% à fin décembre 2003 contre 1,81% à fin décembre 2006. Si l'on ajoute les logements construits avec l'aide unique de la Confédération dans le canton, le chiffre se monte à 3,06%. Compte tenu que les aides de l'Etat s'éteindront en 2014, il faudrait réaliser environ 1000 logements à loyer modéré avant cette échéance afin de remplacer les logements subventionnés actuels. Cela représente 150 logements à réaliser annuellement entre 2009 et 2014.

Comment voyez-vous l'avenir des coopératives dans ce contexte?

Les habitations coopératives sont avantageuses dans le sens où elles parviennent à proposer des loyers qui restent toujours de 20 à 25% en-dessous des prix du marché. Ce n'est pas le cas avec les subventions octroyées dans le cadre de la LCAP, qui a un effet pervers, à savoir l'indexa-

tion bisannuelle de 3 ou 6% que subissent les appartements subventionnés et qui sert à rembourser les prêts de la Confédération. Ces loyers qui ne sont pas subventionnés à fonds perdu deviennent donc, après une quinzaine d'années, aussi élevés que ceux du marché libre, voire plus élevés! Quand le droit à la subvention s'éteindra, qu'advient-il des ménages à revenu modeste qui habiteront encore ces immeubles? L'Etat de Neuchâtel a fait un bon pas en votant le projet de loi sur l'aide au logement. On ne trouvera de solutions que dans le cadre des nouvelles dispositions fédérales, en faisant appel aux possibilités dont dispose notre canton, et avec les instruments de financement dont dispose l'Association suisse pour l'Habitat (ASH), à savoir le fonds de roulement, le fonds de solidarité et la centrale d'émission de la Confédération en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Comment allez-vous encourager les initiatives en faveur de la construction et la rénovation de logements à loyer modéré?

Le canton peut agir dans trois domaines particuliers: la mise à disposition de terrains, le financement de la construction et de la rénovation de bâtiments, ainsi que les relations canton-communes. Les communes ont un rôle essentiel à jouer, avec les terrains qu'elles pourraient mettre à disposition, le droit de superficie sur les parcelles à bâtir qu'elles pourraient accorder. Elles pourraient accueillir des logements à loyer modéré ou jouer un rôle actif dans l'achat de terrains à bâtir pour ce type de logements, éventuellement accorder des aides financières. Mais la mise à disposition de terrains représente sans doute un investissement très lourd pour certaines communes. En plus, l'accueil de nouveaux immeubles entraîne pour les communes des obligations inhérentes à un accroissement de la population. On ne va de toute façon pas faire supporter toutes les charges de la politique du logement à loyer modéré aux seules communes qui la favorisent sur leur territoire. D'ailleurs, l'action en faveur du logement social revêt un caractère d'intérêt général, cela concerne l'ensemble du canton dans son développement économique et social.

Y a-t-il des projets en cours?

Etant donné que la nouvelle loi sur l'aide au logement entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2009 et qu'elle vient d'être votée par le Grand Conseil, nous n'avons pas encore de sollicitation de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Toutefois, nous avons un premier projet de 30 logements environ, à Cernier, dans le Val-de-Ruz, sur un terrain appartenant à l'Etat de Neuchâtel. Le permis de construire sera prochainement octroyé et les travaux devraient démarrer sous peu.

Puis, dès que le règlement d'exécution de la LAL aura été finalisé, nous pourrions lancer un appel aux coopératives

d'habitation, aux fondations ou autres partenaires intéressés à créer du logement en coopérative. Dès lors, grâce à la LAL, les coopératives existantes pourront nous soumettre leurs projets et bénéficier de l'apport de cette nouvelle base légale. A l'heure actuelle, il est encore trop tôt pour se prononcer sur le nombre de projets, respectivement le nombre de logements à loyer abordable que nous pourrions mettre sur le marché.

Quels pourraient être les obstacles à l'implantation de logements à loyer modéré et à l'accroissement des coopératives?

Principalement, la rareté des terrains disponibles. Les biens-fonds des collectivités publiques (canton et communes) ne représentent que 10% environ des terrains capables d'accueillir des immeubles locatifs. Alors que, dans l'ensemble, Neuchâtel dispose de réserves de terrain rendant possible la construction de plus de 30 000 logements de 100 m² en moyenne. Mais certains propriétaires thésaurisent les terrains, d'autres attendent une augmentation des prix pour se séparer de leurs biens-fonds, et des entreprises de construction gardent ces terrains en vue de futures possibilités de travail. Il faut ajouter à cela les problèmes liés aux coûts de construction, au financement et à l'octroi de permis de construire, qui constituent des difficultés pour les investisseurs immobiliers. Enfin, les parcelles constructibles les plus importantes sont situées dans des endroits qui ne sont pas en pénurie de logements. Le Conseil d'Etat avait songé, dans le courant des années nonante, à introduire le droit d'expropriation au niveau cantonal, si toute autre possibilité de mobiliser un terrain devait échouer. Cela n'a pas été retenu. Pour le moment, il apparaît plus pertinent de mettre en évidence l'un des instruments les plus importants de la politique sociale : le droit de superficie. L'octroi d'un droit de superficie accordé sur des terrains à bâtir permet au propriétaire de maintenir son patrimoine tout en bénéficiant d'un rendement. Avec ce système, les loyers sont légèrement inférieurs au marché libre, à court terme. Sur le long terme, les loyers ne subissent aucune augmentation et deviennent environ 20% meilleur marché que les appartements «traditionnels».

Quels bénéfices attendez-vous de cette politique d'aide au logement?

Le logement à loyer modéré répond à un besoin manifeste. Une part importante de la population neuchâteloise a un revenu relativement modeste ou faible. Tant pour le contribuable que pour le canton, il est préférable d'aider les ménages à payer leur loyer que de les envoyer directement au service social, ce qui aurait un coût plus important à moyen-long terme. Notre politique devrait également permettre aux faibles revenus de ne pas s'endetter ou, au moins, de limiter leur endettement et d'honorer le paie-

ment de leurs impôts. En veillant aux lieux d'implantation des logements à loyer modéré et à la distribution des catégories de personnes dans ces habitations, on pourra aussi éviter l'apparition de quartiers «sociaux». C'est pourquoi la mise sur pied d'une politique du logement tournée vers la mixité est indispensable. C'est-à-dire qu'un certain pourcentage d'appartements sera destiné à diverses catégories de personnes ayant des revenus moyens à faibles, et quelques appartements devraient être réservés pour des cas sociaux difficiles. Conjointement, des logements protégés pour les personnes âgées devraient aussi être construits en respectant des critères permettant d'accueillir les personnes handicapées. A ce sujet, nous sommes en pleine réflexion, en collaboration avec le Service cantonal de la Santé publique, afin de développer un programme d'encouragement à la construction de logements protégés pour les personnes âgées.

Interview et photos: **J.-C. Emmenegger**





Un EMS qui souhaite concilier architecture de qualité et lieu de vie confortable

L'Etablissement médico-social des Baumettes, à Renens, vient de mettre à l'enquête un important projet qui prévoit la construction de deux bâtiments proposant plus de trente appartements de type logement protégé. Présentation.

Construit en 1984, l'Etablissement médico-social (EMS) des Baumettes, à Renens, a déposé à l'enquête, en décembre dernier, un projet visant la construction de deux nouveaux bâtiments destinés à proposer des appartements de type logement protégé. Il y a une quinzaine d'années, entre 1991 et 1993, un premier projet prévoyait la création d'une annexe psychogériatrique accompagnée de quelques petits îlots locatifs, baptisés mulots. Un projet finalement abandonné, pour des raisons financières mais aussi à cause d'une loi cantonale bloquant la construction de nouveaux EMS. D'où une pénurie dont l'un des bénéficiaires collatéraux aura par contre été de permettre le développement des soins à domicile.

«Pourquoi avons-nous décidé de mettre sur pied un nouveau projet, et qui plus est de proposer des logements protégés?», lance Christian Fonjallaz, directeur des Baumettes, lorsqu'on lui demande d'évoquer les deux bâtiments qui devraient être inaugurés, si tout va bien, dans deux ans. «Tout simplement parce que nous voulons répondre aux besoins d'une partie de la population et que nous avons à disposition une vaste parcelle de 18 000 m². Avec 111 lits à disposition, notre taille est correcte. C'est pourquoi nous souhaitons proposer non pas un nouvel EMS mais des logements protégés, ce qui permettra à des gens qui n'envisagent pas d'entrer dans un EMS de vivre dans un endroit sécurisé. Les personnes qui habiteront dans ces appartements ne seront que locataires, ils ne dépendront pas des soins donnés à l'EMS mais bénéficieront des services de soins à domicile mis en place par le Centre médico-social (CMS) de la région lausannoise. Un logement protégé est par exemple idéal pour des personnes à mobilité réduite qui habitent au troisième étage ou plus d'un immeuble et ne pourraient plus ni faire leurs courses, ni rester seules à la maison. Des personnes qui sans cette possibilité se couperaient de tout lien social, au risque de rentrer dans un cercle vicieux débouchant sur la dépression et la décrépitude.»

Concours sur invitation

Maître de l'ouvrage du projet, la Fondation des Baumettes a lancé en mai 2007 un concours d'architecture sur invitation. Cinq bureaux de la région ont reçu un cahier des charges et ont dû livrer un projet comprenant dossier de plans, planche explicative et dossier technique. Deux mois plus tard, c'est l'atelier lausannois terrin.barbier architectes Sàrl qui raflait la mise. «Ce sont les seuls qui ont compris et pris en compte tous les points auxquels nous tenions», précise Christian Fonjallaz en expliquant que le nouveau projet ne devait pas être lié au bâtiment existant. «Nous voulions qu'il y ait une cassure, que le nouvel édifice ne soit pas une déclinaison du premier.»

La portion de terrain sur laquelle doivent s'insérer les logements protégés se situe sur les jardins communaux mis à disposition des habitants de Renens, derrière une



Les deux nouveaux bâtiments, entourés de pelouses et d'arbres.

rangée d'arbres faisant office de frontière naturelle avec le parc. «D'emblée, à cause de ces arbres, du nombre élevé de logements demandés et des distances aux limites contraignantes, la tendance est de faire une barre», explique Fanny Terrin, architecte lauréate du concours avec son associé David Barbier. «Mais en réfléchissant bien, nous avons préféré proposer deux bâtiments, ce qui permet non seulement d'agrandir le parc existant, mais aussi de bénéficier au maximum de la lumière naturelle – la majorité des appartements ayant ainsi une double orientation – tout en conservant plusieurs jardins familiaux afin d'amener de la vie sur le site.» L'accès aux nouveaux bâtiments se fera depuis le côté ouest. Derrière un parking d'une trentaine de places, le premier bâtiment (A) aura quatre niveaux. Situé plus à l'est, le second bâtiment (B) comportera un étage de moins.

Investissements privés

Le rez-de-chaussée du bâtiment A sera public. Il comprendra notamment une salle d'animation accessible directement depuis le parking. Afin de ne pas isoler les locataires de la vie de la commune, cette salle sera également à la disposition des sociétés locales et du quartier. Elle devrait servir en semaine de cantine scolaire. Les trois étages supérieurs seront eux dévolus à des appartements de deux (53 m²) et trois pièces (76 m²). Sont aussi prévus un appartement de fonction de quatre pièces, destiné au concierge et à sa famille, ainsi qu'un studio qui pourrait être à la disposition des visiteurs de passage. Le bâtiment B sera, lui, entièrement composé de logements protégés. En marge du studio et du quatre pièces, trente-deux appartements seront loués, dont une majorité de deux pièces. Le coût de construction, entièrement couvert par des investissements privés, est devisé à 8,5 millions de francs. Les deux immeubles seront certifiés Minergie.

Si le cahier des charges prévoyait la création d'un sous-sol renfermant les caves et la buanderie, les architectes

ont finalement proposé, pour améliorer le sentiment de sécurité et en collaboration avec le maître de l'ouvrage, d'intégrer dans chaque logement des réduits et d'aménager les locaux techniques au rez-de-chaussée. Les appartements, identiques dans leur typologie, sont néanmoins tous originaux de par la disposition de leurs ouvertures extérieures. Les espaces servis (séjour, coin à manger et chambres) de chaque appartement sont délimités par des volumes accueillant les espaces servants (cuisine, salle de bain, réduit, loggia). Des portes coulissantes permettront en outre d'ouvrir ou de privatiser les différentes pièces. Tous les espaces seront bien sûr entièrement accessibles aux chaises roulantes. Afin de créer des liens entre locataires et de minimiser le sentiment d'isolement à l'intérieur des appartements, les cuisines bénéficieront d'une fenêtre donnant sur les circulations intérieures du bâtiment.

Espaces associatifs

Similaires d'un immeuble à l'autre, chaque étage bénéficiera en outre d'un espace commun que les locataires pourront s'approprier à leur guise, le transformant par exemple en petite cafétéria ou en coin canapé. «Ces espaces associatifs sont très importants afin d'éviter au maximum la sensation d'isolement», souligne Christian Fonjalaz. Une sensation qui sera également atténuée grâce à des couloirs vitrés, des cages d'escalier lumineuses et généreuses afin d'améliorer les relations verticales – ainsi qu'à des puits de lumière. Si les espaces communs du bâtiment A donneront sur les jardins familiaux, ceux du bâtiment B seront eux situés face à la garderie qui se trouve dans l'aile

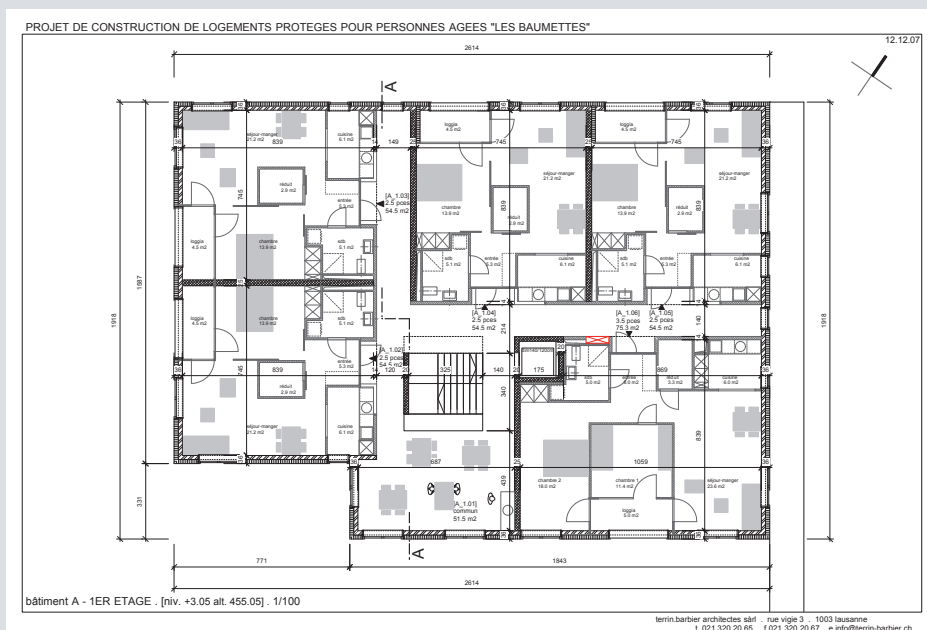


Des appartements lumineux et spacieux.

est de l'EMS. Les locataires devraient ainsi sentir vivre le quartier, un détail souvent essentiel à leur bien-être.

Afin de sensibiliser la population à ces futurs logements protégés, la Fondation des Baumettes a organisé avec les architectes des séances d'information pour les riverains et les locataires de jardins communaux, parmi lesquels certains devront trouver, avec l'aide de la commune de Renens, de nouvelles parcelles. «Suite à ces séances», note avec satisfaction Fanny Terrin, «les échos sont très

Plan du 1^{er} étage.





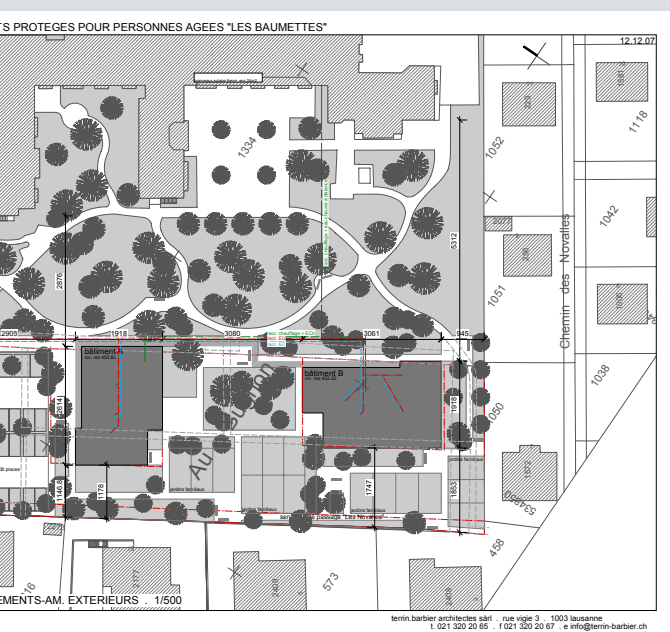
Le salon à l'étage est le lieu de rencontre par excellence.

positifs. Certaines remarques émises se sont même avérées très constructives.» Si aucun opposant ne se manifeste, les travaux devraient débuter le 1^{er} septembre prochain et s'étaler sur une période de dix-huit mois. «Notre but final? Que ces nouveaux bâtiments se caractérisent par une mixité sociale et un mélange des générations!»

Texte: **Stéphane Gobbo**

PROJET ET ILLUSTRATIONS: TERRIN-BARBIER ARCHITECTES SÀRL

Plan de situation des deux nouveaux bâtiments.



«L'architecture dicte la façon de vivre»

Projet soutenu par cinq communes de l'Ouest lausannois, l'EMS des Baumettes a été inauguré en 1984.

Christian Fonjallaz y est arrivé en 1994. Aujourd'hui directeur de l'institution, il explique que la vision qu'ont les gens d'un EMS a beaucoup changé en dix ans:

«A l'heure actuelle, on ne parle plus comme c'était le cas à l'époque de home ou d'asile. Avant, on avait une vision purement hospitalière de l'EMS; aujourd'hui, on parle de lieu de vie. Les gens font la différence entre un EMS et un hôpital. Ils savent qu'un long séjour en milieu hospitalier est invivable, ce qui n'est pas le cas dans un EMS.»

Le directeur des Baumettes a également constaté, depuis près de quinze ans qu'il travaille à Renens, que la moyenne d'âge de la population de l'EMS a augmenté, passant de 75-80 à 87-89 ans. Si certaines personnes séjournaient autrefois plus de dix ans en EMS, au risque d'éprouver une certaine lassitude face à la vie communautaire, l'espérance de vie des personnes entrant aux Baumettes est aujourd'hui de deux ans. Autrefois, on arrivait en effet dans un EMS en relativement bonne santé alors qu'à l'heure actuelle, être en difficulté sociale n'implique pas forcément la possibilité de pouvoir quitter son logement.

Contrairement à de nombreux établissements créés à la même époque, les Baumettes ont été construits de manière à éviter à tout prix la sensation d'isolement.

A l'aide d'un habile jeu sur les ouvertures, aucun endroit du bâtiment n'est ainsi complètement isolé. «Cela permet à la maison de vivre», souligne Christian Fonjallaz.

«Il se passe toujours quelque chose. L'architecture du lieu dicte en quelque sorte la façon de vivre.» Si la façade nord de l'EMS, où se trouve le parking et l'entrée, est plutôt rigide, la façade sud est quant à elle plus chaleureuse, bénéficie de plusieurs anfractuosités et ouvre sur un vaste espace vert où seront construits les deux immeubles proposant des logements protégés. «Le but est d'éviter le plus possible les fugues tout en permettant à nos pensionnaires de se sentir le plus libre possible.»

Et le directeur de préciser que les Baumettes ont été construits au bon moment, durant les années où les EMS devenaient de véritables lieux de vie, et qui plus est avec un budget confortable de 18 millions de francs, terrain non compris. Chaque résident a ainsi en moyenne à sa disposition quelque 70 m², contre 50 m² dans les EMS récents. Des espaces importants qui permettent non seulement une certaine modularité dans leurs agencements, mais facilitent aussi le travail du personnel.

«La qualité architecturale des Baumettes nous a permis de développer une philosophie et une culture qui nous sont propres», résume Christian Fonjallaz. S. Go

Vieillir ensemble au fil de l'Aar

A quelques minutes de la fosse aux ours, le Stürlerhaus semble garder la vieille ville de Berne, comme un sage témoin de la Renaissance. Construite en 1659, la bâtisse aux allures gothiques a brillamment traversé le temps. Ancien hôpital de la ville, elle accueille depuis 2002 un groupe de retraités, porteur d'un projet visionnaire pour l'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.





*Brunch dominical,
la vue sur le jardin.*

L'histoire du «Stürlerhaus» débute en 1995; trois femmes, qui vivent en colocation, souhaitent prolonger cette expérience durant la retraite en intégrant de nouveaux colocataires. Un projet présenté lors d'un repas, comme un appel du cœur: «Mit euch zusammen möchte ich alt werden.» (je désire vivre ma retraite avec vous tous). Les trois protagonistes réunissent alors leurs amis et fondent en 1997 l'association «Andere Wohnformen» (modèles de vie alternatifs), qui compte rapidement une cinquantaine de personnes, autour d'une idée et d'une question fondamentales: pouvons-nous réellement vivre ensemble et faire les concessions nécessaires, après avoir intégré les réflexes du célibat ou de la vie en couple?

Pour y répondre, le groupe organise plusieurs séjours à l'étranger comme à la Biennale de Venise ou en Toscane, et poursuit ses discussions, autour d'un repas ou d'un brunch. Durant cinq ans, les membres d'«Andere Wohnformen» testent leur volonté et leurs envies, précisent leurs attentes. Jusqu'au jour où l'un d'entre eux franchit le pas et commence à chercher une maison dans les alentours de Berne. «Nous avons déterminé certains critères, comme la présence d'une cuisine et d'une salle de bains dans chaque appartement, rappelle Regula Willi. Nous voulions également des appartements orientés sud, ainsi qu'un espace pour cuisiner et manger ensemble.» En d'autres termes, une astucieuse combinaison entre intimité, autonomie et activités communes, sans aucune perte de confort.

Parmi les vingt propositions, un projet séduit dix membres de l'association: le Stürlerhaus, maison historique datant du XVII^e siècle et ancien hôpital. Sans plus attendre, les futurs colocataires fondent une coopérative Andere Wohnformen im Stürlerhaus am Altenberg et placent une offre, acceptée par les anciens propriétaires. L'achat est alors financé par le capital de la coopérative, des prêts sans intérêts et un crédit bancaire, transformé en hypothèque après la transformation de l'ancien hôpital en appartements.

La nouvelle jeunesse du Stürlerhaus

Cet effort de rénovation conduit avec les architectes Sylvia et Kurt Schenck¹ dura deux ans, sous les auspices de la protection des monuments historiques. Afin de pouvoir construire une cuisine commune et intégrer un ascenseur, les membres de la coopérative ont opté pour une extension, le long du jardin. Les fenêtres, parquets et moulures d'origine ont été entièrement rénovés, tout comme le long escalier en colimaçon qui relie les quatre étages. Enfin, le sous-sol a été réaménagé pour accueillir un garage, une cave, un atelier et, cerise sur le gâteau, une salle de projection accueillant séances de cinéma, fêtes entre amis et expositions diverses.

En 2002, les membres de la coopérative emménagent dans un Stürlerhaus métamorphosé: l'immeuble offre désormais 10 appartements individuels avec cuisine et salle de bains, sur une surface entre 45 et 104 mètres carrés. Trois couples se partagent les plus grandes surfaces, tandis que quatre célibataires s'installent dans les appartements de deux pièces et le «Stairway to Heaven», petit loft situé sous le toit. Précision importante: la plupart des logements sont adaptés aux déplacements en chaise roulante, tout comme l'ascenseur et le sous-sol.

La maison comporte également 12 pièces communes, dont une cuisine dernier cri, un salon, une salle à manger, un bureau, un espace culturel et deux chambres d'hôtes. Une buanderie se trouve à l'entrée de la maison, dans un espace construit à cet effet au XIX^e siècle. A l'extérieur, un jardin baroque, une cour et une terrasse laissent entrevoir de belles soirées d'été et une communauté passionnée par la faune et la flore. Un véritable havre de paix, situé à quinze minutes de marche de la gare et du centre-ville.

¹ <http://www.schenk-architekten.ch/gebaut2/stuerler.html>



*Salle de projection et espace culturel,
où les habitants se rencontrent pour un film,
chaque premier dimanche du mois.*

Le commentaire de Pro Senectute Vaud

Cette aventure de «*modèle de vie alternatif commune*» interroge et enthousiasme à la fois. D'un côté, elle interroge car elle sous-entend qu'on peut tenter de répondre au défi de l'habitat pour les aînés, plus par le biais d'un apprentissage commun du vivre ensemble que par une recherche de structure idéale. D'un autre côté elle enthousiasme, car elle positionne les ressources chez les habitants eux-mêmes, et non sur d'éventuels acteurs extérieurs (services d'alimentation, d'aide à domicile, etc.).

Cependant, cette aventure démontre également que ce «vivre ensemble» et ces «ressources humaines» ne peuvent pas pour autant faire fi des structures architecturales, de la technologie, ou encore de l'environnement. En effet, cette expérience s'est déroulée dans un contexte et un cadre précis: 5 années et 20 propositions ont été nécessaires pour trouver ces «fameux critères» de choix minimum au niveau des structures architecturales (espace intérieur intime et commun, orientation sud du bâtiment...).

Ainsi, l'expérience du Stürlerhaus dévoile qu'une possibilité de mieux vivre pour les aînés doit intégrer une réflexion simultanée sur les ressources des habitants et sur leur environnement. Cet exemple démontre également que cette démarche prend du temps et demande de l'implication. Créer le lien entre les habitants et leur environnement a d'ailleurs l'énorme avantage d'éviter une vision unilatérale et pernicieuse, où le mieux vivre chez les aînés est directement corrélé à un «payé sociétal plus cher» (pour avoir plus de lits en EMS).

Dans cette perspective, la représentation sociale des aînés est valorisée par leurs actions; d'un statut de consommateurs, ils accèdent à une position d'acteurs. C'est avec les mêmes «leviers» que Pro Senectute Vaud développe le projet «Quartiers Solidaires» dans plusieurs villes et villages vaudois.

Pour tout renseignement:

tél. Pro Senectute Vaud au 021 646 17 21.

Ouverture et vie communautaire

La vie des colocataires s'agence autour de cette situation centrale et des infrastructures du Stürlerhaus. Chaque dimanche, la table commune accueille le traditionnel brunch matinal et des repas en commun sont organisés tous les quinze jours. Le premier dimanche du mois est dédié au cinéma: les colocataires se retrouvent dans leur salle de projection et visionnent un film de leur choix. «Il n'y a aucune obligation de participer à ces moments en commun, commente Regula Willi. Nous menons tous une vie très active et sommes souvent à l'extérieur. Se retrouver autour d'un repas est donc un plaisir.»

Pour organiser leur vie commune, les habitants du Stürlerhaus se rencontrent tous les quinze jours, lors d'une assemblée. Un rendez-vous qui s'ouvre sur un rituel local: le chropferläärte, expression bernoise, signifiant: vider son sac. «La règle est simple: durant le chropferläärte, personne ne répond, commente Regula Willi. C'est un moment important, pour engager une discussion saine et mettre les



Un moment de partage, en préparant le repas.



Chambre d'hôte, avec cuisine individuelle.

choses à plat, au début de la séance.» Les problèmes de la communauté sont ensuite résolus par des solutions démocratiques, sur le principe «one man, one vote.»

Ces séances sont aussi l'occasion de traiter des problématiques liées au vieillissement ou à la vie de quartier et surtout d'organiser les groupes de travail. «Nous avons un groupe pour le jardin, la cuisine commune, les finances, les affaires juridiques et les aspects techniques, précise Bettina Steinlin. Chaque colocataire s'investit au moins deux fois par année dans un des cinq groupe. Au printemps, tout le monde se retrouve pour préparer le jardin et prendre le premier goûter sur la terrasse. C'est un moment très important dans l'année.»

Les chambres d'hôtes permettent d'accueillir famille et amis, pour le plus grand plaisir des habitants. «A nous tous, nous avons 17 enfants et 12 petits-enfants, raconte Bettina Steinlin. Lorsque nous avons quitté nos maisons individuelles, certains ont regretté la perte de leur chambre d'enfant. Les chambres d'hôtes leur permettent ainsi de retrouver

cet espace!» Les membres de la coopérative gèrent enfin une petite entreprise de «bed & breakfast» au Stürlerhaus, via un accord avec l'office du tourisme bernois.

Une deuxième famille

Avec ses habitudes et ses imprévus, la vie au Stürlerhaus représente une incitation permanente à aller vers l'autre. Pour Regula Willi, ce quotidien est l'apogée d'un vieux rêve; «j'ai toujours su que je vivrai ma retraite en communauté. Je ne voulais pas être seule, ou uniquement avec mon mari. Ici, le contact est permanent et demande peu d'initiative personnelle. C'est très agréable.» Le sourire au coin de ses lèvres et la larme de bonheur qui scintille dans ses yeux ne mentent pas: plus qu'une communauté, les dix habitants du Stürlerhaus sont une véritable famille qui partage ses joies, ses peines et surtout une magnifique histoire.

Texte: **David Lamon et Alain Plattet**

PHOTOS: «ANDERE WOHNFORMEN IM STÜRLERHAUS AM ALTENBERG»



Lecture sous les toits, dans un des appartements privés.

La société coopérative de construction et d'habitation Domus

Développement durable, qualité architecturale et matériaux nobles sont au fondement de la philosophie de construction de la toute jeune SCCH Domus. A mille lieues de l'image du clapier qui connote souvent l'appellation d'habitat social.

La société coopérative de construction et d'habitation Domus a été fondée en janvier 2003 à Lausanne par un groupe d'amis de divers horizons, dont Isabelle Truan, économiste de formation et conseillère communale à Lausanne, qui assume le secrétariat de la coopérative, et son mari, José-Louis Truan, qui est à la fois le président et l'architecte qui a construit les deux premiers immeubles de la coopérative. Le conseil d'administration est composé d'architectes, d'ingénieurs, d'avocats et d'économistes: un melting-pot orienté sur le développement durable et matiné d'une touche philanthropique. «Nous estimons que nous avons beaucoup de chance par rapport à d'autres personnes. D'un certain point de vue, nous sommes plutôt des privilégiés et nous avons pensé qu'au lieu d'investir nos capitaux dans des logements de luxe et de faire de la promotion immobilière, nous préférons partager nos privilèges en aidant des personnes qui n'ont pas notre chance», raconte Isabelle Truan. Les logements bon marché étant paradoxalement une denrée de luxe à Lausanne, la jeune coopérative a donc été fondée dans le but d'offrir des logements accessibles aux personnes n'ayant pas forcément les moyens de s'offrir un habitat aux prix pratiqués sur le marché immobilier dit libre. A cet objectif social s'ajoute encore la volonté délibérée de construire du logement de qualité, avec une bonne architecture et des matériaux nobles. «Nous avons en effet constaté que dès lors qu'il s'agit de logement social, on trouve trop souvent de véritables clapiers, offrant peu d'espace à vivre dans des immeubles construits avec des matériaux le meilleur marché possible. Nous, nous estimons que tout le monde a le droit de vivre dans un logement de qualité et qui soit respectueux de l'environnement», raconte Isabelle Truan.



Vue sur les jardins du rez-de-chaussée et des balcons, à Yverdon-les-Bains.



L'immeuble de la Borde, à Lausanne.

La SCCH Domus œuvre ainsi en respectant l'esprit du développement durable et ce n'est donc pas par hasard que leurs deux premiers immeubles ont été construits en bois, au standard Minergie et que les chauffages sont à pellets de bois. Les deux immeubles construits à ce jour, dont un de quinze appartements à la Borde à Lausanne et un autre de vingt-six appartements à Yverdon-les-Bains, sont tous deux construits sur un terrain appartenant à la coopérative, en vue de préserver un maximum d'indépendance par rapport aux pouvoirs publics. Si les deux premiers immeubles offrent des appartements à loyers subventionnés, il ne s'agit pas d'une nécessité absolue, peu s'en faut, et la coopérative affiche clairement sa volonté de diversifier son offre en créant de l'habitat groupé de qualité, permettant à de petits épargnants de devenir propriétaires de leur logement. La coopérative est actuellement en train de rechercher un nouveau terrain afin de concrétiser cet objectif.

Les deux premiers immeubles

Le premier a été construit à la Borde en 2005, à Lausanne: c'est le premier immeuble en bois de sept étages de Suisse, de facture très contemporaine et dont les appartements baignent dans une belle lumière naturelle grâce aux nombreuses grandes fenêtres et autres puits de lumière. Au standard Minergie, l'immeuble a été entièrement conçu et construit dans une optique de développement durable, avec notamment des cadres de fenêtres très fins et en bois, un chauffage à pellets de bois, un système de rétention d'eau de pluie en toiture et une protection acoustique bien conçue, avec des loggias à baies vitrées et des vitrages permettant à la fois de ventiler les



Les grandes baies vitrées prolongent l'espace de la cuisine vers l'extérieur (Borde).



Intérieur clair et lumineux des appartements à Yverdon-les-Bains.

chambres et de protéger les locataires du bruit extérieur. L'immeuble lui-même a en outre été astucieusement intégré à la falaise qui borde l'arrière du bâtiment, quasi en prolongement des cuisines grâce à leurs grandes fenêtres. Quant aux murs intérieurs, ils sont en béton noir, tandis que sol et plafond sont dans des tons clairs. Toutes ces caractéristiques ont valu à l'immeuble d'avoir été sélectionné par le prix d'architecture romande en 2007.

Le second immeuble a été construit à Yverdon-les-Bains en 2006, à quelques encablures des fameux bains de la ville. Également en bois et au standard Minergie, le bâtiment a trois entrées clairement distinguées par leurs couleurs et une toiture plate, également pourvue d'un système de rétention des eaux de pluie. De grandes fenêtres baignent les appartements de lumière naturelle et augmentent la sensation d'espace en les prolongeant sur l'extérieur. Les appartements du rez ont tous accès à des jardins. La typologie des appartements est en outre modulable selon les besoins des locataires: sur un même étage, deux appartements de 3 pièces peuvent aisément être transformés en un appartement de 4 pièces et un de 2 pièces. Et comme à la Borde, on trouve un carrelage en grès pour les sols, des murs crépis à l'encaustique dans la masse, mais clairs cette fois, des plafonds en gouttelettes pour une bonne acoustique. Tous les éclairages sont en outre télécommandés, sans points fixes au plafond.

Mixité sociale et ethnique

Les locataires des immeubles de Domus sont de milieu modeste. Ils appartiennent à cette catégorie de personnes qui ont un emploi, mais dont les revenus ne leur permettent pas d'accéder à du logement de qualité. Afin de ne pas ajouter à la ghettoïsation déjà galopante du quartier de la Borde à Lausanne, la coopérative a choisi de mêler des locataires de divers horizons, et l'on y trouve aussi bien des Suisses que des Africains, des Sud-Américains et des ressortissants des Balkans et des pays de l'UE. «Nous avons à tout prix voulu éviter que nos immeubles soient occupés par des clans fermés les uns aux autres, et nous avons donc privilégié un équilibre entre les différentes ethnies afin de jouer à plein le facteur d'intégration de ces différentes populations», déclare fièrement Isabelle Truan. A Lausanne, le but est largement atteint; à Yverdon-les-Bains, la situation est un peu différente, car les personnes nécessiteuses, dépendant d'un logement à loyer modéré et qui travaillent pour la plupart dans les nombreuses usines de la région, proviennent en grande majorité des Balkans, une configuration qui se reflète naturellement dans l'équilibre ethnique de l'ensemble des locataires.

Afin d'offrir un maximum de qualité de vie, Domus veille également à ne pas suroccuper ses logements. Les deux pièces sont ainsi souvent occupées par des personnes seules ou des couples, les trois pièces par des familles avec un enfant et plus rarement deux enfants en bas âge, les

quatre pièces étant de préférence octroyés à des familles de quatre personnes, dont les enfants sont déjà des adolescents. En gros, il y a autant de personnes que de pièces. «Nous avons également beaucoup de ménages monoparentaux dans les trois pièces», précise encore Isabelle Truan.

Coopérants ou simples locataires?

Dans la plupart des sociétés coopératives d'habitation, les parts sociales équivalent simplement à une garantie de loyer. Chez Domus, on ne devient pas automatiquement membre de la coopérative: un locataire souhaitant habiter dans notre coopérative doit explicitement avoir l'intention de faire partie intégrante de la société et d'adhérer pleinement à l'esprit coopératif. Mais dans les faits, les locataires cherchent avant tout à trouver un logement à loyer abordable et se soucient comme d'une guigne de ce fameux esprit coopératif. Les statuts de la SCCH Domus comprennent ainsi une règle qui veut que si le locataire veut devenir coopérant, il doit en faire la demande. Il doit explicitement marquer sa volonté d'adhésion.

Pour illustrer à quel point l'esprit coopératif et solidaire, si cher à certains, est trop souvent un pieux songe, la dynamique secrétaire de Domus nous confie l'anecdote suivante: conformément à la logique du développement durable prônée par la coopérative, et accessoirement pour réduire les frais de fonctionnement, donc les charges des locataires, des ampoules basse consommation ont été installées dans tout l'immeuble de la Borde, à Lausanne. Mais ces dernières n'ont pas fait long feu, les locataires les ayant remplacées petit à petit par des ampoules bon marché... et tant pis pour l'environnement!

Les appartements de la SCCH Domus sont subventionnés, conformément à la loi de 1975, 20% du loyer étant pris en charge par le canton et 20% par la commune (cf. encadré), les 40% étant versés à la coopérative en fin de chaque année. Qui plus est, la SCCH Domus est membre de l'ASH et la coopérative a donc bénéficié en pleine connaissance de cause du soutien de l'ASH. «Pouvoir bénéficier de l'expérience de l'ASH pour créer une coopérative constitue un atout certain, car quand on veut se lancer dans ce genre de projet, plutôt complexe, on a besoin d'avoir des repères et des conseils, ne serait-ce que pour la création des statuts de la coopérative», raconte Isabelle Truan.

Il faut toutefois saluer le rôle d'un interlocuteur d'importance dans le cadre de ces deux réalisations, à savoir le service du logement du Canton de Vaud, dont le responsable M. Pascal Dunand a su privilégier des solutions dans lesquelles l'habitat social répond à la recherche d'une qualité où l'économique, le social et l'architectural se marient en parfaite harmonie.

Texte: **Patrick Cléménçon**

PHOTOS: JOSÉ-LOUIS, TRUAN ARCHITECTE

Immeuble de la Borde 7

1018 Lausanne

Construction: 2005. Coûts: CHF 4 millions, 15 logements

Nb. appart.	Type	Surface moyenne	Loyer moyen 100%	Loyer moyen 60% (après subv.)
4	2 pièces	58 m ²	799.–	500.–
7	3 pièces	72 m ²	1069.–	650.–
4	4 pièces	87 m ²	1327.–	800.–

Immeuble Plaisance 4, 6, 8

1400 Yverdon-les-Bains

Construction: 2007. Coûts: CHF 6 millions, 26 logements

Nb. appart.	Type	Surface moyenne	Loyer moyen 100%	Loyer moyen 60% (après subv.)
2	Studios	–	500.–	–
8	2 pièces	59 m ²	831.–	500.–
8	3 pièces	77 m ²	1115.–	670.–
8	4 pièces	94 m ²	1385.–	830.–



L'immeuble tout en bois également à Yverdon-les-Bains, avec ses entrées colorées bien marquées.

Stratégies d'avenir pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Les 23 et 24 novembre 2007, le Technopark Zurich a accueilli le Congrès national de la construction de logements qui coïncidait avec la Journée de l'ASH de cette année. Le congrès était le point d'orgue professionnel des manifestations marquant les cent ans d'existence de la construction de logements d'utilité publique à Zurich. Sous le titre «Davantage qu'un logement: stratégies d'avenir pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique», la manifestation a fourni une multitude de nouvelles impulsions aux quelque 350 participants.

«Une construction de logements d'utilité publique forte est une nécessité.» Telle était la première phrase prononcée lors du Congrès national de la construction de logements, en l'occurrence lors du discours de bienvenue de **Peter Schmid**, président de la section zurichoise de l'ASH, organisatrice de la manifestation, ajoutant que le fossé qui séparait les pauvres des riches ne cessait en effet de s'étendre et que, pour différents groupes de population, les logements proposés sur le marché constituaient une offre insuffisante. Par ailleurs, un nombre croissant de personnes ont besoin d'aide. Des raisons suffisantes, selon Peter Schmid, pour réfléchir à l'habitat de demain et aux possibilités d'aménagement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Parallèlement, les coopératives de construction sont placées face à des défis internes, car la part de marché des logements d'utilité publique ne cesse de baisser. De nombreuses coopératives de construction sont tombées en léthargie. On constate aussi une tendance négative en ce qui concerne l'identification avec la construction de logements d'utilité publique. Les cercles néolibéraux souhaiteraient purement et simplement supprimer tout encouragement. Dans ce contexte, la ville de Zurich est un

exemple qui montre comment un comportement actif des pouvoirs publics, combiné à un comportement actif des coopératives de construction, conduit à un partenariat fructueux qui génère de multiples avantages pour notre société.

Francis-Michel Meyrat, président de la section romande de l'ASH, a transmis les salutations de la Suisse romande et a félicité les coopératives de construction zurichoises pour leur dynamisme retrouvé. Il a exprimé sa satisfaction par rapport au choix du congrès de thématiser les défis rencontrés tant dans les parties germanophones et francophones du pays que dans les régions centrales et périphériques. **Peter Gurtner**, directeur de l'Office fédéral du logement, a expliqué «pourquoi la Confédération est attachée aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique». Il a comparé ceux-ci, non sans humour, à du levain qui était certes relativement insignifiant de par sa quantité, mais qui n'en était que plus important en termes de force motrice. Il a reconnu l'engagement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dont l'offre, comme le montrent les statistiques, bénéficiait le plus souvent aux personnes dépendantes d'un logement avantageux. C'est pourquoi l'Etat encourage ce modèle depuis près de 100 ans. Son soutien concerne un total de 200 000 logements. Une situation qui devrait perdurer, puisqu'il semblerait que le fonds de roulement pourra encore être augmenté au cours des années à venir.

L'environnement social

Michel Rey, chargé de la direction du congrès, a assuré la transition avec le premier bloc thématique: 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? Dans la région de Genève, en plein boom, ces questions sont particulièrement brûlantes, comme l'a indiqué **Georges Albert**, secrétaire général adjoint du Département des constructions et technologies de l'information du canton de Genève. En raison de la rareté des terrains constructibles, Genève souffre depuis des décennies de pénurie de logements, et ce en dépit des efforts du canton visant à encourager la construction de logements sociaux, notamment en période de haute conjoncture. Au XXI^e siècle, la question des logements a pris de nouvelles proportions, car Genève, économiquement prospère, a de plus en plus exporté son problème de logement dans sa région et au-delà de la frontière. Ce qui a conduit, par exemple, à une surchauffe de la construction de logements dans la région française limitrophe.

L'agglomération genevoise représente aujourd'hui déjà 800 000 habitants et 400 000 places de travail – et la tendance est à la hausse. A présent, les cantons de Genève et Vaud ainsi que la France voisine souhaitent aborder la jonction des régions via une politique territoriale et de construction de logements coordonnée qui doit permettre un développement durable. Selon la volonté de Genève, il est souhaitable que la cité de Calvin ne soit pas entourée d'une agglomération géante, mais d'une structure constituée de plusieurs centres. Dans le cadre du projet Interreg, on procède à l'élaboration d'un masterplan pour la construction transfrontalière de logements dont les principes ont déjà été formulés. Ceux-ci comprennent par exemple la gestion des terrains constructibles, l'encouragement de la densification dans les régions urbaines ou la garantie de la mixité sociale et fonctionnelle.



Georges Albert.
Le fulgurant développement de la région genevoise doit être coordonné avec la France voisine et le canton de Vaud.



Corinna Heye.
La redécouverte du centre-ville mène à la ségrégation sociale.



Georg Dubacher.
Approvisionnement durable en énergie grâce au contracting.



Philippe Favarger.
Genève mise sur le soutien aux coopératives d'habitation.

Pour sa part, **Corinna Heye**, géographe sociale à l'Université de Zurich, s'est penchée sur la transformation spatiale et sociale de la population résidente de l'agglomération zurichoise. Elle relève que la migration des familles de la ville vers les banlieues («périurbanisation») se poursuit. Ses répercussions négatives ont toutefois été considérablement atténuées par l'apparition d'un mouvement de redécouverte du centre urbain (ville-noyau) («réurbanisation»). Dans toutes les grandes agglomérations suisses, celle-ci a pour conséquence une forte revalorisation sociale des centres-villes («gentrification»).

Le revers de la médaille de ce changement: il génère des processus de refoulement. Les personnes socialement défavorisées se concentrent davantage dans les communes d'agglomération et dans les faubourgs moins attractifs. Ces quartiers «marginalisés» n'accueillent plus que les habitants qui ne trouvent pas de logement ailleurs. Pourtant, ce sont justement ces quartiers qui présentent une proportion élevée de lotissements coopératifs.

Projets et programmes innovants

Les projets présentés par la suite ont prouvé que les promoteurs innovants travaillent depuis longtemps à ce monde meilleur. D'une part, ils satisfont les exigences d'habitat et de vie les plus diverses, d'autre part ils s'orientent aussi sur les exigences

actuelles de développement durable. Les solutions de contracting énergétique présentées par **Georg Dubacher** du service énergie ewz zürich ont également un impact important sur l'efficacité énergétique. Dans le cadre du contracting, le fournisseur d'énergie se charge du financement, de l'étude de projets, de la construction et de l'exploitation des installations. Pour bénéficier de ces prestations, le client paie un prix indexé, fixé à long terme, pour la perception d'énergie.

Les deux interventions suivantes traitaient d'une autre forme de développement durable, en l'occurrence celle de l'aide au logement. A Genève, la réorganisation de l'aide au logement est en cours, comme l'a expliqué **Philippe Favarger**, directeur adjoint de l'office responsable. En lieu et place de l'ancien système prévoyant une diminution des loyers limitée dans le temps, on souhaite créer un parc durable de logements d'utilité publique. Objectif avoué: 15% de tous les logements aux mains des pouvoirs publics ou de fournisseurs à but non lucratif d'ici dix ans. Des prescriptions en matière de revenus et d'occupation ainsi qu'un contrôle étatique des loyers doivent assurer que ces logements bénéficient réellement aux personnes nécessiteuses et que le subventionnement des loyers puisse être réduit de manière continue. Pour atteindre cet objectif ambitieux et stimuler les nouvelles constructions, le canton se propose de débloquer un

crédit de 300 millions de francs. Un premier projet comprend l'acquisition de 1600 logements issus du portefeuille de la Banque Cantonale de Genève, en difficulté, qui seront ultérieurement transférés à des sociétés coopératives et à des fondations.

Mixité et cohabitation

Le terme de «mixité» est devenu un mot-clé dans la construction de logements d'utilité publique. Au quotidien, la cohabitation de personnes de statut social et de culture différents recèle toutefois passablement de matière à conflits. C'est ce qui est ressorti d'un débat public initié par **Brigit Wehrli-Schindler**, directrice du service du développement urbain de Zurich. «Qui se ressemble s'assemble» – c'est également vrai pour le domicile. Cependant, celui-ci n'est pas toujours choisi librement, car il dépend du revenu. Il est un fait que la ségrégation, la séparation spatiale de groupes de population, favorise l'inégalité sociale et nuit à l'égalité des chances. C'est pourquoi la ville de Zurich prend différentes mesures pour maintenir et améliorer la mixité. Ceci inclut l'encouragement de certains segments de logement (familles, personnes âgées, jeunes en formation) ou la revalorisation de quartiers. Cependant, l'intégration intervient avant tout au niveau du lotissement et de l'immeuble et est par conséquent avant tout du ressort des maîtres d'ouvrage, ceux d'utilité publique pouvant justement accomplir davantage.



*Alfons Sonderegger.
Collaboration exemplaire
entre ville et coopératives
à Zurich.*



*Martin Vollenwyder.
La ville de Zurich
soutient le modèle
coopératif.*



*Heidi Lüdi.
Trouver la bonne mixité
sociale parmi les locataires
demande beaucoup d'efforts.*



*Osman Osmani.
Les immigrants
sans formation n'ont pas
de porte-parole en Suisse.*

Cette affirmation a suscité quelques réactions parmi les représentants des coopératives dans le public. Diverses coopératives de construction souhaiteraient attribuer plus souvent des logements qui se libèrent à des personnes moins bien intégrées. Cependant, les responsables rencontrent des résistances de la part des habitants établis. De tels processus de changement doivent être abordés avec précaution et ils nécessitent beaucoup de temps. Les coopératives de construction sont, par conséquent, moins appropriées pour une première intégration, alors que les «secondos» sont surreprésentés dans leurs lotissements. Une autre voix s'est élevée pour attirer l'attention sur le fait que le travail d'intégration devait commencer par les enfants et les jeunes, une tâche pour laquelle les coopératives de construction manquaient toutefois de moyens.

Lors du débat animé par **Richard Wolff**, il a été question d'un projet qui, justement, concerne également les jeunes gens. **Elinora Krebs**, responsable du Service du logement et des gérances de la ville de Lausanne, s'est exprimée sur l'effet intégratif de la télévision de quartier de la Bourdonette. Dans ce quartier périphérique des années 70 qui compte environ 1700 habitants, la proportion d'étrangers s'élève à près de 70%. Une communication insuffisante parmi les voisins a fait naître l'idée d'une station de TV non commerciale, idée qui a débouché sur un centre de ren-

contre où se retrouvent les cultures et groupes d'âge les plus divers pour produire leurs émissions consacrées à la vie de quartier ou aux différentes coutumes. Un cours de français est également diffusé. Le projet, qui vit principalement grâce au bénévolat, est encadré par deux professionnels salariés (www.tvbourdo.net).

La présidente de la coopérative d'habitation Daheim à Bienne, **Heidi Lüdi**, s'est exprimée sur la problématique de l'intégration dans une coopérative bilingue dont les quelque 500 logements sont habités par 25 à 30% d'étrangers. Elle souligne l'importance de «l'accueil des nouveaux locataires» où l'on prend le temps d'expliquer les règles de cohabitation dans une coopérative d'habitation. La responsabilité en incombe à une commission de coopérative qui s'occupe également de l'encouragement des contacts dans les lotissements et de l'organisation de manifestations les favorisant. Les concierges, qui viennent des quatre coins du monde, jouent également un rôle important. En revalorisant les espaces extérieurs, on crée par ailleurs des lieux de rencontre pour les habitants.

Osman Osmani, responsable animation jeunesse en milieu ouvert¹ Zurich Affoltern, appartient au grand groupe des immigrés d'ex-Yougoslavie d'origine albanaise. Il est cofondateur et coresponsable de l'association de promotion Pro Integra qui a vu le jour dans la communauté albanaise du quartier de Birch à Schaffhouse.

De par son travail dans un centre de rencontre de jeunes, il sait que la cohabitation de différentes nationalités est un fait depuis longtemps, et pas seulement dans le domaine de l'habitat. Il plaide en faveur du déblocage par l'Etat de ressources suffisantes pour les projets d'intégration. Toutes les communes ne sont pas aussi actives que Lausanne ou Zurich selon lui, ajoutant qu'il est également important de renouveler les structures existantes, celles des associations de quartier par exemple où les jeunes et les étrangers sont insuffisamment représentés. Il rend attentif au fait que les immigrants présentant un retard dans leur formation et de faibles compétences sociales n'ont justement pas de porte-parole en Suisse.

Annalis Dürr est codirectrice de la fondation Domicil qui procure des logements à des ménages à faible revenu et aux personnes défavorisées, mais qui est également active au niveau de l'intégration d'habitation et du conseil en cas de conflits de voisinage. L'intégration se fait souvent à très petits pas. Chez Domicil, on accorde une grande importance à ce que les nouveaux locataires, des immigrants à raison de 80 à 90%, s'intègrent de manière «positive» dans leur environnement d'habitation. Se présenter à ses voisins est une étape certes banale, mais c'est le premier pas. Ensuite, il est important d'informer les gens du quotidien de l'habitat, qu'il s'agisse du nettoyage de la cage



*Annalis Dürr.
Il est important
de bien introduire
les nouveaux locataires.*



*Lutz Freitag.
Les coopératives d'habitation
ne doivent pas être
des roues de secours.*



*Elinora Krebs, entourée de Brigit Wehrli-Schindler et Richard Wolff.
Contact entre les cultures grâce à une TV de quartier.*

d'escalier ou de l'utilisation de la buanderie, et de s'assurer qu'ils comprennent ces informations.

L'économie du logement en Allemagne face à de grands défis

Le président de l'Association fédérale des Entreprises Du Bâtiment (GdW)², **Lutz Freitag**, a spontanément rebondi sur la discussion précédente, en indiquant que pour l'économie allemande du logement l'intégration de personnes issues de l'immigration figure également au nombre des défis centraux. A ce sujet, l'opinion générale semble toutefois considérer l'économie du logement comme l'organisme à même de résoudre les problèmes de toute la nation. Cependant, si on ne parvient pas à assurer l'égalité des chances dans le système d'éducation, indépendamment de l'origine sociale et ethnique, il n'est plus possible de la compenser au niveau du quartier. Il faut être conscient que l'intégration n'est jamais un état, mais toujours un processus. L'apparition de «no-go-areas» sociales doit être évitée à tout prix, tout en rappelant que les pays germanophones présentent encore un excellent standard comparé par exemple aux Etats-Unis où l'on connaît une ségrégation extrême de la population afro-américaine. Cette situation n'est toutefois pas garantie pour toujours, il faut y travailler en permanence. A cet égard, les coopératives d'habitation, avec

leur système de participation de l'ensemble des habitants, sont idéales. Cependant, les tensions sociales dans la société rejaillissent dans les coopératives. On ne peut pas attendre de ses membres qu'ils soient des martyrs ou des avant-gardistes socio-romantiques. C'est pourquoi il est important que la coopérative soit une organisation apprenante qui ne craigne ni la nouveauté ni l'étranger et qu'il y ait un travail commun visant à renforcer la tolérance. Ceci est déterminant pour l'avenir de notre société.

Autre défi majeur de l'économie du logement en Allemagne selon Lutz Freitag: la «société qui rétrécit» qui se dessine dans différentes parties du pays. Ceci a pour conséquence qu'il faut résoudre les problèmes non pas au moyen de nouvelles constructions, mais via le parc existant – par exemple le logement des personnes âgées ou l'amélioration de l'efficacité énergétique – ce qui est beaucoup plus exigeant. Un habitat approprié à la vieillesse posera des exigences énormes, également en relation avec les prestations de services dont les personnes très âgées ont besoin. Dans ce domaine, l'Allemagne n'échappe pas non plus au problème de la pauvreté dans la vieillesse qui apparaît dans l'est du pays en raison de rentes réduites et d'absence de capital-vieillesse. De manière générale, le pouvoir d'achat diminue en Allemagne. C'est pourquoi les maîtres

d'ouvrage doivent prendre en compte le fait que les coûts de l'habitat augmentent certes, mais que de nombreuses personnes disposent de moins d'argent. Dans le même temps, on constate un recul effrayant de la construction de logements sociaux en Allemagne. En 2010, on prévoit de disposer encore de plus de 1,4 million de logements sociaux en location – ce en regard des 3,5 millions de chômeurs permanents.

Peter Schmid a profité du mot de la fin pour remercier les organisateurs du congrès, en particulier les responsables de projet **Richard Wolff et Monika Sprecher** et leur équipe de l'ASH Zurich. Il est revenu sur le thème du congrès, les stratégies d'avenir. Les conférences et les discussions des deux derniers jours ont prouvé, selon lui, qu'une construction de logements d'utilité publique forte, avec tous ses avantages supplémentaires, constituait réellement une nécessité. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont le potentiel de contribuer à résoudre les problèmes de notre société. «Mais nous devons mettre la main à la pâte!», a-t-il conclu.

Texte: **Richard Liechti**

(Wohnen 1-2/2008)

Traduction: **Eugène Knecht**

¹ Offene Jugendarbeit Zürich Affoltern.

² Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Lettre à nos collègues zurichois, en marge de «Mehr als Wohnen»

J'aimerais d'abord, au nom de la section romande de l'ASH, vous remercier de votre invitation à ces journées magnifiquement organisées, et vous féliciter pour votre engagement, depuis plus de 100 ans, en faveur du logement sans but lucratif. Vous avez compris, avant bien d'autres, que se loger est un droit fondamental, facteur de stabilité et de paix sociale. Se loger décemment est un besoin essentiel, qui va bien au-delà de la notion de sécurité ou d'élément spatial. L'habitat est aussi un lieu d'échange où se tissent des relations sociales fortes permettant ainsi à l'individu de s'épanouir au sein d'une communauté. Les coopératives d'habitation développent, bien plus que d'autres, cet aspect sociologique de l'habitat. Celui-ci revêt une importance croissante dans une société de plus en plus individualiste, compétitive et souvent indifférente. Alors continuons notre effort, développons du logement qui contribue pleinement au bien-être de la population. Mais quels sont les défis et les opportunités qui se présenteront demain?

Les coopératives sont devenues des partenaires privilégiés des collectivités publiques. Communes et cantons ont trouvé au travers de notre action un moyen efficace de développer une politique sociale et pérenne du logement. Par ex. par la valorisation de leurs fonciers en droit de superficie. Celui-ci permet aux superficiants publics de stimuler la construction de logements, tout en conservant la maîtrise de leurs options politiques. Mais le foncier ne suffit pas, encore faut-il pouvoir financer nos constructions. Les cantons et les communes doivent maintenir leurs efforts au côté de la Confédération pour que l'on puisse disposer des moyens nécessaires. Nous sommes des partenaires complémentaires. En Suisse romande, les législations cantonales dans ce domaine sont fort différentes. Six cantons, six législations et souvent des particularités communales. Nous devons donc continuer notre travail d'information et de partenariat au côté des collectivités locales afin que celles-ci comprennent bien la pertinence du modèle d'habitat que nous développons. Construire des logements doit répondre à des critères objectifs. Nous sommes également soumis à l'équilibre de l'offre et de la demande. Notre responsabilité de partenaires sociaux est de veiller à ce que cette adéquation soit la plus probante possible.

Si l'on s'intéresse, quelques instants, à l'évolution de la demande, nous devons ouvrir le grand livre de l'évolution. L'homme a colonisé la terre depuis des siècles.

Nous sommes encore récents à l'échelle de l'histoire. Et pourtant notre développement et notre impact sur le

monde ont été spectaculaires. Vous me direz: cela regarde l'ONU, ses spécialistes, les géographes et autres démographes ou philosophes, mais pas nous, sociétés coopératives vaudoises ou lucernoises. D'ailleurs, nous n'avons aucun impact sur ces réalités. Certes, mais les appréhender, c'est déjà comprendre qu'elles auront une influence certaine sur l'évolution de la demande, ici chez nous. Celles-ci sont très diverses, déjà perceptibles et contraignantes. Pensons à l'immigration générant notamment mixité sociale et mixité confessionnelle. Pensons au vieillissement de la population générant un besoin accru en logements dédiés aux seniors. Pensons à des phénomènes sociaux et comportementaux, tels que divorce, taille des ménages, nouvelle pauvreté ou exigences qualitatives, qui influencent la typologie, requièrent flexibilité et modularité. Pensons à la mobilité, à la pollution, aux ressources énergétiques limitées, etc. Voilà des réalités auxquelles nous devons être capables de répondre aujourd'hui déjà.

En Suisse romande, l'évolution de la demande a été particulièrement sensible sur l'arc lémanique. L'émergence d'une métropole lémanique représente le grand défi romand. Genève et Lausanne deviennent des pôles de convergence. Les potentiels socio-économiques de cette région sont très attractifs. Les ménages et les acteurs économiques s'y installent, créant ainsi une demande importante en logements. Nous parlons, à moyen terme, de 500 000 habitants à Genève et de 750 000 dans le canton de Vaud. Les structures sociales de ces centres urbains se développent, elles représentent également un critère d'attractivité. Nous devons donc nous adapter à ces évolutions et, mieux encore, les anticiper de façon à construire aujourd'hui pour demain.

Un autre défi essentiel qui doit, à mon avis, guider notre action, c'est le respect de l'environnement. Nous devons œuvrer dans le sens du bien-être collectif actuel et futur. Construire et rénover en respectant l'avenir de nos enfants est non seulement possible mais impératif.

Les ressources naturelles dont nous disposons sont limitées. Notre consommation va inexorablement augmenter selon l'évolution démographique mondiale et l'émergence de pays, désormais, en plein essor économique. Pour répondre à ce phénomène de croissance, plusieurs scénarios sont envisagés, mais nous ne ferons pas, Mesdames et Messieurs, l'impasse sur des économies d'énergie. Dans ce domaine, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont un rôle important à jouer, je dirais même un devoir d'exemple.

Notre parc immobilier vieillit; 60% des logements en Suisse ont plus de 30 ans. Nous devrons donc, à moyen

terme, entreprendre d'importants travaux de rénovation. Nous pouvons réaliser un énorme potentiel d'économie d'énergie. Saisissons cette chance. Profilons notre association dans ce domaine. L'ASH doit devenir un leader.

En Suisse romande, je constate, au quotidien et sur le terrain, que les membres de notre association prennent en compte les paramètres évoqués. Nous construisons désormais avec une plus grande sensibilité aux critères écologiques; nous répondons activement à la demande en logements pour seniors. Nos membres s'investissent auprès des collectivités publiques pour trouver des solutions innovantes, par ex. en approvisionnant le segment de la classe moyenne de la population;

en stimulant la mixité sociale et générationnelle, etc.

Nous ne sommes pas des consommateurs de subventions mais bien des partenaires innovants, dont l'action est profitable autant au locataire qu'au contribuable. Grâce à cette démarche responsable, certes perfectible, nous pourrions consolider notre position au côté des collectivités publiques et développer notre contribution au marché du logement dans un esprit autre que l'immédiateté du profit.

Encore bravo à nos confrères zurichois avec qui nous échangeons des expériences fructueuses depuis de nombreuses années.

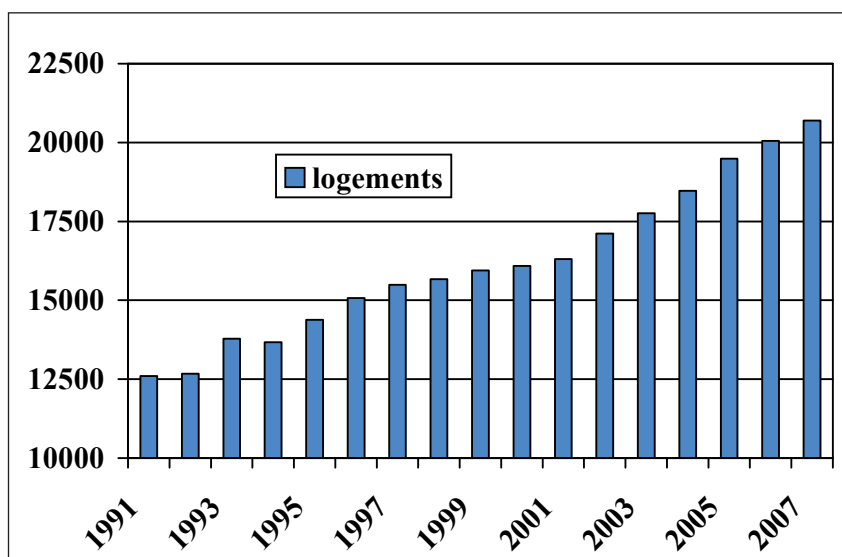
Avec mes amitiés.

Roger Dubuis

ASH Romande... toujours plus de membres

Le nombre des membres actifs de la section est de 145 au 31.12.2007, représentant 20695 logements. Au niveau de l'Association suisse, 971 membres comptabilisent 134 149 logements. Lors des 4 séances du Comité, 5 nouveaux membres actifs ont été accueillis durant l'année 2007. Brèves présentations.

- La Fondation «Les Baumettes», établissement médico-social de 74 chambres, avec siège social à Renens, désire diversifier son offre en proposant aux aînés des logements protégés. Un projet de construction est actuellement développé dans ce sens à proximité de l'EMS. Ce projet comprend 34 logements au standard Minergie et 30 places de parc extérieures. La présente parution lui consacre une rubrique.
- La Fondation pour le logement des étudiants, APARTIS, à Fribourg gère 696 unités de logements dont 635 dans ses propres bâtiments. Le loyer mensuel moyen d'une chambre s'élève à environ Fr. 375.-/mois charges comprises. L'engagement de ce nouveau membre, en faveur du logement à loyer modéré, revêt dans ce contexte sa vraie valeur.
- La Fondation NetAge, à Lausanne, devrait vraisemblablement com-



Section romande: des logements en constante augmentation.

mencer les travaux de construction de sa première réalisation au courant de l'année. Il s'agit d'un projet de 61 logements protégés, dédiés aux personnes âgées. Il sera érigé sur un terrain de la commune de Lausanne (DDP) au lieu-dit Pra Roman, sur les hauts de la ville.

- La Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS) a été constituée en 1955 dans le but de faciliter la construction ou la

rénovation de logements à loyers modérés. Elle est propriétaire de 403 logements sociaux en ville de Genève. La Fondation travaille actuellement sur un projet de 91 logements à vocation sociale dans le quartier de Sécheron. La ville de Genève met à disposition de notre nouveau membre le foncier nécessaire en droit de superficie.

Texte: **Roger Dubuis**

AGENDA ASH

Energie et développement durable: séminaire du 16 avril / Lausanne / 13 h 30 à 19 h 00

Le développement durable est désormais un objectif prioritaire pour les membres ASH. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont un rôle important à jouer dans le domaine de l'économie d'énergie et du respect de l'environnement. Je dirais même un devoir d'exemple. Partenaires privilégiés des collectivités publiques, nous devons œuvrer en leader sur des thèmes tels que protection environnementale, utilisation responsable des ressources, respect de l'environnement, etc. Ainsi nous donnerons à notre action d'utilité publique une dimension globale.

Ce séminaire nous permettra d'abord d'appréhender les vrais défis

qui se profilent en termes d'approvisionnement et de consommation d'énergie, ainsi que leurs impacts sur l'environnement. Des spécialistes exposeront ensuite les concepts Minergie et les moyens techniques de les atteindre, lors de construction de nouveaux bâtiments ou de rénovations. Des projets concrets seront présentés par des membres de notre association. Nous pourrions également découvrir la politique fédérale en matière d'économie d'énergie et les mesures incitatives mises en place. L'OFL présentera les nouvelles prescriptions qui feront référence lors de demandes de prêts.

La commune de Lausanne nous rappellera quels sont ses objectifs en matière de développement durable et ceci notamment par la méthode SméO utilisée pour le concept «3000 logements durables». Enfin pour terminer ce séminaire, M. Andreas Delleske, architecte concepteur et habitant de Vauban, nous fera découvrir, en préambule au voyage d'étude agendé le 16 mai prochain, l'ECO Quartier de Vauban, référence mondiale en matière de développement durable.

*Programme et inscriptions sous
www.ash-romande.ch*

Voyage d'étude du 16 mai 2008 – Vauban Freiburg (D)

A la découverte de la capitale écologique de l'Allemagne et son quartier de Vauban (5000 habitants), véritable laboratoire du développement durable.

Ce thème sera présenté en détail par M. Delleske, architecte concepteur et habitant de Vauban, lors du séminaire «énergie et développement durable» du 16 avril prochain à Lausanne (réf. 2/08).

Programme de la journée

1. Introduction: exposé sur l'histoire de la région solaire depuis 1975 et sur les thèmes des énergies renouvelables. Découvrez les 7 projets solaires qui ont été présentés à l'exposition universelle d'Hanovre en 2000 ainsi que la participation des citoyens en tant que force motrice pour le développement des énergies renouvelables. Introduction aux deux quartiers modèles à Freiburg: «Vauban» et «Rieselfeld».
2. Visite de la vieille-ville. Oberlinden: visite du vieux quartier de Freiburg, axe de fondation de la ville au Moyen Age.

Assainissement de la vieille-ville dans les années 70: exemple de la «Konviktstraße».

Développement et élargissement de la zone piétonne.

Réseau de tramway depuis 1901, gestion des places de stationnement.

3. Dîner dans la plus vieille auberge de Freiburg.
4. Visite: assainissement et modernisation solaire de deux immeubles datant des années 70. Isolation thermique, jardins d'hiver, utilisation de l'eau chaude produite par des capteurs thermiques installés sur le toit et utilisation de l'électricité produite par les modules photovoltaïques installés sur la façade.
5. Visite du quartier modèle «Vauban». Découvrez le quartier Vauban connu mondialement comme quartier modèle de l'urbanisme durable pour ses différents projets dans le domaine des énergies renouvelables, pour son concept de mobilité, ses espaces verts, la participation

des citoyens et les «groupes de construction»! Le quartier «Vauban» était une friche militaire qui a été transformée dans les années 90 en un nouveau quartier à haute qualité de vie. Aujourd'hui, vous y trouvez des maisons à faible consommation d'énergie, des maisons passives et des maisons énergie plus.

6. Visite de la résidence solaire avec ses maisons énergie plus.

L'avenir appartient aux maisons à faible consommation d'énergie, aux maisons passives et aux maisons énergie plus. Chaque jour des économies d'énergie sont réalisées, elles soulagent les habitants de la cherté des énergies fossiles. Habiter dans une maison énergie plus, avec des modules photovoltaïques sur le toit, est un privilège: l'énergie produite est injectée, contre rétribution, dans le réseau de distribution d'électricité. Lors de cette visite nous découvrirons également le «navire solaire».

Inscriptions sous www.ash-romande.ch

Programme ASH 2008

Mercredi 9 avril, 13 h 45 – 16 h 30

Comité

Mercredi 16 avril, 13 h 45 – 17 h 15

Séminaire 2/08 - LS / Energie et développement durable

Vendredi 16 mai

Voyage d'étude 3/08 – Freiburg (D),
écoquartier de Vauban

Samedi 7 juin

Assemblée générale
de la section romande / Yverdon

Mercredi 18 juin

Assemblée des délégués, à Berne

Mercredi 24 septembre, 13 h 45 – 16 h 30

Comité

Vendredi 26 septembre, après-midi

Assemblée des délégués, à St-Gall

Samedi 27 septembre

Journée de l'Association, à St-Gall

Mardi 7 octobre, 13 h 45 – 17 h 15

Séminaire 4/08 - LS / Droit du bail

Mardi 4 novembre, 13 h 45 – 17 h 15

Séminaire 5/08 – LS / Logements pour personnes âgées

Mercredi 3 décembre, 13 h 45 – 16 h 30

Comité

Inscriptions sous www.ash-romande.ch

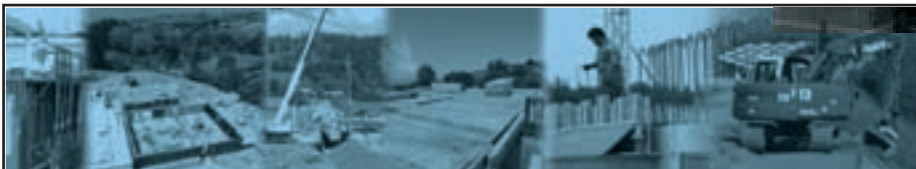
Préavis

L'Assemblée générale de la
**Société Coopérative de cautionnement hypothécaire
pour coopératives suisses de construction et d'habitation**

aura lieu le **11 juin 2008** à 17.15 heures
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,
Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Téléphone 044/292 22 31





Construire l'avenir...



ADV Constructions S.A.
Route de Berne 99
CH 1010 Lausanne 10

Tél. 021 652 12 45
Fax 021 653 19 52
adv@advsa.com
advsa.com

Maçonnerie
Béton armé
Génie civil
Travaux publics
Rénovation façades
Briques de parement



Chauffage – Ventilation – Climatisation



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



LE CONCEPT IDÉAL POUR L'ÉTANCHEITÉ DES OUVRAGES EN BETON ARMÉ

Le concept d'étanchéité PERMATON comprend les prestations suivantes :

- **Conseil** et assistance aux architectes et ingénieurs
- **Planification** et établissement des plans d'étanchéité
- Contrôle et optimisation de l'armature de fissuration
- Définition et contrôle du béton étanche
- Fourniture et pose des éléments d'étanchéité (joints, collerettes,)
- **Exécution** des travaux d'étanchéité
- **Surveillance** des travaux de bétonnage
- Prise en charge de la responsabilité relative à l'étanchéité
- **Garantie décennale** avec couverture d'assurance (10 Mio.)



PERMATON wpc GmbH, Rte de la Chocolatière 27, cp 31 – 1026 ECHANDENS - Tél. : 021 702 27 23 Fax : 021 702 27 24 - www.permaton.ch

CHRONIQUE VAGABONDE

Coopérative des îles et coopérative des crêtes

C'est l'histoire d'une île, au large du Mexique, transformée en prison à ciel ouvert. Sur cette terre, à première vue paradisiaque, cohabitent détenues et détenus, leurs enfants et des matons, avec leur famille aussi. Un étrange microcosme, vivant sur des plages de sable bordées d'eaux tièdes où il n'est pas toujours possible de distinguer qui est qui. Mais dont les besoins sont ceux de n'importe quelle communauté. D'où la présence d'une épicerie, fournissant aux habitants les quelques petits plus qui permettent d'améliorer le quotidien, cigarettes, friandises et produits de première nécessité. Mais contrairement à ce qui peut s'observer dans la plupart des prisons sur terre ferme, ce petit commerce n'est pas aux mains des caïds du lieu: il est géré par une coopérative, constituée par les prisonniers eux-mêmes. Je savais d'expérience que le système coopératif présentait de nombreux avantages par rapport à la propriété classique, mais je n'avais pas imaginé que son idéal de solidarité et de responsabilité issu du monde ouvrier et syndicaliste était transposable dans l'univers impitoyable des taulards*.

Isolement des crêtes

Cette épicerie des antipodes possède une sorte d'alter ego sous nos cieux, ou plutôt sur nos crêtes. L'affaire, peu ébruïée par la presse romande, débute en 2005, dans le petit village jurassien de Pleigne. Son propriétaire partant en retraite, la dernière épicerie menace de fermer définitivement. Il y a bien quelques repreneurs qui se présentent, mais les banques leur refusent les crédits nécessaires au rachat du fonds de commerce. La population (400 habitants) fait bloc pour maintenir ce commerce de proximité et lance une pétition dans ce sens. Si les autorités communales en approuvent le contenu, elles ne peuvent pour autant devenir le créancier de l'épicerie. Que faire? L'idée de constituer une coopérative fait son chemin au conseil communal, raconte le maire Hubert Ackermann. Tant et si bien que les autorités finissent par inviter les habitants à souscrire des parts sociales (500.- la part, pas de versement d'intérêts), lesquelles vont permettre le rachat du commerce, remis ensuite à un gérant. «En quinze jours, plus de 40 000 francs sont récoltés. Tous les habitants du village participent au projet et, lors de la première assemblée générale, tout le monde est là: des personnes qui ne

s'étaient jamais parlé jusqu'ici se retrouvent côte à côte, solidaires dans la volonté de maintenir la petite épicerie», raconte M. Ackermann. La *Coopérative de soutien au développement socioculturel de la commune de Pleigne* était née.

Une expérience viable, qui fait des émules

Depuis cette date, un gérant professionnel tient l'épicerie; il est sous contrat avec la coopérative qui lui a prêté les fonds nécessaires. L'affaire est viable et permet non seulement de payer des salaires, mais aussi de dégager quelques petits bénéfices, car l'assemblée générale a décidé de repousser le début du remboursement du prêt. De leur côté, les habitants jouent le jeu et y font une partie de leurs achats. Et l'expérience fait école dans la région jurassienne où plusieurs projets de coopératives sont en cours pour sauver le commerce du village.

Penser global – agir local, placer la responsabilité et la solidarité au cœur de tout projet de développement, lutter contre la poursuite effrénée du bénéfice et contre la spéculation: la coopérative permet de répondre à chacun de ces enjeux d'actualité. Elle a non seulement fait ses preuves dans le domaine du logement depuis plus d'un siècle, elle propose en outre une solution adaptée à quantité d'autres situations, comme celui, entre autres, du maintien des épiceries de village. Dans ce cas, la coopérative offre même une solution durable: en faisant une partie de leurs achats au village, les habitants effectuent moins souvent l'aller-retour en voiture jusqu'aux centres commerciaux de la ville la plus proche. Pour Pleigne, cela représente 30 à 40 kilomètres aller-retour. Rapporté sur une année et multiplié par le nombre d'habitants concernés, cela représente une économie d'énergie indiscutable.

Hier comme aujourd'hui, ces expériences épicières le démontrent en toute simplicité, la coopérative continue à faire la preuve de sa capacité d'adaptation, tout en gardant intact un avantage essentiel à mes yeux: celui de renforcer le lien social, que ce soit à l'échelle d'un immeuble, d'un quartier, et même de tout un village.

* Thalassa, FR 3, 11 janvier 2008.

LaRevueDurable

Découvrez le dernier numéro de LaRevueDurable (février, mars, avril 2008) sur **les écoquartiers**, un dossier complet sur ce thème destiné au grand public et existant en français.



Des écoquartiers en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Suède et au Danemark sont désormais très connus. Il n'y a ni définition officielle ni label mais, en gros, ces quartiers utilisent le sol avec parcimonie et font la

part belle aux constructions économes en énergie, à la mobilité douce et à la végétation. L'enjeu est maintenant de répondre aux attentes en matière d'écoquartiers en France. Le prochain dossier de LaRevueDurable traite toutes les grandes questions que soulèvent ces aménagements exemplaires: où faut-il les implanter? Comment convaincre promoteurs et élus de les réaliser? Combien coûtent-ils et comment les financer? Comment impliquer les habitants dans leur élaboration? Comment déployer leurs effets bénéfiques sur l'ensemble de la ville? Ce dossier est conçu comme un grand argumentaire, exemples et preuves à l'appui, pour les citoyens et les collectivités prêts à s'activer pour rendre l'urbanisme durable. Pour en savoir plus: www.larevuedurable.com

La construction massive en bois

La série «Lignatec» propose un nouveau cahier consacré à la construction massive en bois. Après une explication des concepts architecturaux, il aborde des aspects fondamentaux liés à l'écologie,

à l'isolation thermique et phonique, ainsi qu'à la protection incendie, en mettant l'accent sur des produits et des systèmes suisses. La construction massive en bois – le pendant de la construction en dur, mais en bois – redé-

couvre et optimise un principe de construction ancestral, longtemps resté dans l'ombre. Alors qu'il y a quelques siècles, les constructions en madriers assemblés à mi-bois faisaient appel à un grand savoir-faire artisanal, la conception et la réalisation des constructions massives en bois sont aujourd'hui basées sur les derniers développements de la conception et de la production assistées par ordinateur. Et c'est à point nommé que ce type de construction apporte ses avantages en matière d'écologie et de physiologie de l'habitat. En Suisse, nous disposons d'une matière première, renouvelable et disponible en abondance pratiquement à portée de main. L'utilisation du bois est non seulement bénéfique pour la forêt, mais elle est particulièrement intéressante en termes de politique climatique. Compte tenu de l'intérêt croissant pour les questions relatives à la consommation d'énergie, à l'écologie et à la biologie de la construction, la construction massive en bois va encore gagner en importance. Pour ce faire, les professionnels de la construction ont besoin d'informations détaillées. Le nouveau cahier de la série «Lignatec» présente sur 48 pages les propriétés spécifiques de la construction massive en bois et sa mise en œuvre architecturale.

Le nouveau Lignatec «Construction massive en bois» est en vente au prix de CHF 35.– chez Lignum Zurich (www.lignum.ch)

La valorisation des déchets urbains

La moitié des déchets urbains – soit ceux produits par les ménages et ceux de composition analogue produits par les entreprises – est valorisée en Suisse, l'autre étant incinérée. Le but de la présente thèse est d'examiner les instruments prévus par le législateur fédéral pour permettre et encourager cette valorisation. Après l'étude de la définition juridique



du déchet, elle s'attache à étudier les différentes catégories de déchets et le régime juridique de l'élimination des déchets urbains.

Elle analyse ensuite la mise en œuvre de la valorisation des déchets urbains par les cantons et les communes d'une part, les organisations privées d'autre part.

Même s'il s'agit d'une thèse de licence et de doctorat, le texte reste très lisible et non dénué d'humour. La première partie du livre est consacrée à des généralités historiques examinant les causes de l'apparition du problème des déchets et de la prise de conscience qui en a suivi et des mesures qui ont été prises à cet effet. Le problème est complexe et les enjeux, tant environnementaux qu'économiques, sont colossaux – on a pu voir cet hiver à Naples en Italie comment des dysfonctionnements dans la gestion plus ou moins maffieuse des déchets urbains peut mener très rapidement à des situations catastrophiques! Un chapitre du livre est d'ailleurs réservé à la question de l'information des autorités au grand public, information dont dépend évidemment directement le soin accordé au tri des déchets des ménages et donc la préservation de l'environnement.

Le livre d'Alain Sauter satisfera autant les professionnels de la branche que les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage par la précision et l'exhaustivité de l'étude.

La valorisation des déchets urbains, Alain Sauter, éd. Schulthess Zurich 2007, tome 19 de la «Schriftenreihe zum Umweltrecht», 285 p., CHF 65.–, ISBN 978-3-7255-5306-8. Commande: www.schulthess.com ou tél. Madame Andrea Brunner au 044 200 29 22.





Enrico Magro.

QUESTION JURIDIQUE

Nouveau droit de la révision: l'ASH prévoit des prestations de services

Les dernières parties des modifications législatives concernant le nouveau droit de la révision sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2008. Dans la perspective de ces nouveautés, qui s'avèrent radicales pour ses membres, l'ASH s'est préparée avec grand soin. L'article ci-après illustre la position de l'ASH sur des questions essentielles et présente deux nouvelles prestations de services de l'ASH.

Le nouveau droit de la révision part du principe que toute personne morale, donc également toute coopérative, doit choisir une société de révision et se soumettre à une révision. Le législateur a créé à cet effet deux nouveaux modes de révision. Une «révision ordinaire», qui ne concerne que les très grandes entreprises¹, et une «révision restreinte» à laquelle doivent se soumettre toutes les autres personnes morales. Si l'ensemble des associés d'une personne morale, l'ensemble des sociétaires dans le cas d'une coopérative, sont d'accord, il est possible de renoncer à la réalisation d'une révision dans la mesure où la coopérative ne présente pas plus de dix postes à plein temps en moyenne annuelle (on parle d'opting-out).

Fondamentalement, l'ASH estime qu'il est judicieux que ses membres se

soumettent à une révision. En règle générale, cela signifie qu'à partir de l'exercice 2008, c.-à-d. au printemps 2009, il y aura lieu de procéder à une révision restreinte. Seule une poignée de très grandes coopératives seront dans l'obligation d'effectuer une révision ordinaire. Cependant, si des membres devaient choisir l'«opting-out» et ne plus effectuer de révision du tout, cette décision n'aurait aucun impact sur l'adhésion à l'ASH. Toutefois, l'ASH recommande dans ce cas de recourir au moins à la possibilité d'une «révision alternative», telle que décrite ci-après.

Une révision des statuts est-elle nécessaire?

La formulation actuelle dans les statuts pourrait ne plus être d'actualité au vu des modifications législatives. Ceci devrait s'appliquer aussi bien en cas de décision en faveur d'une révision ordinaire/restreinte qu'en cas d'«opting-out». Cependant, seule la formulation concrète permettra de savoir si cette situation entraîne obligatoirement une modification des statuts. En cas de doute, il semble judicieux de procéder à une brève vérification par le service juridique de l'ASH. Les statuts modèles de l'ASH

(art. 33 et 34) de 2003 renvoient également à des articles de loi qui n'existent plus sous la forme qu'ils avaient alors. Le service juridique de l'ASH a dès lors élaboré une nouvelle formulation pour les art. 33 et 34 des statuts modèles.

La nouvelle formulation permet de stipuler l'obligation de réaliser une révision restreinte. Par ailleurs, les réviseurs doivent émettre dans leur rapport une recommandation à l'attention de l'assemblée générale portant sur l'«approbation» ou la «non-approbation» des comptes annuels (art. 34 al. 2). En principe, une telle recommandation ne serait pas prévue pour une révision restreinte. Le service juridique de l'ASH estime que cette recommandation, habituelle jusque là, garde tout son sens. Il ne faut pas passer sous silence ici que, sur la base de la nouvelle formulation des statuts, une renonciation à une révision, voire le passage à une révision ordinaire, devrait également entraîner une modification des statuts.

Si une coopérative souhaite conserver la possibilité de la flexibilité sans modification des statuts, il serait également possible de choisir une formulation ne fixant pas le type de révision. Une telle formulation pourrait, par exemple, prendre la forme suivante:



«L'assemblée générale choisit un organe de révision. Elle peut renoncer à choisir un organe de révision si:

- a) la coopérative n'est pas tenue d'effectuer une révision ordinaire;
- b) tous les sociétaires donnent leur consentement; et
- c) la coopérative ne compte pas plus de dix postes à temps complet en moyenne annuelle.

La renonciation s'applique également aux années suivantes. Chaque sociétaire a toutefois le droit d'exiger au plus tard dix jours avant l'assemblée générale la réalisation d'une révision restreinte et le choix d'un organe de révision pour ce faire. Dans ce cas, l'assemblée générale ne prendra aucune décision concernant l'approbation des comptes annuels et l'utilisation du bénéfice au bilan avant de disposer du rapport de révision.»

(Source: Service du registre de commerce Zurich; www.hrazh.ch)

Option «organe de révision alternatif»

Les premières analyses de marché non-représentatives ont montré que le coût d'une révision restreinte s'élève à plusieurs milliers de francs. Le prix d'une révision restreinte devrait par conséquent être passablement plus élevé que celui d'une «ancienne» révision. Ceci est valable avant tout pour les coopératives dont les réviseurs, qui ne seraient probablement plus autorisés aujourd'hui, effectuaient leur travail pour un prix symbolique.

Le nouveau tarif constitue, surtout pour les coopératives relativement petites, un montant (trop) élevé. Conscient de cette problématique, l'Office fédéral du logement en a tenu compte dans le cadre des adaptations des ordonnances relatives à la loi sur le logement (OLOG) et à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (OLCAP), rendues nécessaires par le nouveau droit de la révision. Les coopératives disposant d'un maximum de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale selon la LOG ou la

LCAP peuvent déposer une demande auprès de l'Office fédéral du logement afin qu'on leur accorde le droit de soumettre les comptes annuels à un examen succinct selon les directives de l'office fédéral. Cette autorisation est accordée pour autant que la personne chargée du contrôle possède les capacités requises (art. 40 al. 4 OLOG et art. 59a al. 4 OLCAP). En pratique, cela signifie que les coopératives disposant d'un maximum de 30 appartements sont exemptées de révision restreinte, en fait obligatoire, et qu'elles peuvent se soumettre à une révision dite alternative en lieu et place.

L'ASH désormais aussi «organe de révision alternatif»

L'ASH salue cette solution et propose le soutien nécessaire à la mise en œuvre. Cela signifie en particulier que l'association se met dès maintenant à disposition en tant qu'organe de révision pour la réalisation d'une «révision alternative». La possibilité est ainsi donnée à tous les membres de demander une révision à des conditions avantageuses. En règle générale, l'ASH a l'intention de proposer cette prestation de service aux membres avec 30 à 50 appartements. Si les capacités sont suffisantes, la prestation de service sera toutefois proposée également aux coopératives un peu plus importantes. Les personnes intéressées sont priées d'adresser une demande en ce sens au service de consultation de l'ASH.

Lors de leur examen dans le cadre de la «révision alternative», les réviseurs de l'ASH procéderont à un examen succinct qui ne correspondra pas à l'étendue d'une révision restreinte. D'un point de vue formel, les réviseurs de l'ASH ne sont pas soumis au nouveau droit de la révision et donc pas non plus à l'autorité de surveillance en matière de révision. Cette situation s'explique par le fait que les coopératives concernées, d'un point de vue purement formel, ne font enregistrer aucun organe de révision dans le registre de commerce (opting-out).

Cette démarche n'est pas très compliquée. La loi prévoit certes que tous les sociétaires doivent donner leur accord. Ceci oblige le comité à adresser une demande à tous les sociétaires et à fixer un délai de 20 jours au minimum pour la réponse. Cependant, le comité est habilité à joindre à la demande une indication selon laquelle l'absence de réponse est considérée comme une approbation. Si les sociétaires ont renoncé à une révision restreinte, cette renonciation est également valable pour les années suivantes. Aussi longtemps qu'il y a formellement renonciation à une révision, la coopérative est libre de se soumettre à une révision par les réviseurs de l'ASH. Si la coopérative devait ultérieurement opter à nouveau pour une révision restreinte, il va de soi que rien ne s'oppose à ce retour en arrière.

Contrat-cadre pour une «révision restreinte»

L'ASH s'engage également en faveur des membres qui souhaiteraient prévoir une «révision restreinte». L'ASH visera la conclusion d'un contrat-cadre avec une ou plusieurs sociétés de révision de renom. Les membres de l'ASH auront ainsi accès à la prestation de révision à de meilleures conditions grâce à leur adhésion à l'ASH. Les détails concernant le contrat-cadre suivront dès que les négociations se seront achevées avec succès. Il est recommandé aux membres qui aimeraient en profiter d'attendre encore avant de choisir une société de révision pour l'exercice 2008.

Texte: **Enrico Magro**,
enrico.magro@svw.ch

Traduction: **Eugène Knecht**

¹ Une «révision ordinaire» est obligatoire pour les entreprises qui dépassent deux des valeurs ci-après au cours de deux exercices consécutifs:

1. Total du bilan de CHF 10 millions,
2. Chiffre d'affaires annuel de CHF 20 millions et
3. 50 postes à plein temps en moyenne annuelle.

Données média de la revue Habitation 2008

Tirage: 3500 exemplaires • **Parutions:** 4 x an (21 mars, 21 juin, 21 septembre, 15 décembre) • **Délais de livraison des données numériques des annonces publicitaires:** au plus tard 6 semaines avant chaque date de parution • **Diffusion:** à 3000 abonnés, répartis dans tous les cantons de Suisse romande • **Lectorat:** membres de coopératives d'habitation affiliées à l'ASH, architectes, urbanistes, autorités publiques, maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Tarifs publicitaires en quadrichromie 2008

Annonces	Nbre de parutions/an	Rabais	Prix/parution
2 ^e page de couv.	1	Plein tarif	2000.–
	2	5%	1900.–
	3	8%	1840.–
	4	10%	1800.–
3 ^e page de couv.	1	Plein tarif	1700.–
	2	5%	1615.–
	3	8%	1564.–
	4	10%	1530.–
4 ^e page de couv.	1	Plein tarif	2200.–
	2	5%	2090.–
	3	8%	2024.–
	4	10%	1980.–
Intérieur: 1/1 page	1	Plein tarif	1200.–
	2	5%	1140.–
	3	8%	1104.–
	4	10%	1080.–
Intérieur: 1/2 page	1	Plein tarif	700.–
	2	5%	665.–
	3	8%	644.–
	4	10%	630.–
Intérieur: 1/4 page	1	Plein tarif	400.–
	2	5%	380.–
	3	8%	368.–
	4	10%	360.–

Données techniques • **Format:** 210 x 297 mm • **Miroir de page:** 184 x 270 mm • **Procédé d'impression:** offset trame 60 lpcm, quadri • **Documents d'impression:** données numériques • **Format des encartages** 205 x 295 mm au maximum si pas piqué (encartage à la main). Si encartage piqué au centre, se renseigner au préalable.

Livraison des données numériques • **Support de données compatible PC/Mac:** CD ou DVD • **PDF:** généré avec Acrobat Distiller au format 1.3 (sans transparence), toutes les polices incorporées, quadrichromie (pas de RVB ou de LAB) • **Programmes:** Quark XPress 6.5, InDesign CS2, Illustrator CS2, Photoshop CS2 • **Formats de fichiers images:** PSD, JPG, TIFF à une résolution de 300 dpi • **Sortie:** veuillez nous fournir une épreuve • **Polices:** fournir toutes les polices de caractères utilisées • **Remarque:** les frais pour la confection ou la correction des annonces seront facturés séparément.

Pour placer une pub dans Habitation:

Tél. 079 617 74 92 ou envoyez un e-mail à: publicite@habitation.ch

Avec un parc immobilier de plus de 20 000 logements répartis en Suisse romande, l'ASH romande et la revue Habitation disposent d'un lectorat potentiel avoisinant les 55 000 lecteurs! A vous d'en profiter.

Impressum

La revue **Habitation** est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o FLPAI, Cité Vieusseux 8, CH-1203 Genève, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Cléménçon (PC), R. Dubuis (RD), C. Layaz (CL), J. Cuttat (JC) • **Publicité:** tél. 079 617 74 92, publicite@habitation.ch • **Abonnements:** tél. 021 648 39 00, abonnement@habitation.ch. Prix: membres ASH: CHF 40.–/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 70.–/an et CHF 45.–/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.– à l'étranger • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Tirage:** 3500 exemplaires • **Parutions:** mars, juin, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: La façade en bois teinté de l'immeuble de la SCCH Domus à Yverdon-les-Bains.

Photo: J.-L. Truan, architecte

Un partenariat rentable



Le financement de la construction de logements sociaux nous tient à cœur. Outre le simple aspect économique, nous accordons une grande importance aux critères sociaux, éthiques et écologiques. C'est la raison pour laquelle de nombreuses coopératives de construction et d'habitation nous ont choisis pour partenaire. Profitez vous aussi de notre solide expérience.

2301 La Chaux-de-Fonds, 30, avenue Léopold-Robert, tél. 032 910 93 93
1700 Fribourg, 35, rue de Romont, tél. 026 347 45 60
1204 Genève, 6-8, place Longemalle, tél. 022 818 44 44
1003 Lausanne, 21, rue St-Laurent, tél. 021 310 63 11
2001 Neuchâtel, 3, rue du Temple-Neuf, tél. 032 722 59 59
1951 Sion, 46, place du Midi, tél. 027 327 44 20
1800 Vevey, 15, avenue Général-Guisan, tél. 021 925 93 20
1400 Yverdon-les-Bains, 4-6, rue du Casino, tél. 024 424 13 40
www.banquecoop.ch