

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

DESSINE - MOI
UN LOGEMENT

1^{er} Forum régional des coopératives suisses d'habitation

Enduits de façade: minéraux ou synthétiques?

La PPE au programme de la coopérative

86^e année | n° 2 | juin 2014

multipor®

BANNISSEZ LA MOISSISSURE DE TOUS VOS PROJETS.

Les panneaux isolants minéraux MULTIPOR écologiques et ouverts à la diffusion se mettent en œuvre facilement et sans pare-vapeur. Vous économisez ainsi non seulement une opération longue et fastidieuse, mais vous obtenez aussi pour un coût raisonnable une isolation hautement efficace. Les panneaux isolants minéraux MULTIPOR permettent en outre efficacement d'éviter la moisissure et les dommages liés à l'humidité.

Plus d'infos: www.multipor.ch

LE MEILLEUR MATÉRIAU, C'EST L'INTELLIGENCE.

Chères lectrices, chers lecteurs,

Les ascidies sont de minuscules animaux marins à la charnière entre les vertébrés et les invertébrés. Ce sont des animaux tout à fait étonnants, qui ont un minuscule cerveau et un brin de moelle épinière – un peu comme certains d’entre nous. La jeune ascidie commence par se laisser emporter par les courants de nos vastes océans, jusqu’à ce que son minuscule cerveau lui signale un rocher bien situé dans un environnement riche en nutriments et une eau tempérée, où sans barguiner, elle se fixe, pour toujours. Et la première chose qu’elle fait alors, c’est de manger son cerveau. Elle n’en a plus besoin, puisqu’elle n’a plus à bouger. Juste manger, digérer, excréter et se reproduire – le bonheur, quoi!

Nous autres humains, nous gardons en principe notre cerveau plus ou moins intact jusqu’au bout. Il faut dire que nous avons en moyenne des ambitions nettement plus nobles et élaborées que nos sœurs les ascidies. Bien sûr, entre l’ascidie et nous, la nature a fait un grand bond. Nous autres humains en avons fait du chemin, depuis les premiers hommes des cavernes jusqu’au locataire lambda, vêtu au mieux de soie et de coton bio, au pire de polyester et de polyamide. Même qu’à Genève, le locataire n’a même pas besoin de se dévorer le cerveau pour ne plus bouger, la pénurie de logements y pourvoit largement! Au point que certains citoyens débordant de créativité expriment leur désarroi sur les murs de certains bâtiments: dessine-moi un logement...

En vérité, je vous le dis, ce qui nous distingue le plus des ascidies, nous autres les humains, ce n’est pas notre mode de reproduction sexué, mais bien plutôt notre capacité de nuisance aveugle. Car malgré (ou à cause de) notre faculté de libre arbitre, notre cerveau ne fonctionne que dans les limites étroites des biais cognitifs¹ qui le plombent – les experts en marketing le savent bien. Vous voulez un exemple? On en parle, aux pages 14-20.

On en parle, une nouvelle rubrique (dans une revue subtilement relookée), où nous tenterons de temps à autre de vous présenter certaines surprises, contradictions et autres absurdités du monde foisonnant et passionnant de la construction de logements et du marché qui les produit, loue, vend, rénove, détruit, remplace.

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch

Patrick Cléménçon

1 Un biais cognitif est un schéma de pensée influencé par une cause inconsciente, qui tend à nous faire prendre des décisions erronées. Ce sont les principaux leviers du marketing moderne, qui nous amènent à désirer et acheter tout et n’importe quoi. Googlez biais cognitif, pour voir!



Graffiti à Genève © PC 2014

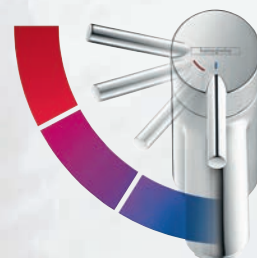
Focus®

A la hauteur de vos exigences.



Du lavage des mains à celui des cheveux : la hauteur d'une robinetterie de lavabo vous permet d'utiliser l'eau de diverses manières au quotidien et définit ainsi votre ComfortZone très personnelle. Disponible dans différentes hauteurs, Focus peut être combinée de manière optimale à la quasi-totalité des céramiques. Cette ligne de robinetterie convainc, en outre, par sa technologie sophistiquée et sa qualité supérieure, à l'instar de l'option CoolStart: lorsque le robinet est en position intermédiaire, il ne laisse s'écouler que de l'eau froide, de sorte que la consommation d'énergie et les coûts diminuent. Découvrez Focus® sur www.hansgrohe.ch/focus-fr

Par ailleurs, avec de nombreux produits Hansgrohe, vous économisez jusqu'à 40 % d'eau, tout en réduisant la consommation d'énergie et en limitant les émissions de CO₂ grâce à l'efficacité de la technologie EcoSmart. Découvrez, dès maintenant, la quantité d'eau que nos produits vous feront économiser à l'aide de notre calculateur d'économies www.hansgrohe.ch/calculateur





9-11

1^{er} Forum régional des coopératives suisses d'habitation

Francis-Michel Meyrat, président de l'ARMOUP, fait partie du comité d'organisation du 1^{er} Forum régional des coopératives suisses d'habitation. Il nous rappelle l'origine des Forums et commente le programme du Forum du 26 septembre 2014.



14-20

Enduits de façade: minéraux ou synthétiques?

Les enduits de façade synthétiques accaparent 80% du marché des peintures et crépis en Suisse, et pourtant, les enduits de façade minéraux tiennent mieux, ne nuisent pas à l'environnement et coûtent moins cher sur le long terme. Curieux, non?



34-36

La PPE au programme de la coopérative

Cité Derrière réalise depuis quelques années des lots de constructions mixtes comprenant des appartements à loyers modérés, des logements protégés, mais aussi des appartements en PPE à prix coûtant.

4-5 BRÈVES • 9-11 ARMOUP. 1^{er} Forum régional des coopératives suisses d'habitation • 12-13 ARMOUP. Grand succès pour le 1^{er} cours de formation en gestion des coopératives d'habitation • 14-20 ON EN PARLE. Enduits de façade: synthétiques ou minéraux? • 21 CHRONIQUE POLITIQUE. Daniel Moulin, conseiller municipal en charge de l'Aménagement, Urbanisme et Bâtiments de Monthey (VS) • 22-23 RÉNOVATION. Les bonnes ventilations font les bonnes rénovations • 24-27 COOPÉRATIVES. La Société coopérative de construction FOMH de Bassecourt a 60 ans • 28-29 OFL. Les espaces ouverts, un atout indéniable pour les agglomérations • 30-33 COOPÉRATIVES. Casse-tête parcellaire à Corcelles-Cormondrèche • 34-36 COOPÉRATIVES. La PPE au programme de la coopérative

ARMOUP



Quelles sont les conséquences pour les coopératives d'habitation de l'introduction de l'ordonnance sur la LAT le 1^{er} mai 2014?

Pascal Magnin – «C'est plutôt une bonne chose, parce que l'essentiel de cette loi concerne la densification vers l'intérieur des centres urbains et des zones à bâtir. Les coopératives d'habitation ont donc un immense rôle à jouer, surtout comme interlocuteur privilégié avec les communes, puisqu'elles proposent, quasi par définition, des concepts de logements denses, à loyers modérés et souvent avec une grande mixité sociale. Mais pour profiter de ces nouvelles applications légales en matière d'aménagement du territoire, elles doivent monter au front et faire valoir leurs avantages auprès des autorités communales: leur expérience, le fait d'être reconnues d'utilité publique par la Confédération et d'être membre de l'ARMOUP, qui les soutient dans leurs démarches, notamment par l'intermédiaire des Fonds de notre association, dont les prêts peuvent désormais être utilisés aussi pour acquérir du terrain. C'est là un élément qui peut être décisif pour se profiler dans l'acquisition de surface à bâtir lors de l'élaboration d'un nouveau plan de quartier.»



GENÈVE

SCCH B22

A Genève, la SCCH B22 se prépare à rénover son immeuble de la rue de Berne 22. Objet de spéculation récupéré par des occupants qui s'étaient organisés en coopérative, le bâtiment, qui date des années 60, doit bénéficier d'une intervention importante. Objectifs: améliorer l'isolation et revoir les typologies. Ne comportant à l'origine que des studios, il avait été adapté aux besoins des familles qui s'y étaient installées. Mi-mai, des discussions étaient encore en cours avec les autorités cantonales.

Le Verger de Champlong – Marbriers

Au Petit Lancy, inauguration au printemps d'un immeuble de 38 logements en R+7, tous avec balcons. Les appartements subventionnés (HM-LUP) sont en majorité des 5 pièces (genevois) traversants, de 85 m². Les typologies ont la particularité de proposer aussi des 4 pièces en duplex. Une salle commune équipée à la disposition de la coopérative et deux arcades commerciales complètent la réalisation. Le terrain a été obtenu en droit de superficie auprès de la fondation pour la promotion du logement bon marché (FPLC) qui dispose encore d'autres terrains dans le secteur.



JURA

Ronde-Planche

Aux Breuleux, un immeuble R+3 de 12 logements est en construction. Il sera voisin d'un premier bâtiment de taille semblable bâti il y a 6 ans par la société immobilière Ronde-Planche, alors créée par la commune. La fin des travaux est prévue cet été.

i_mmob8.5

Financial tools
Technical tools
Administrative tools

Logiciel pour la gestion d'immeubles locatifs ou en PPE
avec module pour les coopératives d'habitation



Zürich / Ostschweiz

B-ITS

Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3
Telefon 071/680.06.70
info@b-its.ch

www.b-its.ch

Suisse Romande

thurnherr sa

Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 022/950.92.00
info@thurnherr.ch

www.thurnherr.ch

Bern / Mittelland

tsab thurnherr sa

Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 031/990.55.55
info@thurnherr.ch

www.tsab.ch



VAUD

CODHA

Dans le (grand) Nord de Lausanne, près de Vers-chez-les-Blanc, la coopérative va construire 90 logements et des surfaces d'activité. Le bureau Pont 12 architectes a remporté le concours avec un projet de 12 bâtiments répartis en 4 îlots, baptisé Woodstock. La réalisation, aux normes Minergie-P-Eco, visera à satisfaire au cadre de la société à 2000 Watts. Début des travaux prévu au premier trimestre 2015.

Logement Idéal

A Granges-près-Marnand (commune de Valbroye), la coopérative va construire 20 appartements protégés en R+3, dans le cadre d'un projet qui comptera également un EMS. Les débuts des travaux sont prévus au printemps 2015 dans un site idéalement situé, à l'entrée du village, à proximité des commerces et chemins pédestres.

Coopélia

A Vallorbe, construction de 12 logements protégés et d'un studio à la rue de l'ancienne poste. Le terrain a été obtenu en droit de superficie auprès de la commune, qui a aussi mandaté la coopérative pour la construction d'un deuxième bâtiment, mitoyen, qui accueillera des cabinets médicaux, dentaires, ainsi que des locaux pour le centre médico-social (CMS), le centre social régional (CSR) et le centre d'accueil temporaire (CAT). Fin des travaux prévue début 2016.

Bâtir Groupé

A Grandvaux, création d'une dizaine de logements communautaires. Le projet comprend, outre les unités de vie, 5 salons-salles de réunion et 5 ateliers pour des activités artisanales ou sociales. La coopérative est liée à l'association Smala, qui gère actuellement 5 maisons selon des modes communautaires éprouvés. Pour le bâtiment, des matériaux et des modes de construction écologiques seront privilégiés. Début des travaux prévu cette année.

Primavesta

A Nyon, construction de 51 logements protégés dans le quartier des Tattes d'oe, où la coopérative a bénéficié d'un terrain en droit de superficie. Le site est bien desservi par les transports publics. Le projet comporte une grande majorité de 2 pièces, mais il propose également des 3 et 4 pièces, ainsi que des studios. Un espace de rencontre

ainsi que des surfaces pour des commerces de proximité sont disposés au rez-de-chaussée. Le bâtiment, Minergie Eco, sera équipé d'un système de production de chaleur à bois. Fin du chantier: été 2014.

Primavesta

A l'Abbaye, construction de 16 logements protégés – moitié 2 pièces, moitié 3 pièces au centre du village, et donc à proximité du lac de Joux et des promenades. Le bâtiment, R+3, sera conforme aux normes Minergie. Le rez-de-chaussée sera occupé par une salle commune équipée, ainsi que par un salon de coiffure et un commerce. Une partie des appartements bénéficiera d'une subvention cantonale, et la commune renonce pour 30 ans à la redevance du DDP, également afin de faire baisser les loyers. Fin des travaux prévue cet automne.



NEUCHÂTEL

Fondation de l'ancien hôpital de la Béroche

A Saint-Aubin, un immeuble de 30 logements adaptés doit se construire sur un terrain appartenant à la fondation. Destinés à des personnes âgées ou souffrant d'un handicap, le bâtiment bénéficiera d'une vue imprenable sur les Alpes. En plus d'un concierge sur place, la fondation prévoit la présence (à temps partiel) des soins à domicile, et souhaite pouvoir permettre aux futurs locataires de profiter des prestations (repas, sortie, etc.) d'EMS voisins. Une enveloppe thermique de qualité, mais surtout des loyers modérés figurent parmi les priorités du maître d'ouvrage. Le projet en est actuellement au stade du traitement des oppositions. Début des travaux espéré en 2015.



FRIBOURG

Paloca Fribourg

A Corminbœuf, la fondation réalise deux bâtiments pour un total de 20 logements au centre du village. Une crèche sera intégrée à l'un d'eux. L'opération fait partie d'un projet plus vaste, qui comporte également 5 immeubles en PPE. Il s'agit de la première construction de la fondation, qui gère déjà 11 immeubles rachetés.



maltech.ch

location d'élévateurs à nacelle

0848 62 58 32

camions

camionnettes 3,5 t

articulés et
téléscopiques

sur véhicules
tout terrain

ciseaux

nacelle
remorquables



Cooplog Gavard à Genève

Quand la PPE finance le logement coopératif



Alain Charlet, président de Cooplog.

Coopérative d'habitation et propriété par étages peuvent-ils cohabiter sur un même terrain? A cette question, le projet Cooplog-Gavard à Genève fournit une réponse parfaitement claire : mieux que cohabiter, les deux types d'habitat peuvent non seulement occuper la même parcelle mais en plus se nourrir mutuellement tout au long de la promotion immobilière. Récit d'une opération inédite.

Un challenge inédit

Comment transforme-t-on des bureaux en logements à Genève, où les premiers abondent et les seconds manquent? L'histoire est suffisamment rare pour en raconter la genèse.

En fait, voilà plusieurs années, Cooplog a eu l'opportunité d'acquérir un immeuble de bureaux rue Alexandre-Gavard à Genève. Son idée était de le transformer en logements à caractère social en créant une coopérative.

Afin de mener à bien ce projet innovateur, Cooplog a souhaité se faire accompagner par un professionnel reconnu de la promotion avec lequel elle collabore depuis sa création : SPG Asset Development, équipe ultra spécialisée portée par la passion de développer, piloter et construire, dirigé par Dominique Bakis-Métoudi.

Cooplog doit relever un défi inédit : transformer un immeuble administratif en logements coopératifs tout en appliquant des loyers bas, conformément à son but social.



Cooplog Chemin Vert Genève

Montage financier original

«Une affaire finalement beaucoup plus compliquée que prévu», relate Alain Charlet, président et administrateur de la coopérative-mère Cooplog. «D'ordinaire, nous construisons en droit de superficie, sur des terrains mis à disposition par un propriétaire public, commune ou canton, qui garde ainsi la propriété foncière tout en percevant un «loyer» annuel une fois les locataires en place. Ce qui n'est pas le cas au chemin Alexandre-Gavard: nous sommes propriétaires du terrain ce qui grevait notre plan financier d'entrée de jeu.» Sans compter les contraintes techniques du bâtiment existant.

Les architectes, le bureau Estravaganza, proposent alors une solution radicale et efficace: démolir et reconstruire non pas un, mais deux bâtiments. L'un en propriété par étage (PPE) et l'autre en logement coopératif, le produit de la vente des 28 appartements du premier permettant de financer les 34 logements du second. «A moins de 8000 francs le m², nous sommes dans les critères des prix contrôlés par l'Etat, tout en permettant le montage d'un projet social», se réjouit Alain Charlet. La vente des appartements a été menée tambour battant via le réseau de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE. Quant à la coopérative Cooplog-Gavard, elle prend forme en ce moment même, grâce aussi à l'engagement de la Banque cantonale du canton de Genève, partenaire fidèle de Cooplog depuis le début des années 90. Le changement d'affectation n'a quant à lui pas posé de problème majeur du fait que l'immeuble se trouve en zone 2 ayant facilité les choses.

La boucle, après bien des détours et difficultés, semble proche d'être bouclée et le chantier vient juste de démarrer.

Cooplog se lance en Pays vaudois

Depuis sa fondation au début des années 90, la coopérative a mis sur le marché genevois plus de 400 logements dont la majorité à caractère social. Ces opérations ont pu être menées à bien grâce notamment aux collectivités de droit public (Etat de Genève et communes) qui ont octroyé à Cooplog des droits de superficie sur leurs parcelles, permettant ainsi de les mettre en valeur dans l'esprit «coopératif». Jusqu'ici, Cooplog a développé ses projets sur le territoire genevois uniquement. Elle a désormais la volonté de mettre son expérience et ses compétences au service des communes vaudoises qui possèdent des terrains qu'elles souhaitent mettre en valeur. Ainsi, plus que jamais, Cooplog montre son dynamisme et son ouverture en participant concrètement à la mise sur le marché de nouveaux logements qui manquent si cruellement dans le bassin lémanique.

Pour étendre ses activités en terres vaudoises, Cooplog s'est dotée d'un fin connaisseur des communes et de leurs rouages: Marc-Etienne Piot, ancien préfet du Gros-de-Vaud, a accepté de mettre ses compétences au service de ce projet à dimension sociale. «Il y a un potentiel en termes de droits de superficie, qu'il s'agisse de terrains ou de bâtiments à réaffecter par exemple, assure ce frais retraité d'une charge qui l'a passionné. Mon travail consiste en premier lieu à approcher les communes et leur faire connaître le modèle coopératif, relativement peu connu surtout dans les régions rurales.» Mais pas seulement: le préfet met en œuvre toute son expérience, à la fois comme médiateur entre communes et canton, tribunal de première instance en cas de litiges touchant au droit du bail, développeur de projets. Le pilotage de projets coopératifs peut en outre s'appuyer sur l'expérience du service Asset Environnement de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, piloté par Dominique Bakis-Métoudi. Que ce soit sur territoire genevois ou vaudois, l'équipe constitue un partenaire fiable et expérimenté pour tous les acteurs, collectivités publiques ou associations sans but lucratif, qui cherchent à valoriser leurs terrains tout en en gardant la propriété.



Marc-Etienne Piot,
administrateur Cooplog Vaud.



Et tout autour vous réalisez votre projet immo- bilier !



Miele Project Business pour les entreprises générales

La réalisation de projets d'envergure exige, outre une planification et une exécution professionnelles, un partenaire expérimenté, un travail main dans la main et un rapport qualité/prix compétitif.

L'équipe spécialisée de Miele, dénommée Miele Project Business, vous accompagne tout au long du processus de planification et de réalisation. Elle mise sur la proximité avec la clientèle, le professionnalisme et la fiabilité. Discutez avec nos spécialistes de vos projets et de la manière dont nous pouvons vous aider à les concrétiser : tél. 056 417 24 30.

Tous nos appareils destinés à la cuisine et à la buanderie répondent aux exigences les plus élevées : que ce soit en matière de design, de fonctionnalité ou de rapport qualité/prix. Les appareils Miele sont testés pour une durée de vie de vingt ans ; ainsi fiabilité, durabilité, sécurité et préservation de valeur sont assurées.
www.miele.ch/projectbusiness

Miele

Une plate-forme d'échanges essentielle

Francis-Michel Meyrat, président de l'ARMOUP (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique) et vice-président de Coopérative d'habitation Suisse (l'association faîtière nationale), fait partie du comité d'organisation du 1^{er} Forum régional des coopératives suisses d'habitation. Il nous rappelle l'origine des Forums et commente le programme du Forum du 26 septembre 2014.

Depuis quand les coopératives d'habitation organisent-elles un Forum?

Depuis 2009, nous avons eu cinq Forums qui ont tous été organisés par l'Association faîtière nationale, avec une société spécialisée dans l'événementiel. Ces Forums nationaux se sont toujours déroulés à Lucerne. Le but était de réunir pendant une journée tous les acteurs de l'habitat coopératif et de logements d'utilité publique en Suisse: les responsables de coopératives d'habitation, les milieux économiques et politiques, les Services cantonaux du logement et l'Office fédéral du logement, etc. Les thèmes traités répondaient aux préoccupations importantes du moment. En fait, ces Forums correspondaient à un congrès organisé tous les deux ans, en alternance avec l'Assemblée des membres.

Pourquoi organisez-vous maintenant des Forums régionaux?

Nous avons décidé d'organiser un Forum régional une année sur deux, dès 2014. Le prochain Forum régional aura donc lieu en 2016. La raison des Forums régionaux tient au changement de structure de notre Association faîtière: les sections sont devenues des associations régionales. Avant, nous avions 232 membres en Suisse romande. Les membres de toute la Suisse se réunissaient chaque année en Assemblée des membres, et tous les deux ans avait lieu un Congrès national. Aujourd'hui, avec notre nouvelle organisation, nous avons une Assemblée des délégués. La Suisse romande compte 5 délégués (6 dès la prochaine Assemblée). La disparition de l'ancienne rencontre annuelle suisse devait être compensée: le Forum régional répond à cette volonté de garder une large plate-forme de contacts et d'échanges pour les personnes actives dans notre domaine.

Et c'est l'ARMOUP qui se charge d'organiser le 1^{er} Forum régional?

Exactement. Notre association ARMOUP est autonome et elle fait partie de l'Association faîtière nationale. Et comme l'ARMOUP est la deuxième plus grande association régionale de Suisse, le président M. Louis Schelbert a estimé judicieux que le 1^{er} Forum régional ait lieu en Suisse romande et soit organisé par l'ARMOUP. Fribourg, Genève et Lausanne étaient sur les rangs pour organiser le 1^{er} Forum régional. Finalement, nous avons choisi Fribourg.

Pourquoi avoir choisi Fribourg?

Il y a plusieurs raisons. L'élément géographique est important: Fribourg est facile d'accès par le train pour nos amis alémaniques. Fribourg est, en plus, bilingue et située dans la région limitrophe des langues. Pour l'ARMOUP,



© JLE 2014

c'est aussi l'occasion de se présenter à Fribourg et dans le canton. Notre 1^{er} Forum régional à Fribourg va favoriser nos contacts avec les milieux politiques, financiers, économiques et universitaires du canton. Nous souhaitons aussi développer nos relations avec les coopératives d'habitation du canton de Fribourg et aider tous ceux qui ont des projets de coopératives ou de fondations d'habitations d'utilité publique.

Après avoir choisi Fribourg, comment avez-vous procédé?

Nous avons créé un comité d'organisation qui a pris en main l'organisation concrète du 1^{er} Forum régional. M. Jean-Pierre Gauch, habitant à Fribourg, s'est chargé de prendre tous les contacts nécessaires pour la logistique (salle, repas, partie récréative, etc.). Le comité a beaucoup travaillé, mais tout est sous toit pour accueillir nos participants. Nous espérons accueillir environ 300 personnes.

Comment ce 1^{er} Forum est-il financé?

Le 1^{er} Forum régional de Fribourg est financé par le sponsoring national de l'Association faîtière, auquel s'ajoute le montant des inscriptions des participants. Nous

FORSTER CUISINES SUISSES EN ACIER

forster

Intemporelles - depuis 50 ans.

amann cuisines

Av. Industrielle 1, 1227 Carouge

Tél. 022 756 30 20

www.amann-cuisines.ch



pouvons compter sur plusieurs sponsors fidèles de l'Association faîtière nationale et à qui nous avons proposé des tarifs intéressants. Leur logo figurera sur tous les visuels de notre Forum: site internet, programme, imprimés, pages des conférences, etc.

Dans quel cadre général se déroulera ce 1^{er} Forum régional de 2014?

Il faut rappeler ceci: le contexte général dans lequel les coopératives d'habitation évoluent s'est fortement modifié ces dernières décennies. Aujourd'hui, les travailleurs et employés du secteur secondaire ne sont plus les seuls à chercher à se loger dans l'habitat coopératif et les logements d'utilité publique. C'est la classe moyenne qui veut désormais louer des appartements dans les immeubles des coopératives. Et cette demande est chaque année plus forte. La pénurie de logements abordables dans toutes les régions du pays nous oblige à être plus actifs et créatifs. Nous devons changer notre image: elle doit être plus dynamique et plus ouverte. Des personnes compétentes sur le plan professionnel doivent rejoindre les comités de nos coopératives. Nous avons un rôle très important à jouer en Suisse!

Parlez-nous du programme: quels en sont les points forts?

Le principe est que l'association organisatrice (l'ARMOUP pour le Forum de Fribourg) puisse profiter du Forum régional pour se faire connaître dans la région hôte et auprès



**1^{er} Forum régional du logement d'utilité publique
26 septembre 2014, Fribourg**

des personnes venues de toute la Suisse. Des réalisations originales et des projets intéressants ou ambitieux peuvent être commentés. Pour nous, l'échange d'informations est primordial. Nous voulons créer une plate-forme de communication entre toutes les personnes concernées par l'habitat coopératif et de logements d'utilité publique en Suisse.

Mais le but du Forum régional est aussi d'aborder des thèmes d'actualité pour tous les acteurs de l'habitat coopératif et de logements d'utilité publique. Le Forum de Fribourg sera centré sur trois thèmes principaux: la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la politique de construction des logements et l'architecture. Les conférenciers du Forum (voir encadré) ont chacun une compétence reconnue dans leur domaine d'activités. Je vous invite à prendre connaissance du programme complet du Forum sur notre site internet (<http://www.forum-wohnen.ch/>). Et, bien sûr, nous vous attendons très nombreux à Fribourg le 26 septembre!

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

Infos pratiques

Organisation: Coopératives d'habitation Suisse (Fédération nationale) et ARMOUP (Association romande des maîtres d'ouvrages d'utilité publique)

Date: vendredi 26 septembre 2014

Lieu: Fribourg, Université (auditoire), à quelques minutes de la gare CFF

Objectifs: exposés, discussions, contacts

Trois thèmes principaux: aménagement du territoire; politique de la construction; architecture.

Conférenciers: Prof. Dr. Pierre-Alain Rumley (ancien directeur de l'Office fédéral du développement territorial, prof. à l'Université de Neuchâtel), Denis Galley (membre de la Direction de la Banque Cantonale de Fribourg), Thierry Bruttin (architecte de la Ville de Fribourg jusqu'au 30 juin 2014 et nouvel architecte cantonal dès le 1^{er} juillet 2014), Nicole Decker (cheffe de l'Office du logement du canton de Neuchâtel), Dominique de Buman (conseiller national, vice-président du PDC suisse).

Partie récréative: Visite du musée de Kaeserberg, chorale, apéritif et dégustation de produits locaux.

Informations complètes: <http://www.forum-wohnen.ch/> ou secrétariat de l'ARMOUP 021 648 39 00.

Apprendre la coopérative

La première saison des cours de l'ARMOUP connaît un succès réjouissant. Ils étaient une quarantaine à suivre le mercredi 7 mai dernier une journée consacrée à la gestion financière et à la tenue de la comptabilité d'une coopérative, l'un des six modules au programme de la session 2013-2014.

Le nombre est là, la qualité certainement, la diversité aussi. Dans les rangées, le président de coopérative côtoie l'employé administratif, le chef des travaux, et la collaboratrice au bénéfice d'un CFC tout neuf. Certaines coopératives envoient même des délégations – jusqu'à 4 personnes! L'intérêt croissant pour les solutions proposées par le logement coopératif n'est plus à démontrer. Mais il a tout de même été confirmé par la présence de collaborateurs de banque, et d'employés d'administrations communales.

Approchés lors de leurs quelques moments de pause, tous ont confirmé que la formation proposée répondait à un besoin, tant les spécificités des coopératives n'étaient

pas enseignées ailleurs. Ils étaient là pour acquérir de précieux outils de travail, mais aussi pour mieux comprendre le fonctionnement, la philosophie de la coopérative d'habitation: «Sur ce point, j'ai réalisé que mes connaissances étaient parfois nébuleuses!», a témoigné une participante. L'intérêt des journées de cours, c'est aussi la possibilité des expériences avec des collaborateurs d'autres coopératives. Pour certains, la possibilité de nouer des contacts n'était d'ailleurs pas la dernière vertu du programme. Témoignages. (Voir aussi vidéos sur www.armoup.ch)

Vincent Borcard



Yannick Stauffer

Service économique de la Ville de La Chaux-de-Fonds



«Je représente la Ville dans les conseils d'administration de plusieurs coopératives, nous sommes aussi en train d'en construire une avec l'aide du canton, et nous projetons de transformer en coopératives des immeubles à rénover. Je suis juriste et économiste de formation, mais il me manque les bases spécifiques. C'est pourquoi j'ai décidé de venir suivre ce cours, qui va me permettre d'acquérir l'information nécessaire au montage et à la gestion d'une coopérative! C'est aussi l'occasion d'échanger avec des collègues de Neuchâtel, nous sommes aussi intéressés par l'expérience des grandes coopératives vaudoises.»

Morgane Metz, secrétaire

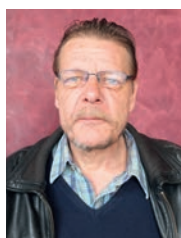
SCH Porrentruy



«Je viens de terminer ma formation d'employée de commerce. Comme je dois gérer plusieurs immeubles sur Porrentruy, mon patron m'a inscrite pour me permettre de perfectionner mes connaissances professionnelles. Je cherche notamment à progresser dans le domaine la comptabilité. J'apprends aussi en discutant avec les autres participants.»

Daniel Rohrbach

Président de la SCH de Renens



«Je ne suis président que depuis 2 ans et demi, j'ai ressenti le besoin d'améliorer mes connaissances, dans tous les domaines. Je viens de la construction, j'ai de bonnes notions financières, via une expérience dans la commission des finances du Conseil communal, j'ai moins l'expérience des questions juridiques. On aborde ici le droit davantage sur les bases fédérales, pas assez à mon sens le droit vaudois et ses spécificités, ce que j'apprécierais. Mais je sais que les participants viennent de toute la Suisse romande.»

Frédéric Rossmann

Président de la SCH Equilibre



«Notre coopérative grandit beaucoup. Pour la réalisation de notre premier immeuble, nous avons appris sur le tas, en faisant parfois des erreurs. Nous allons bientôt passablement croître, et j'éprouve le besoin d'avoir une bonne vue d'ensemble des problèmes qui peuvent se poser. La gestion d'une coopérative n'est pas mon métier, nous aurons toujours besoin d'aide de tiers mais la mise à disposition d'une formation concrète, spécifique est une opportunité. Ces cours donnent aussi de bonnes occasions de réseauter.»

Loïc Ecoffey

Conseil assistant, BAS



«Je suis assistant à la Banque Alternative dans ce qui a trait au conseil et au crédit. La banque est souvent au contact de coopératives, il y a beaucoup de projets notamment à Lausanne et Genève, mais aussi à Neuchâtel. Employé depuis peu, j'ai voulu suivre ce cours pour mieux maîtriser ce domaine coopératif et ses spécificités légales, fiscales et comptables afin de pouvoir mieux répondre aux questions et aider les coopératives en gestation qui s'adressent à nous. Le cours avait déjà démarré quand j'ai appris son existence, j'ai donc commencé avec ce module financier. Je suis très satisfait, notamment des intervenants qui peuvent pour moi devenir des contacts intéressants.»

Fabienne Hirt

Service technique



SCH Les Rocailles, Neuchâtel. «Je travaille au quotidien dans des domaines techniques. Le cours me permet d'acquérir des connaissances dans lesquelles les particularités de la coopérative sont plus marquées, typiquement les bases juridiques, ou des questions relatives aux décomptes de charge. Même si cela ne rentre pas immédiatement dans mes attributions, cela me permet de mieux répondre aux questions que peuvent me poser des coopérateurs, par exemple dans le cadre de travaux de rénovation. Et il est aussi bien de comprendre le fonctionnement d'une coopérative en général.»



Plaidoyer en faveur des peintures minérales

Les peintures minérales ne nuisent pas à l'environnement comme les peintures synthétiques et elles ont une durée de vie bien plus longue. A l'intérieur, elles régulent l'humidité et offrent une meilleure qualité d'atmosphère, alors que les synthétiques l'empoisonnent. Et pourtant: les peintures synthétiques accaparent environ 80% du marché actuel en Suisse. Curieux, non? Interview avec un expert en la matière.



Pflegi-Areal à Zurich © PC 2014

Thomas Klug avait entamé des études de théologie, mais au bout de trois semestres, il a jeté l'éponge et troqué les débats religieux contre la construction écoblogique et les rouleaux de peinture. Après quelques années de chantier et de formation, il est finalement peintre diplômé et commence par restaurer pendant une année les murs intérieurs d'une église... qui avaient été giclés avec une dispersion en deux jours! Aujourd'hui à la tête d'une petite vingtaine de personnes, il dirige l'entreprise Peintures Minérales Keim Suisse.

Monsieur Klug, pouvez-vous nous faire un petit historique de l'évolution des peintures de façades?

Les peintures minérales sont aussi vieilles que l'Antiquité. Les Romains déjà crépissaient leurs murs d'une épaisse couche de chaux et c'est une technique qui a en gros perduré jusqu'au milieu du 20^e siècle. A partir de 1960 apparaissent les crépis, les peintures et les liants synthé-

tiques qui permettent des applications bien plus minces que jusque-là, avec les matériaux minéraux.

C'est plutôt bien, non?

Pas vraiment, car ces crépis synthétiques paient le prix de leur minceur par des ajouts les rendant hydrophobes, sans quoi ils ne résistent pas au froid et à l'humidité. Qui plus est, depuis que nous devons isoler fortement nos maisons, les murs extérieurs sont plus froids et subissent une condensation qui rend les peintures synthétiques humides, et du coup, il faut encore leur ajouter des biocides, histoire d'éviter la prolifération de divers microorganismes genre algues et champignons.

Quels sont les avantages et les inconvénients des peintures synthétiques et minérales?

Les peintures minérales n'ont besoin ni de solvant ni d'agents conservateurs, elles sont donc biologiquement propres; leur application est donc neutre tant à l'extérieur qu'à l'intérieur et elles n'émettent pas de micropolluants. Les peintures minérales sont hydrophiles, ce qui veut dire qu'elles absorbent l'humidité avant de la restituer en séchant, jouant le rôle de régulateur d'humidité à l'intérieur. Et elles ont une très longue durée de vie et on peut facilement les rafraîchir. Pour les peintures 100% minérales, il faut toutefois une certaine expérience pour les appliquer correctement, même s'il existe aussi des peintures minérales contenant 2-4% d'acrylique facilitant l'application. Avec les peintures minérales, pas forcément besoin d'appliquer une couche de fond.

Les peintures synthétiques sont plus ou moins filmogènes et ont besoin d'agent conservateur. On y ajoute encore des biocides pour l'application sur des façades isolées, pour éviter la prolifération des microorganismes, donc au total toute une gamme de micropolluants qui vont partir petit à petit dans l'air et dans l'eau. Leur durée de vie ne dépasse guère les dix ans maximum et après la deuxième rénovation, il faut les décaper avant de repeindre. En plus, avec la chaleur, les peintures synthétiques, comme par exemple la dispersion, ont tendance à ramollir légèrement, ce qui rend leur surface collante, ce qui fixe encore plus la poussière et crée des zones plus sombres. Et si on les applique sur une surface poreuse, il faudra aussi commencer par appliquer une couche de fond.

Est-il vrai qu'environ 80% du marché suisse est dominé par les crépis et les peintures synthétiques bourrés de biocides?

Oui, je confirme, surtout concernant les façades isolées, mais on constate heureusement ces dernières années un retour des peintures minérales. Il y a encore une vingtaine d'années, quand nous avons décidé de relancer les crépis minéraux en couches épaisses et les peintures minérales, on se moquait un peu de nous en disant que la technique minérale était tout juste bonne pour les églises et les vieux bâtiments historiques, mais en tous cas pas pour des immeubles modernes. Ce retour en grâce des peintures minérales n'est pas seulement dû à une prise de conscience écologique dans la population, mais également aux pro-



KEIM Lignosil®

www.keim.ch www.lignosil.ch

La peinture minérale pour le bois



Cette nouvelle création brevetée allie la technique au silicat traditionnelle, faisant ses preuves depuis 125 ans, au bois, le matériau intemporel.



Responsable Romandie:
Jean-François Dedominici
Tél. 079 623 43 37

Peintures minérales **KEIM** depuis 1878



Thomas Klug © PC 2014

blèmes purement physiques auxquels sont confrontées les peintures synthétiques, comme des problèmes de fissuration par temps froids. Et là, on parle des façades, mais à l'intérieur, les peintures minérales sont aussi à leur avantage, puisqu'elles n'émettent pas de composés organiques volatiles (COV), contrairement aux peintures synthétiques. Les peintures minérales reviennent sur le devant de la scène, mais cela va être difficile de renverser la tendance, entre autres à cause des énormes sommes investies par l'industrie des peintures synthétiques dans la recherche et les machines de production, qu'il s'agit bien évidemment de rentabiliser...

Comment se fait-il que l'industrie des peintures synthétiques domine à ce point le marché?

Il faut bien l'avouer, une grande majorité des peintres et des applicateurs ne se sentent pas vraiment concernés par les techniques traditionnelles avec la peinture minérale. Et quand ils le sont, ils sont trop accaparés par leurs histoires de calcul de coûts au m² et ne savent pas bien communiquer les différents avantages de leurs techniques. Face à ce manque de communication, l'industrie balance ses slogans simplistes vantant les «avantages» de ses produits: faciles à appliquer, pas besoin de longue formation, pas besoin de réfléchir. Le corollaire non dit de cette publicité, c'est aussi qu'un peintre peu formé coûte moins cher. Et ça marche! En plus, les chimistes de l'industrie financent largement les écoles formant les peintres... à leurs techniques, s'assurant une mainmise sur la relève. Cela peut paraître paradoxal, mais, à part l'exception qui confirme la règle, les architectes et les maîtres d'ouvrage sont en général beaucoup plus ouverts et attentifs à la question... Que la plupart des peintres! Ils

prennent aussi le temps d'écouter ce qu'on leur raconte, tant au niveau des matériaux que des techniques d'application, et n'ont pas seulement leur attention prise dans des histoires de coûts et de rendements à court terme.

Les peintures synthétiques polluent nos cours d'eau et l'atmosphère de nos appartements.

Est-ce donc juste parce qu'elles coûtent un peu moins cher qu'elles sont les plus vendues?

A court terme, c'est vrai, mais à long terme, c'est l'inverse: c'est la solution minérale qui coûte moins cher. Il est vrai que le système d'application de crépis minéraux à couche épaisse avec une peinture minérale sur une isolation de façade coûte environ 20% de plus que le système synthétique. Sur les dix premières années, ils reviennent donc moins cher. Mais dès la dixième année, le rapport s'inverse, et ce sont les systèmes d'isolation minérale qui reviennent moins cher: tout simplement parce qu'ils durent trois à quatre fois plus longtemps. Tandis que l'application minérale peut facilement durer une bonne trentaine d'années sans nécessité de ravalement, il faudra ravalier les façades recouvertes de synthétique environ tous les dix ans. Autrement dit, remettre une couche de biocides... que l'Etat va peut-être interdire ces prochaines années! Et n'oublions pas qu'à chaque application, il faut installer des échafaudages, qui coûtent très cher à chaque fois. Qui plus est, quand le temps est venu, après plusieurs décennies, de refaire une façade avec un enduit minéral, il n'y a pas besoin de décaper (et de générer des déchets toxiques), comme c'est le cas avec les applications synthétiques: il suffit de rincer la façade avec un tuyau d'arrosage pour enlever les poussières et le tour est joué.



Les peintures minérales semblent avoir bien des avantages par rapport aux peintures synthétiques. Comment se fait-il que ces dernières se vendent mieux?

C'est une question d'ignorance... bien entretenue par l'industrie dans le public. Les chimistes de l'industrie des peintures synthétiques savent exactement comment se comportent leurs produits, mais le marketing brouille savamment les pistes.

Un peu comme ce fut le cas pour l'industrie des cigarettes?

C'est le même genre d'histoire. La publicité pour les peintures synthétiques est truffée d'exemples de publicités mensongères, l'une des plus connues étant sans doute celle qui vante le fameux effet lotus: sur l'image, on voit une paroi sur laquelle perlent comme par miracle des gouttelettes d'eau qui nettoient même la façade, qui reste propre. Mais dans la réalité, c'est pire, les coulures sont plus intenses et traînent avec elles toutes les poussières qui font des traces bien plus sombres que dans le cas d'une peinture moins hydrophobe ou minérale. Même les photos du marketing sont parfois manipulées: certains n'ont pas hésité à visualiser le soi-disant effet perlant avec des photos sensées montrer les coulures verticales autonettoyantes de trois gouttes d'eau... qui sont en fait à l'horizontale (on le voit à leur forme parfaitement sphérique), avec des traces peintes à la peinture blanche pour imiter le soi-disant effet autonettoyant!

La Prof. Dr Juliane Hollender, de L'Institut de recherche de l'eau du domaine des EPF (eawag), qui a publié début 2014 une étude sur l'état calamiteux des cours d'eau suisses, pollués par des centaines de substances actives, pesticides et autres micropolluants, est claire comme de l'eau de roche: «Dans les régions urbaines densément bâties, les quantités de biocides lessivés sur les façades ne sont pas négligeables. On ne peut dès lors que recommander l'application en façades de peintures minérales sans biocides.»

Vous avez brièvement fait allusion à la formation des peintres, en déplorant le manque de créativité des filières dominantes, qui forment des fonctionnaires du pinceau, des applicateurs sans passion et sans art...

Oui! Le travail avec des peintures minérales est plus complexe que pour la simple application des peintures synthétiques et il est aussi beaucoup plus créatif et satisfaisant pour le peintre lui-même... à condition, bien entendu, qu'il ait une formation adéquate. Un peintre bien formé et passionné est un véritable artisan. En ce moment, nous avons beaucoup d'applicateurs sur le marché et pas assez de peintres.

On a beaucoup parlé de la peinture sur les façades, qu'en est-il de la peinture à l'intérieur de la maison?

Le choix de la peinture est en quelque sorte encore plus important à l'intérieur qu'à l'extérieur, puisque nous passons en moyenne 70-80% de notre vie à l'intérieur. Il est donc important que les couches, les crépis et les peintures ne nuisent pas à la santé par leurs éventuelles émanations, biocides et autres solvants. Et, encore une fois, seules les peintures minérales en sont exemptes, ces dernières ayant en outre l'avantage d'absorber l'humidité ambiante, de laisser les murs respirer et de lutter contre les moisissures par la grâce de leur alcalinité naturelle.

Alors comment faire pour choisir la bonne peinture?

La peinture est à la fois un produit esthétique et technique, dont on peut décrire le comportement physique face à l'humidité, la chaleur et le rayonnement solaire. Il faut donc commencer par demander une couleur qui reste stable sur la durée et qui vieillit bien, autrement dit, une peinture qui n'est pas filmogène (qui ne contient pas plus de 5% de liant acrylique ou siliconique). Les peintures filmogènes vieillissent très mal, se fissurent et s'effritent par endroits, alors que les peintures minérales vieillissent beaucoup plus lentement et de façon homogène. De même, il vaut mieux éviter les peintures contenant des solvants. Et puis une chose qu'il faut quand même encore dire, c'est que non seulement, les peintures minérales résistent beaucoup mieux aux UV, mais les couleurs sont nettement plus lumineuses et chaleureuses, grâce à la réflexion de la lumière cristalline. Sans même parler de la palette quasi infinie des structures et de la matérialité que permet l'application de peintures minérales en couches épaisses!

Avec ces simples critères on peut être sûr d'acheter un bon produit?

Oui, mais écoutez aussi bien le peintre quand il vous parle: si vous avez l'impression qu'il récite une leçon apprise ou répète bêtement des slogans de prospectus, méfiez-vous! (Plus d'infos: www.keim.ch)

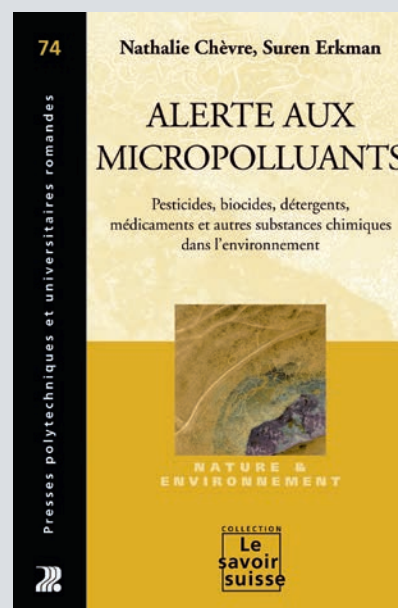
Propos recueillis par Patrick Cléménçon

¹ Voir encadré «Alerte aux micropolluants».

«Alerte aux micropolluants»

Elles sont invisibles, dans l'air, l'eau, le sol, ces centaines de milliers de molécules artificielles produites aujourd'hui par l'industrie. Les chercheurs détectent peu à peu leur présence, mais elles sont dispersées, souvent persistantes, se combinant entre elles hors de tout contrôle. Ce livre nous met en alerte sur cette contamination chimique très complexe, aux répercussions planétaires, et avec maintes retombées dans notre vie quotidienne. Les conséquences toxiques ou génétiques en sont très préoccupantes: cancers, asthme, obésité, baisse de la fertilité. Les micropollutions dues à l'agriculture, à nos produits d'hygiène, aux additifs de notre alimentation, aux médicaments, au trafic, aux rejets industriels, sont systématiquement décrites dans ce livre. Vaste problématique dont il est grand temps que l'opinion publique prenne conscience.

> **Alerte aux micropolluants**, Nathalie Chèvre et Suren Erkman, éd. PPUR 2011, Collection Le Savoir Suisse, ISBN 978-2-88074-938-5, 140 p., livre papier CHF 17.50., eBook CHF 9.90.



Petite visite guidée au pays des façades

Lorsque l'on se balade en ville, mille et une choses assaillent notre attention, mais là où le profane ne voit que façades d'immeubles en plus ou moins bon état, Jean-François Dedominici, patron de l'entreprise Nuances Minérales à Montreux, lit des histoires complètes de murs et d'enduits, parfois cocasses, souvent dramatiques, que l'on pourrait sans trop abuser résumer ainsi: moins c'est cher, plus c'est l'arnaque. «Ce qui compte dans les enduits de façade, c'est le dernier centimètre; à l'intérieur, c'est les derniers millimètres. Alors, est-ce que l'on préfère appliquer des produits synthétiques légèrement meilleur marché et en respirer les émanations toxiques, genre formaldéhydes, et polluer l'environnement avec les biocides; ou est-ce qu'on préfère investir un peu plus, et vivre dans une atmosphère et un environnement sains? Et question coûts: une façade avec isolation périphérique EPS et crépi et peinture synthétiques, qui ne respire pas et qui ne va pas durer longtemps, coûte en moyenne 20-30% moins cher que la variante minérale. Ces 20-30% de différence peuvent paraître énormes, mais ne représentent pas grand-chose quand on regarde à long terme, sur toute la vie de la maison – à peine 2-3% sur l'ensemble des coûts. Soit un impact sur le budget somme toute assez réduit, d'autant plus que le propriétaire va largement le récupérer sur le renouvellement de la façade, car avec la variante synthétique, il faut renouveler tous les 10-15 maximum; avec le minéral, c'est tous les 50-60 ans!» Plus d'infos: www.nuancesminerales.ch



A l'aide de deux échantillons, Jean-François Dedominici compare un système d'isolation organique à couche mince polluant et non durable à gauche et un système à couche épaisse diffusant durable et respectueux de l'environnement. © PC 2014



1

«Voici un problème typique de carbonatation, avec des fers à béton trop près de la surface et pas de profil de goutte pendante sous les balcons, de sorte que la moindre infiltration d'eau via une fissure draine du CO₂ sur le fer, qui rouille, et avec les variations de température saisonnières, le béton finit par éclater superficiellement avant de s'approfondir. Avec une peinture minérale assez épaisse, on n'aurait pas ce type de problème.» Paudex © PC 2014

2

«Voici un exemple typique d'isolation ratée, vraisemblablement en EPS, avec un crépi synthétique, qui devait être beaucoup plus bleu à l'époque, sur lequel se lisent de dégradations importantes. Ce qui est intéressant ici, c'est que l'on a prolongé le type de crépi sur la partie non isolée latérale qui jouxte la maison voisine. Sur ce mur non isolé, on voit bien les dégâts que peut provoquer l'eau prisonnière d'une peinture hydrophobe, ce qui se confirme avec la peinture du soubassement, qui n'a que peu de diffusion voire pas du tout, ce qui fait que toute l'humidité remonte entre l'isolation et le mur d'origine, et détériore tout. Si on avait travaillé avec un crépi minéral à couche épaisse, on aurait gagné en tenue de couleur et on aurait pu s'éviter de poser une isolation non diffusante... et la catastrophe que l'on voit là.» Paudex © PC 2014

3

«Cette façade de maison familiale à Prilly a une isolation à couche minérale épaisse, calculée en fonction de la constitution du mur qu'il y a derrière. Un crépi minéral de 15-18 mm d'épaisseur a été appliqué et le tout a été recouvert d'une peinture minérale à base de silicate pur, une peinture extrêmement diffusante.» Prilly © PC 2014



3



Politique de logements d'utilité publique

Fraîchement élu municipal à la commune de Monthey, j'ai suivi un cours d'urbanisme et construction organisé par l'ASPAN et me suis retrouvé sur les bancs d'école avec votre secrétaire général Pascal Magnin. Dans le contexte, nous venions d'avoir le résultat des votations sur la LAT (mars 2013) et, dans notre commune, un parti avait déposé un postulat sur une politique proactive en matière de logements auquel je devais répondre dans le courant de l'année.



Mes quelques derniers réflexes militaires me suggéraient de faire un état des lieux de la situation à Monthey, en incluant bien évidemment les sociétés coopératives d'habitation de la place. Nous en avons trois qui travaillent de manière active, offrant à une partie de la population monthey-sanne des logements à loyer raisonnable et

qui font un travail remarquable. En chiffres, cela représente quelque 350 logements, soit un millier de personnes. La Ville de Monthey, quant à elle, gère 32 logements dont la moitié appartient à la caisse de pension communale.

Notre ville compte actuellement quelque 17 500 habitants. A l'instar de nombreuses villes, un manque de logements se fait sentir: moins de 30 appartements à louer au 30 juin 2013 et un taux de vacance de 0,34% à fin septembre 2013. Certes, des constructions sont érigées de part et d'autre de la ville, mais cela ne suffit pas aux 280 habitants nets supplémentaires que notre cité accueille chaque année depuis 5 ans.

Avec mon service – et même si ce n'est pas le rôle d'une commune d'investir directement sur des biens immobiliers alors que les investissements doivent être concentrés sur les infrastructures, comme les écoles, les EMS, etc., nous avons pour objectif de loger l'ensemble de notre population, toutes classes sociales confondues. Dans ce sens nous avons pris certaines mesures afin de favoriser l'expansion de notre ville de manière intelligente, à savoir:

- Soutenir les sociétés coopératives pour la réalisation de nouvelles constructions par des accès à des coefficients de constructions plus avantageux, échange ou vente de terrains communaux, potentialité d'utilisation de droit de superficie, sans toutefois intervenir de manière financière dans ces sociétés.
- Collaborer en termes de synergies avec l'association romande des maîtres d'ouvrages d'utilité publique.
- Intensifier le partenariat public/privé.
- Valoriser les terrains qui sont propriétés de la commune afin d'augmenter l'offre et faire baisser les prix de façon globale (schémas directeur de densification).

- Conditionner la vente de parcelles communales ou de droit de superficie à la réalisation de logements à loyer raisonnable.
- Inclure des mesures spéciales sur l'élaboration des «plans spéciaux» (PQ-PAD-PAL).
- Recevoir les différents promoteurs lors de chaque mise à l'enquête de bâtiments en zone collective afin de parler de possibilités d'intégrations de logements à loyer raisonnable, par exemple sur la grandeur des logements, le nombre de salles d'eau en favorisant la création de logements de plus petite taille et d'un standing moins élevé permettant de limiter les coûts de construction et assurant une certaine mixité afin de ne pas créer de ghettos.
- Offrir des «Bonus» d'utilisation, comparable aux «Bonus Minergie» lors de l'élaboration de plans spéciaux en contrepartie d'une proportion d'appartements à loyer raisonnable.

Nous avons mis en place une systématique lors de la construction de bâtiments de plus de trois appartements. D'autre part, sur une grande partie de la ville de Monthey, une obligation de se brancher au chauffage à distance est imposée. L'énergie dégagée par l'incinération de nos déchets ménagers afin de produire de l'eau chaude permet ainsi de chauffer de nombreux bâtiments sur le territoire de Monthey et de Collombey-Muraz. Pour exemple: le complexe scolaire du cycle d'orientation de Monthey y est raccordé, permettant à notre commune une économie annuelle de 290 000 litres de mazout.

Une quantité incroyable de nouveaux défis nous attendent afin de rendre la vie plus propre, plus durable, même si parfois les finances et les nombreuses démarches administratives ne nous permettent pas d'agir aussi rapidement que l'on souhaiterait. Charles Darwin disait sur le HMS Beagle en 1838, au retour de Polynésie, que ce n'est pas ni le plus fort, ni le plus intelligent qui vaincra, mais celui qui aura la plus grande faculté d'adaptation... C'est fort de cette devise que je m'engage tous les jours à collaborer en tentant d'utiliser le plus de synergies possible afin de rendre notre ville la plus exemplaire. Tout est question de temps.

Daniel Moulin
Conseiller municipal en charge de l'Aménagement,
Urbanisme et Bâtiments

Les bonnes ventilations font les bonnes rénovations

Une récente publication du Département Technique et Architecture de la HES Lucerne fait le point sur les systèmes de ventilation dans les immeubles d'habitation et sert de guide de planification en cas de rénovation. Instructif et très pratique.

Une partie importante du parc immobilier d'habitation suisse frise l'obsolescence énergétique: près d'un tiers des bâtiments d'habitation ont en effet plus de 70 ans et une bonne moitié plus de 25 ans (source: Office fédéral de la statistique). Le taux de rénovation est actuellement bien trop faible pour y remédier à moyen terme et la qualité des rénovations n'est pas toujours à la hauteur des nouvelles exigences en matière énergétique, de qualité de l'air intérieur et du confort des habitants. Comment faire pour s'adapter au mieux aux nouvelles normes d'efficacité énergétique et d'étanchéité de l'enveloppe d'un immeuble sans nuire au confort des habitants par une ventilation inappropriée, et sans dénaturer la substance bâtie d'un immeuble ni sa qualité architecturale intrinsèque? Pour répondre à ces questions, l'architecte Hanspeter Bürgi a mené une recherche dans le cadre du Département Technique et Architecture de la HES Lucerne, où il enseigne en tant que professeur. Les résultats sont rassemblés dans une publication qui vient de paraître. Un must, autant pour les architectes que pour les maîtres d'ouvrage qui souhaitent apporter une véritable plus-value en terme de confort d'habitation à leur immeuble après rénovation.

Monsieur Bürgi, pourquoi avoir mené une telle recherche, en vous concentrant notamment sur la question de la ventilation des immeubles?

Cette recherche s'inscrit dans la continuité d'une série de recherches indépendantes menées à la HES Lucerne portant sur la question des diverses influences climatiques extérieures qui s'exercent sur le bâti. Cette fois, nous avons voulu analyser les conséquences des influences qui s'exercent depuis l'intérieur des immeubles, notamment quand on modifie le climat intérieur lors d'une rénovation.

Quel est le but de la publication qui synthétise les résultats de la recherche? Est-elle uniquement destinée au monde académique ou vise-t-elle un public plus large?

La publication doit d'une part offrir une vision d'ensemble de la problématique de la ventilation en général, tout en suggérant des solutions possibles bien différenciées et adaptées au mieux aux multiples situations qui se présentent concrètement. Le dernier chapitre est en forme de liste de contrôle, qui fait de l'ouvrage un outil pratique d'aide à la planification. La publication est donc destinée d'une part aux planificateurs et aux architectes, mais également à tout maître d'ouvrage confronté à des rénovations dans son parc immobilier. Mais elle est également destinée aux industriels, puisqu'elle contient aussi des recommandations de développement et de recherche de nouvelles solutions en la matière.

Quelle a été la méthodologie de la recherche?

D'une part, nous avons répertorié un certain nombre de typologies d'habitation et d'autre part, nous avons fait l'inventaire des différents types de ventilation connus, depuis la ventilation naturelle par des ouvertures dans les façades jusqu'aux systèmes actuels de ventilation contrôlée à double flux. Nous avons ensuite tenté de dégager les corrélations qui pourraient lier les unes aux autres, notamment en étudiant des exemples concrets. Divers partenaires ont été associés à la recherche, aussi bien au niveau de l'administration fédérale avec l'Office fédéral du logement et l'Office fédéral de l'énergie, qu'au niveau des maîtres d'ouvrage et des fabricants de systèmes de ventilation.

Est-ce que certaines typologies d'habitation appellent certains types de ventilation?

C'est ce que nous pensions au début de notre recherche, mais il s'est avéré que c'est bien plus compliqué que cela. Il n'y a pas de solutions techniques plus ou moins standard selon les typologies d'habitation, surtout



Hanspeter Bürgi © PC 2014

dans la mesure où l'on souhaite préserver au mieux la qualité architecturale existante, lors d'une rénovation. Et comme un système de ventilation inadapté peut nuire considérablement à la qualité d'habitation d'un immeuble et en dévaloriser complètement sa valeur architecturale, nous avons orienté notre recherche de manière à fournir un outil de planification permettant de déterminer le système de ventilation le plus à même de valoriser si possible le patrimoine bâti.

Vous publiez donc un véritable guide de planification des systèmes de ventilation: qu'y trouvera le lecteur?

Il y trouvera tout d'abord quelques réflexions sur la question même de la ventilation, naturelle ou non, d'un immeuble, en lien avec les différentes typologies d'habitation telles qu'elles se sont développées au cours du 20^e siècle. Une fois sensibilisé à la complexité de la problématique, nous proposons au lecteur des stratégies lui permettant de faire un choix pertinent de système de ventilation selon les objectifs globaux d'une rénovation. Afin d'optimiser ce choix, nous avons établi quatre niveaux d'analyse, qui vont du général au particulier: du contexte dans lequel se situe un immeuble à l'immeuble lui-même, puis à l'appartement pour finir au niveau éléments de construction. Pour chacun des niveaux, nous donnons des indications utiles pour déterminer quel système se prête le mieux à une situation donnée, avec mention des avantages et des désavantages de chaque type de solution, ainsi que des recommandations pour tenter d'orienter la recherche et le développement de nouveaux produits. Une liste de contrôle de deux pages en fin de publication résume les différentes caractéristiques permettant de faire son choix, en toute conscience et sans que l'on ne perde la vue d'ensemble.

Quelles sont les principales conclusions de votre recherche?

Dans le domaine de la ventilation, il n'y a pas de solutions standard que l'on pourrait appliquer indifféremment à plusieurs types de bâtiments. Nous avons tenu à sensibiliser le lecteur à ce sujet et lui donner un outil pratique pour l'aider à trouver la solution qui répondra au mieux aux objectifs spécifiques de rénovation. Nous voulions donner des solutions, mais pas des solutions toute faites – qui n'existent pas. Nous proposons des solutions qui invitent à la réflexion, ne serait-ce que pour dépasser les vains combats entre labels, genre Minergie ou pas, high-tech ou low-tech, pour sortir des idées préconçues et réaliser que, selon les situations, une ventilation naturelle par ouverture des fenêtres peut être la meilleure solution, alors que dans un autre cas, une solution de ventilation contrôlée sera parfaitement adaptée, et pour le confort d'habitation et pour la valorisation de l'architecture existante. In fine, en plus de la valeur d'usage pratique de notre brochure, nous voulions surtout éveiller l'esprit du lecteur à l'appréhension de la bonne culture de l'architecture, de la construction et de l'habitat.



Editeurs: Hochschule Luzern – Technik & Architektur, SuisseEnergie, Office fédéral de l'énergie OFEN.
Auteurs: Hanspeter Bürgi, Daniela Staub. Brochure publiée en D/F/I, 38 pages, gratuite sur commande auprès de l'OFCL, Vente des publications fédérales, CH-3003 Berne, N° d'art. 805.310. f, www.publicationsfederales.admin.ch

Pour conclure: qu'est-ce que votre publication va apporter concrètement aux architectes, aux maîtres d'ouvrage et aux fabricants de systèmes de ventilation?

J'espère qu'elle va apporter une aide concrète aux architectes pour chercher des solutions adaptées aux multiples situations possibles, notamment grâce à la liste de contrôle. Mais je pense surtout qu'elle va aider les maîtres d'ouvrage, tant au niveau des informations générales sur le sujet que dans la présentation des avantages et des inconvénients des différentes solutions analysées, qui devraient pouvoir les guider dans la prise de décision et leur permettre d'entrer dans un vrai dialogue constructif, en bonne connaissance de cause, avec les planificateurs et architectes qu'ils mandatent pour leurs travaux de rénovation. Quant aux fabricants, j'espère que nos conclusions en matière de typologies de solutions de ventilation les motiveront à développer leurs propres recherches dans le sens d'une offre plus différenciée encore entre la ventilation naturelle, mécanique ou hybride.

Patrick Cléménçon

La Société coopérative de construction FOMH de Bassecourt a 60 ans

Le monde du travail est capable de grandes choses lorsqu'il trouve sa cohésion... Ces quelques mots résument à eux seuls l'œuvre de bâtisseurs accomplie il y a soixante ans par une poignée de militants syndicalistes de Bassecourt (JU). «Boîtiers¹» sans moyens financiers, ils ont l'ambition de construire, avec le soutien de la FOMH², des appartements destinés aux familles ouvrières qui ne trouvent pas de logements décentes dans la localité.

Bassecourt recense alors près de 2000 habitants. Sur 1 150 travailleuses et travailleurs qui y travaillent, deux tiers habitent à l'extérieur. Une grave pénurie de logements frappe ce bourg industriel. Et la plupart des appartements existants sont exigus, dépourvus de salle de bain, de cuisinière électrique, de buanderie, voire même de WC qui se trouvent souvent à l'extérieur... Selon un inventaire dressé en 1953 par la commission sanitaire, plusieurs logements devraient être déclarés insalubres... Un cas suspect de tuberculose préoccupe l'autorité communale³. Conscient de la nécessité d'agir pour démontrer qu'il est possible de loger décentement la population ouvrière, le groupe local de la FOMH prend les choses en mains et se met à la recherche d'un terrain pour y ériger le premier immeuble locatif de la localité.

L'ayant trouvé, la section de Delémont et environs s'en porte acquéreur en témoignage de solidarité avec les syndiqués de Bassecourt. Une commission de construction emmenée par Louis Bourgnon, polisseur de boîtes

de montres (voir encadré 1), est désignée. Elle charge aussitôt un bureau d'architectes (Wütrich & Farine) de réaliser un avant-projet de construction de 16 logements (8 de 3 chambres et 8 de 4 chambres) dotés chacun d'une salle de bain, d'une cave, d'un galetas et d'un jardin potager.

La commune encourageant la construction de maisons familiales à raison d'une subvention de base de 4000 francs, la commission de construction interpelle les autorités le 22 avril 1953 pour savoir s'il est possible d'obtenir une aide pour un bâtiment locatif. Réponse positive à condition que les dispositions du règlement ad hoc «soient strictement observées». Au fur et à mesure des démarches entreprises, l'enthousiasme des militants sera rudement mis à l'épreuve. On leur met carrément les bâtons dans les roues. Pour le conseil communal, tous les moyens sont bons pour rejeter une demande formelle déposée le 27 août 1953. La caisse de retraite des employés du syndicat ayant accepté de financer jusqu'à 90 % du coût de construction

estimé à environ 400 000 francs, les syndicalistes ne se résolvent pas à baisser les bras. Déterminés, onze d'entre eux lancent les bases d'une coopérative immobilière.

Refusant le modèle que M. le maire Jean Rebetez veut leur imposer, le groupe local FOMH passe à l'offensive. Il décide de dégager le conseil communal de cette affaire en usant du droit d'initiative pour exiger la convocation d'une assemblée communale extraordinaire aux fins de délibérer et de se prononcer sur l'octroi d'une subvention de 40 000 francs pour la réalisation du projet. Cette initiative ayant abouti⁴, plus de deux cents citoyens se réunissent en assemblée le 26 novembre 1953. Malgré l'opposition de l'exécutif, l'entrée en matière est adoptée par 132 voix contre 34. Intervenant au nom des pétitionnaires, Louis Bourgnon met les choses au point: même subventionnées, les maisons familiales ne sont pas à la portée de toutes les bourses puisque leur coût est de 40 000 francs tandis que le prix de revient des logements projetés n'est que de 25 000 francs en moyenne. Au vote, l'initiative est adoptée par 152 voix contre 43.

Mauvais joueur, le Conseil communal s'oppose à cette décision en déposant plainte à la Préfecture. Sans attendre, la commission de construction demande un permis de construire le 5 mars 1954. Nouvelle opposition du conseil communal au motif que la construction d'un immeuble de 4 étages «ne convient pas au site de la localité de Bassecourt»⁵. Lors d'une séance de conciliation, M. Bodmer, ingénieur cantonal, va jusqu'à prétendre que la construction envisagée «sera une véritable «caserne», une «caisse à résonnance» et un lieu de disputes sans fin entre les locataires. (...) Les grands bâtiments avec de nombreux logements donnent tou-



Façade sud de l'immeuble Chemin Longs Champs © JCP

Louis Bourgnon (1905-1991)

C'est sous la houlette de cette grande figure du mouvement syndical jurassien que la solidarité des ouvriers de Bassecourt s'est organisée à partir de 1937, année de la conclusion de la première convention collective de travail nationale de l'industrie horlogère. Selon un extrait de l'hommage que lui a rendu la section FTMH du Jura lors de sa disparition, le «lion» du groupe local du syndicat a dit de cette époque: «On nous riait au nez quand on réclamait. On ne faisait aucune réparation. On vivait là comme de pauvres diables. On avait 5 km à faire pour aller au jardin. On y faisait un peu de tout. Ma femme allait glaner dans les champs, et faisait notre farine pour l'hiver. Elle cuisait le pain dans le four. C'est grâce au jardin qu'on a pu s'en tirer. Je me suis syndiqué en 1937 et au début de la guerre, je me suis mis au Parti socialiste. On était peut-être une quinzaine à la FOMH. Les patrons faisaient un peu la gueule à ceux qui étaient syndiqués.» Homme pacifique et tenace, il finit par imposer le syndicat en tant qu'interlocuteur incontournable à sa direction. **JCP**



Groupe d'ouvriers de la fabrique Ruedin. A droite, Louis Bourgnon, syndiqué depuis 1937, un des piliers de la FOMH dans le haut de la Vallée.

Les surfaces, c'est notre affaire.

„Crema“

Avec nos nouvelles surfaces, oubliez les murs ennuyeux. Par exemple, le design grès naturel «Crema», présenté ici sur une base WARM-WAND. En un tournemain, vous apportez une élégance raffinée à une paroi d'isolation thermique.

knauf

Knauf AG • tél. 058 775 88 00 • www.knauf.ch

Opposition du 9 juin 1954 d'un citoyen de Bassecourt

Monsieur le Président, camarades ouvriers,

La construction d'un immeuble locatif qui est actuellement l'objet de discussions très diverses ne répond plus aux exigences actuelles de protection de la population civile en cas de guerre.

La défense nationale a ses exigences qui découlent des armes modernes et nier le danger pour ne pas y parer, ce n'est pas traiter les affaires publiques sérieusement.

Il tombe sous le coup du bon sens qu'une protection qui demeure la plus efficace est la dispersion. Elle semble même être la seule. Les règlements de service obligent la troupe à une telle tactique et elle-même refuserait à ceux qu'elle a mission de défendre la même protection?

Vous avez la délicate mission de défendre la classe ouvrière en toutes circonstances et l'ouvrier qui bâtit la cité peut être appelé aussi à la défendre en soldat. L'œuvre de l'un ne peut être en opposition à celle de l'autre. Il ne peut ignorer que 12 à 20 familles dans un bloc locatif sont également de 12 à 20 fois plus vulnérables que si elles habitent en zones dispersées dans leurs maisons familiales.

Les enfants des ouvriers valent-ils moins que des objets de musées et des fabriques de tous genres qui cependant sont protégées par une dispersion intelligente et avec les deniers publics qui n'ont jamais fait défaut?

Ne pensez-vous pas que Bassecourt peut très bien prendre une telle initiative sociale? Ce serait tout à son honneur et à celui de la classe ouvrière dont nous sommes tous membres. Le problème se pose crucial et une solution juste ne peut voir le jour qu'en dehors de toute passion mesquine et avec le courage de toutes les bonnes volontés réunies.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, chers amis ouvriers, mes plus cordiales salutations.

Louis S.

établi le 25 août 1956, le coût total de la construction a atteint 432 000 francs. La coopérative bénéficiera d'un droit de superficie concédé gratuitement par le syndicat durant quarante ans.

Toujours fort bien entretenu, avec des loyers très abordables qui servent toujours de référence à Bassecourt, l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète en 1994 dans le cadre des dispositions de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété (LCAP). La même année, la coopérative s'est lancée dans la construction de 12 nouveaux appartements. D'un coût de 3 165 000 francs, ce projet sera mené à bien dans le cadre des dispositions de la LCAP, avec le soutien du Fonds de roulement de l'Association suisse pour l'habitat (ASH)⁸. Sollicitée, la commune de Bassecourt a cette fois encouragé cette réalisation avec enthousiasme en souscrivant Fr. 40 000.00 de parts sociales!

Pour marquer les soixante ans de sa création, la Société coopérative de construction FOMH a décidé d'acquiescer au 1^{er} janvier 2014 le terrain devenu, après la disparition de la FOMH, puis de la FTMH⁹, propriété du syndicat Unia¹⁰.

Jean-Claude Prince

jours lieu à des difficultés sans nombre. Les logements en question ne répondent pas à un but social et ne conviennent en général jamais pour des familles nombreuses»⁶.

En fait, ce que personne n'ose dire ouvertement, c'est que l'opposition vient de certains citoyens ultraconservateurs qui voient d'un mauvais œil la hauteur de l'immeuble destiné à la classe laborieuse dépasser celle de l'église catholique romaine... Sans parler de la plupart des patrons et des agriculteurs du village qui trouvent que les ouvriers sont rudement culottés à vouloir donner des leçons en matière de promotion immobilière... collectiviste de surcroît!

Le préfet ayant annulé la décision de l'assemblée communale, un recours

au Conseil exécutif est déposé par les initiants qui, parallèlement, font appel à leur bouillant camarade député-maire socialiste de Courroux, André Willemain, bien en vue à la direction bernoise des affaires communales. Son coup de pouce sera déterminant. Un accord intervient le jour même de son intervention. Le Conseil communal de Bassecourt accepte enfin d'octroyer la subvention de 40 000 francs et de donner un préavis favorable à la demande de permis de construire!

La commission de construction aura encore à faire face à une opposition pour le moins déconcertante (voir encadré 2) qui sera levée au terme d'une nouvelle séance de conciliation. Les logements seront tous occupés le 1^{er} mai 1955⁷. Selon le décompte final

¹ Ouvriers occupés à la fabrication de boîtes de montres.

² Fédération suisse des ouvriers sur métaux et horlogers

³ Procès-verbal du Conseil communal du 27 mai 1953.

⁴ 164 signatures d'ayants-droit ont été recueillies.

⁵ Lettre du Conseil communal du 24 mars 1954.

⁶ Procès-verbal du Conseil communal de Bassecourt du 7 avril 1954.

⁷ Les loyers nets s'élèvent à 90 francs pour 3 chambres et 102 francs pour 4 chambres; chaque locataire est tenu de souscrire une part sociale de 20 francs

⁸ La coopérative est membre de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL) depuis 1978.

⁹ La FOMH est devenue Fédération suisse des travailleurs de la métallurgie et de l'horlogerie en 1972.

¹⁰ Fondé en 2004 par la fusion de la FTMH, du Syndicat Industrie & Bâtiment (SIB), de la Fédération suisse des travailleurs du commerce, des transports et de l'alimentation (FCTA) et d'Unia.



Façade sud de l'immeuble Chemin de Fougères 2. © JCP

Là où vous trouverez deux fois plus de calme.



Rigips®

Nouveau:
Double protection phonique
avec une couche de parement.

La nouveauté absolue, c'est la plaque composite Duo'Tech de Rigips® unique en son genre. Facile et rapide à mettre en œuvre, elle vous procure avec une seule couche de parement un effet d'isolation phonique jusqu'à deux fois plus important. Il est possible d'atteindre jusqu'à 12 dB par rapport aux constructions de cloisons traditionnelles en construction à sec.

www.rigips.ch

Les espaces ouverts, un atout indéniable pour les agglomérations

Les espaces ouverts sont essentiels pour la qualité de vie de la population. Avec la densification du tissu urbain, la préservation et le développement de zones destinées au délassement, à l'activité physique et à la nature sont primordiaux. La Confédération vient de publier une brochure qui montre par l'exemple comment y parvenir.

Du vide au service de la ville ordonnée...

Longtemps l'urbanisme s'est essentiellement préoccupé de la qualité du bâti. Le vide était destiné à accueillir les infrastructures nécessaires au fonctionnement de la ville, tels les réseaux de transport ou les équipements publics. Le vide – tout espace exempt de constructions et que nous appelons ci-après espaces ouverts – était aussi utilisé à des fins de représentation et d'embellissement. Les monuments et autres ouvrages de prestige, signes du pouvoir politique, ont très souvent été érigés dans des lieux dégagés, les rendant plus visibles et imposants. En outre, quelques grands parcs publics sont créés pour accueillir les citoyens en mal de nature et pour servir de poumon vert dans la grisaille des villes.

C'est à travers la gestion du vide – de manière à assurer des conditions d'aé-

ration, de lumière et d'ensoleillement jugées suffisantes – que les règles d'hygiène et la limitation de la promiscuité ont été établies. Les alentours des bâtiments d'habitation, sur sol privé, étaient investis par les habitants et rentabilisés très souvent sous forme de potagers et autres plantations.

Dans la période d'après-guerre et avec l'avènement de la société moderne, le traitement des espaces ouverts devient plus fonctionnel, plus sobre: à chaque finalité, à chaque groupe d'utilisateurs son propre espace. Les voies de circulation se désenchevêtrent, se spécialisent en fonction des modes de déplacement ou des vitesses. Elles s'étendent, se transforment en des obstacles de plus en plus difficiles à franchir pour l'habitant-pé-éton. Dans les nouveaux quartiers d'habitation dominent les gazons stériles, équipés parfois de places de jeu austères. Les haies et clôtures, signes de

l'individualisation progressive de la société, se multiplient et contribuent au cloisonnement des espaces privés.

Les terres exploitées par l'agriculture jouxtent immédiatement les villes. Elles permettent à la population de rester en contact avec la nature et de nourrir son imaginaire qui plonge ses racines dans le monde paysan. Mais elles se font peu à peu grignoter par la ville qui grandit, par de nouveaux quartiers résidentiels, par des aires dévolues aux activités économiques. Et les franges s'effilochent le long des équipements de transport accueillant les flux générés par la mobilité grandissante des biens et des personnes.

... aux espaces ouverts conçus selon les pratiques des usagers

L'engouement pour les espaces ouverts croît au fur et à mesure que la vie moderne et urbaine s'intensifie,



Kleine-Schanze à Berne. © PC 2014

que le rythme des activités et des échanges s'accélère. Là où beaucoup de personnes vivent, travaillent et passent leur temps libre, apparaissent aussi des conflits d'usage et des nuisances. La ville tend à devenir un lieu stressant qui menace l'équilibre et l'épanouissement des citoyens par la présence de nombreux facteurs d'influence négatifs.

La densification urbaine, que tout le monde appelle de ses vœux, risque d'accentuer encore ces phénomènes et, en l'absence de mesures «réparatrices», de péjorer la qualité de vie dans les agglomérations. Cela concernerait une bonne part des citoyens suisses, puisqu'actuellement les trois quarts de la population habitent dans une région urbaine et environ quatre emplois sur cinq y sont localisés.

La préservation de l'environnement et la promotion de la qualité de vie dépendent largement de l'existence d'espaces ouverts variés, situés au cœur des agglomérations, dans les franges urbaines et à leurs abords. Ces espaces offrent l'opportunité de compenser l'importance des surfaces bâties, surtout s'ils arrivent à répondre aux préoccupations de la population et si leur conception intègre le fait que les rapports à notre environnement sont devenus plus complexes et se distinguent à l'heure actuelle par un caractère plus ludique, variable au gré des circonstances et du moment. Leur intérêt dépend donc en grande partie de la manière dont ils entrent en résonance avec les pratiques des usagers, dont notamment la capacité de ces derniers de les détourner de l'utilisation initialement prévue par les concepteurs.

L'utilisateur est d'autant plus à l'aise dans un espace que celui-ci arrive à répondre à ses envies du moment, à être – à la fois et selon son inclination du moment – un support à son envie de se mouvoir ou au contraire de s'attarder, à être en activité ou au repos.

Les espaces ouverts dans la ville d'aujourd'hui

Les espaces ouverts sont reconnus comme des éléments décisifs d'un développement de qualité. Ils ont des apports à faire valoir aux niveaux social, écologique et économique. Ainsi, ils se prêtent aux activités de jeu, à la rencontre, aux loisirs; ils s'offrent à la pratique du sport et d'autres activités physiques telles la marche ou le vélo; et ils favorisent le contact avec la nature et fournissent des occasions de découverte dans ce domaine. Ils ont un effet régulateur pour le climat et la biodiversité. Ils constituent la base de la production de nos biens agricoles. Et leur qualité entre en ligne de compte dans les choix de localisation, des ménages et des entreprises.

Les espaces ouverts sont donc au cœur d'importants enjeux de société, dans les domaines de la santé et du bien-être, du vivre-ensemble et de l'intégration, de l'identité, de l'enracinement et de la reliance du lien avec l'ordre cosmique. Ils sont porteurs d'un projet, celui de la cité de demain: la ville des courtes distances et peu énergivore, où les choses qui constituent la vie quotidienne sont à proximité et facilement accessibles grâce à un réseau viaire adapté aux modes de déplacements «actifs» (marche, vélo, etc.).

La brochure que la Confédération vient de publier affirme la valeur des espaces ouverts, et ce à toutes les échelles qui constituent l'agglomération, du quartier à la région, en passant par la commune. Cette publication s'adresse à tous les acteurs qui prennent part à la conception et l'utilisation des espaces ouverts: les décideurs issus de l'administration, des autorités et des organisations dans les communes, les agglomérations, les régions, les cantons et au niveau fédéral, mais également les acteurs de la société civile, les investisseurs et les personnes en charge d'activités de planification.

Elle invite ces acteurs à développer et gérer ces espaces de façon coordonnée et en fonction d'une vision d'ensemble afin que la diversité des espaces ouverts puisse jouer à plein. Des perspectives prometteuses résident dans la capacité d'identifier les interrelations et de relever les défis collectivement. C'est en donnant des exemples concrets qu'on peut le mieux montrer comment cela se réalise. La publication présente des approches qui proviennent de toutes les régions de Suisse et se rapportent aux différentes échelles d'intervention.

Doris Sfar, OFL

La brochure peut être téléchargée sur le site de l'OFL (www.ofl.admin.ch > Documentation > Publications > Rapports de recherche) ou commandée à l'adresse:

*www.publicationsfederales.ch
N° d'art.: 812.100. f.*

En 2013, 311* maîtres d'ouvrage ont misé sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils ont financé une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

* Année précédente: 285

- All-in-costs inférieurs – à concurrence de 1% environ – aux coûts d'hypothèques fixes comparables
- 3 à 5 émissions par an, dont les durées sont généralement de 10 à 15 ans
- Conseil et financements dans toute la Suisse

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16

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

Casse-tête parcellaire à Corcelles-Cormondrèche

La commune de Corcelles-Cormondrèche développe un projet immobilier sur un terrain de 6 hectares sur le site dit des Arniers. Le futur écoquartier proposera quelque 120 logements – coopératifs, locatifs, PPE, villas en terrasse, à moins de 3 kilomètres de Neuchâtel. Principal obstacle: un remaniement parcellaire maousse-costaud!

Réaliser un quartier durable impose des contraintes. Pour autant, à entendre les acteurs du projet, la principale difficulté de l'ambitieux projet de Corcelles-Cormondrèche n'est pas (et n'a pas été) d'imposer des normes Minergie P, des surfaces importantes de cellules photovoltaïques en toiture, ou l'interdiction du trafic motorisé privé à l'intérieur du périmètre. Non, toutes les personnes qui ont joué un rôle moteur dans le développement du projet insistent sur la difficulté de réaliser un remaniement parcellaire à 17 – 1 commune et 16 privés! L'occasion pour Habitation de se pencher sur ce problème bien connu des spécialistes de l'aménagement du territoire.

Aujourd'hui, le site de 6 hectares des Arniers se partage entre friches et vignes. Sur le cadastre, il présentait un entremêlement de terrains sans nulle doute propice aux alignements d'échalas sur coteau irrégulièrement pentu, moins à l'implantation relativement régulière de constructions. «Ce parcellaire en lanières, typique de l'activité viticole a rendu le remaniement obligatoire», confirme l'urbaniste Yolande North, de l'Atelier North, à Saint-Aubin. Carte à l'appui, le conseiller communal chargé de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire Pascal Magnin¹ insiste sur une conséquence de cette donnée de base: «Aucun des terrains ne disposait d'accès ni de droit de passage. Ils étaient donc, en l'état, inconstruc-tibles.»

Un remaniement à 17 implique la coordination de 17 personnes morales et/ou physiques dont les intérêts ne coïncident pas forcément. En 25 ans de pratique, Yolande North n'avait été qu'une seule fois confrontée à une situation aussi complexe. Différents témoins évoquent un processus «infernale» ou pour le moins «pénible» et dont la résolution aurait tenu du tour de force. Pour le directeur du service

de l'aménagement du territoire cantonal, Dominique Bourquin, astreint à un maximum de neutralité, ce succès «mérite d'être souligné».

Rôle moteur de la commune

Tous les vents n'étaient pas contraires. Yolande North mentionne le rôle moteur de la commune, propriétaire de quelque 30% de la surface. «Elle a lancé l'opération et a assumé tous les frais d'études. La loi prévoit que le coût d'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan spécial est à la charge des propriétaires, mais elle ne donne pas les moyens d'obliger un propriétaire à payer sa part. L'un peut parfaitement se déclarer non intéressé par une participation au plan spécial et se déga-ger de tout paiement.» Dans le cas des Arniers, la commune a avancé les fonds, elle sera ultérieurement remboursée par chacun au pro rata des m³ constructibles. Autre atout: les propriétaires sont en grande majorité des habitants du village ou des environs. Si le panel comprend quelques professionnels de la promotion ou de la construction, tous avaient acquis leur terrain il y a longtemps déjà, souvent à titre privé.

La commune, désireuse de développer ce projet, a donc dû relever deux défis. Réaliser un plan spécial (plan de quartier) fédérateur, et obtenir l'accord de chacun pour lancer un remaniement parcellaire. «Sur la base d'expériences, nous savons qu'un bon plan spécial ne résout pas tous les problèmes. Il a donc été décidé d'entreprendre les deux démarches en parallèle», dit Yolande North.

Le principe du remaniement contractuel a bénéficié d'un plébiscite: tous étaient désireux de trouver une solution. Cette unanimité éloignait le risque de devoir en passer par un remaniement imposé par la commune ou l'Etat, source d'oppositions à répé-

tition et donc d'importants retards. Proposer un nouveau cadastre de parcelles rectangulaires positionnées plus ou moins au même endroit qu'auparavant était dans le domaine du possible, leur attribuer les mêmes surfaces qu'auparavant l'était moins, et les rendre égales devant les droits à bâtir encore moins. Pour corriger le tir, l'idée d'un pot commun, au sein duquel les uns récupéreraient les avantages pris par d'autres a fait son chemin. M^e Philippe Mauler, notaire, a mis en place et assuré le suivi du dispositif: «C'est un système auquel l'Etat recourt pour des remaniements de parcelles agricoles, via la création d'un syndicat. Mais je ne l'ai jamais vu être mis en place entre privés.»

L'acceptation n'a pas été aisée. Des informations devant la commune, devant les propriétaires, beaucoup de rendez-vous individuels, une trentaine de séances ont été nécessaires. «Il y a eu des résistances, mais je remarque que les situations se débloquent dès que l'on prend le temps de bien les expliquer.»

Le contrat proposé aux propriétaires mentionne une obligation de construire dans les trois ans. Celle-ci découle de la volonté des autorités de réussir assez rapidement la densification du site. Qui dit obligation de construire dit financement à court terme. «Nous avons fait quelques calculs et avons présenté des évaluations», assure M^e Mauler. Celles-ci doivent permettre aux propriétaires de prendre une décision: vendre ou bâtir!

En pareille situation, les oppositions sont multiples. Citons la rancœur de ceux qui s'étaient vu refuser un permis il y a quelques années de cela. Ceux qui avaient surestimé leur surface constructible. Plusieurs cas de figures se sont présentés. «Les propriétaires des parcelles du Nord ont fait valoir qu'ils auraient pu bénéficier d'accès par le haut, et donc qu'ils

Figure 1: situation du périmètre du plan spécial Les Arniers

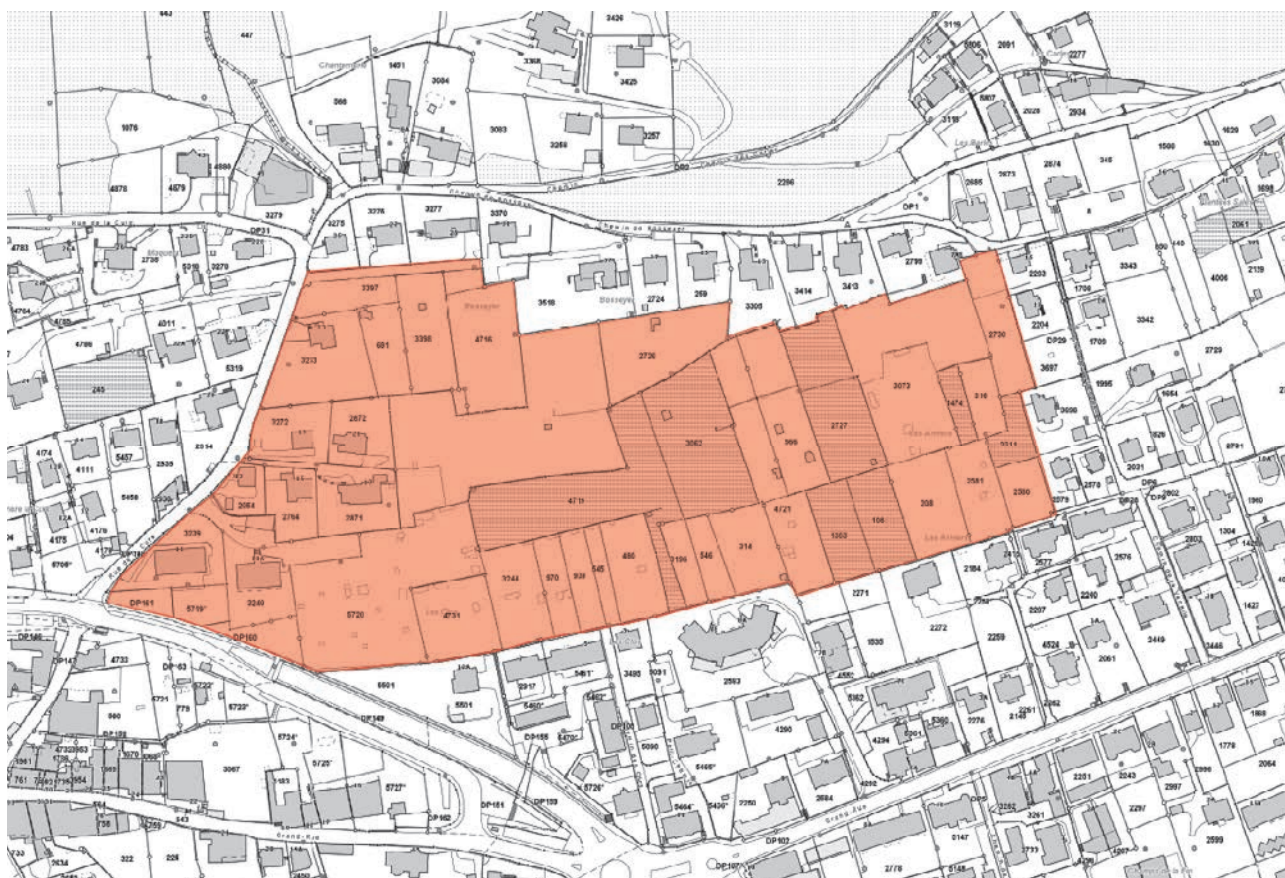


Figure 2: concept général d'urbanisation (variante 7)



n'avaient pas besoin des infrastructures proposées par la commune. Cela a été pris en compte, par une correction en leur faveur au pot commun», développe encore le notaire. Début mai, l'unanimité nécessaire était sur le point d'être acquise. Après une année et demie d'effort!

Lancé en 2003, le projet entre dans une nouvelle phase. En juin, la commune va faire parvenir son projet de plan spécial au Service cantonal de l'aménagement du territoire, puis viendra le traitement des remarques dudit SAT, l'adoption par le législatif communal, la mise à l'enquête publique, le traitement des oppositions, la demande de permis de construire... Selon une estimation exprimée les doigts croisés par le conseiller communal Pascal Magnin, les premiers emménagements pourraient avoir lieu à l'hiver 2017-2018, en fonction des éventuelles oppositions.

La mixité au service des propriétaires

La première démarche de la commune a été la commande d'une étude de la Communauté d'études pour l'aménagement du territoire de l'epfl (CEAT) en 2003, puis la mise au concours d'un mandat d'urbanisme, remporté par une équipe de travail comprenant l'Atelier North, le bureau Ad'A architecture et le bureau Paysage. Suivant la conception directrice de la CEAT, l'équipe mandatée établit une série de variantes. Parmi les données de base figure la nécessité d'assurer une transition harmonieuse entre le secteur du bas, dévolu aux immeubles locatifs, et celui du haut, sur lequel les villas sont privilégiées. Le principe d'un secteur de villas en terrasse ou d'habitat groupé, accordant une certaine marge de manœuvre, a été adopté sur la partie médiane. Sept variantes respectant le

taux d'occupation et la densité ont été proposées aux propriétaires, qui se sont accordés sur la dernière. «Dans la plupart des variantes, les bâtiments avaient été orientés parallèlement aux courbes de niveaux, comme cela se fait beaucoup à Neuchâtel. Les propriétaires ont préféré l'option d'implantations perpendiculaires à la pente. Ils ont apprécié cette option qui libère davantage la vue pour ceux qui sont placés à l'arrière. Elle permet aussi d'éviter un effet visuel de «murs», de réaliser des immeubles en cascade, les terrasses successives permettant de rappeler aussi l'origine viticole des terrains», explique Yolande North. «Le projet retenu a aussi la particularité de présenter un accès direct au parking enterré par la nouvelle route communale qui borde le terrain au sud, ce qui permet de perturber le moins possible les quartiers voisins existants et l'intérieur du futur quartier.



Perspective artistique sur Les Amiers.

Remaniement solidaire? Avis contraire

Les seize propriétaires privés ont accepté le règlement du remaniement, certains à contrecœur. Parmi eux, S. P., qui dispose de 1635 m² dans la partie médiane, accepte de parler. Il insiste sur le fait que son but n'est en aucun cas de lancer une polémique. Mais à notre demande, il accepte de témoigner: «Je vais signer, mais je n'ai pas trop le choix ou alors celui de faire opposition et de faire durer encore la situation: il y a un moment où il faut lâcher et passer à autre chose.»

Le système de calcul du pot commun ne l'a pas convaincu. Il a obtenu des informations, tardivement, estime-t-il, mais, dans le fond, elles ne l'ont pas convaincu: «Je vois qu'il privilégie les grosses parcelles – dont la commune – au détriment des petites.» Il accepte parfaitement le fait de devoir payer pour des infrastructures, le travail de remaniement ou encore pour l'attribution de droits plus élevés, mais la somme lui paraît trop importante. «Dire que cette différence est due au fait que les grosses parcelles auraient déjà des accès directs alors que les petites n'en auraient pas n'est pas suffisant, nous sommes tous solidaires dans le remaniement». La pilule passe d'autant moins que lorsqu'il avait acquis son terrain en 1988, son vendeur était disposé à lui accorder un accès au nord depuis chez lui. La commune avait refusé car l'objet était situé dans «une zone globale qui devait être remaniée dans l'intérêt de tous». S. P. savait qu'il avait acheté un terrain avec un délai de blocage. Bien avant le dénouement de la situation actuelle, il avait acquis en 1994 un autre immeuble à Corcelles. Il va très certainement vendre sa parcelle. **VB**

Attinger, qui supervise la démarche Cité de l'énergie, chargée de contrôler et d'aider à la mise en pratique de la politique énergétique. «La commune a compris que c'était à elle de prendre l'initiative dans les domaines de l'énergie, de l'environnement de la gestion de l'eau, de la mixité sociale.» Le conseiller ajoute que, selon son expérience, certains de ces éléments se régulent désormais naturellement. Dans une autre commune neuchâteloise, un projet de construction de villas a été refusé par le législatif qui a demandé davantage de mixité. Quant au surcoût induit par des normes Minergie P et/ou Eco, il ne pose plus guère de problèmes: il est admis que sur des sites tels que celui de Corcelles-Cormondrèche, il ne peut pas nuire à la réussite économique du projet.

«Nous avons tout de même lancé des études complémentaires dans le domaine énergétique. Il fallait amener le plus tôt possible dans le projet l'existence de contraintes telles que, par exemple, les surfaces de photovoltaïques sur les toitures ou le raccordement obligatoire au chauffage à bois collectif», précise Jérôme Attinger.

Vincent Borcard

Cinq locatifs sont prévus dans la partie basse. La commune s'est donné pour mission de construire des logements d'utilité publique sur ses terrains. Le recours à une coopérative a la priorité, affirme Pascal Magnin. Mais en l'état du projet, il est encore trop tôt pour évoquer une attribution. Corcelles-Cormondrèche a aussi prévu un bâtiment communal qui pourrait accueillir des locaux pour les associations, une crèche et/ou des infrastructures parascolaires, mais là encore, il est encore trop tôt pour être plus précis. Ceci d'autant plus que la Confédération pourrait demander, via la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), d'augmenter la densité des constructions! Fin mai, cette perspective inquiétait Pascal Magnin, moins Yolande North: «Il est possible de surélever les immeubles inférieurs d'un étage, la déclivité du terrain et l'implantation des bâtiments en quinconce font que la vue depuis les villas n'en souffrirait pas trop.»

Durable et distingué par la Confédération

En 2011, le projet est intégré à un programme des offices fédéraux de l'énergie et du développement territorial (OFEN et ARE). 17 sites ont été sélectionnés dans le pays, notamment pour tester un outil d'évaluation de quartiers durables. «La candidature de Corcelles-Cormondrèche a été retenue. Certaines questions, notamment liées au financement, demeuraient ouvertes, mais globalement, répondre aux critères n'a pas demandé de grandes modifications», se rappelle Yolande North. La plupart des conditions, telles que l'absence de trafic automobile à l'intérieur du périmètre, la mise en valeur de cheminements piétonniers, ou l'adoption de normes de construction Minergie étaient déjà évoquées par les initiants. «La centrale de chauffe – n. d. l. r. alimentée par le bois des forêts communales – a été remise en cause par certaines personnes, rappelle tout de même Jérôme

¹ Pascal Magnin, conseiller communal à Corcelles-Cormondrèche depuis 2012, a été pendant 10 ans le chef de l'Office cantonal neuchâtelois du logement. Il est depuis septembre 2011 secrétaire général de l'ARMOUP.

La PPE au programme de la coopérative

Cité Derrière réalise depuis quelques années des lots de constructions mixtes comprenant des appartements à loyers modérés, des logements protégés, mais aussi des appartements en PPE à prix coûtant. Cette pratique séduit tout particulièrement les communes et offre des perspectives de développement très intéressantes au monde coopératif.

La demande en matière d'immobilier évolue. Les coopératives sont bien placées pour répondre aux besoins en logements à loyers modérés. Et les collectivités publiques sont de plus en plus nombreuses à le comprendre. Une autre tendance, qui vise à favoriser la mixité sociale et générationnelle, est venue se superposer à la première. Conséquence: il est rare de découvrir un projet de réalisation d'immeubles dans lequel il ne soit pas question de «favoriser la mixité sociale».

Mais qui dit mixité sociale dit aussi logements individuels – villas ou appartements à la vente. Tout à fait apte à construire des logements d'utilité publique, les coopératives sont moins à l'aise avec la réalisation – et déjà avec la philosophie – de la PPE. C'est sur ce point que Cité Derrière fait preuve d'un réalisme exemplaire, en adaptant son «offre» à la «demande». A Lausanne, à Gollion, demain à Borex ou à Aigle, elle a réalisé des appartements en PPE à prix coûtants sans contrevenir à ses statuts ni à ceux des coopératives.

Garantir des loyers attractifs

«C'est une solution que nous mettons en place dans des projets de quartiers ou de groupes d'immeubles, expose Philippe Diesbach, fondateur de Cité Derrière, et président de son conseil d'administration. Ceci pour deux raisons. L'une répond à une demande des communes qui veulent satisfaire l'ensemble de leurs citoyens – locataires et propriétaires. L'autre est économique: la partie PPE permet de «lisser» les prix des appartements en location, et contribuer à ce que leurs loyers soient vraiment attractifs.»

Dans ce type d'opération, tout est question d'équilibre. Le maintien des loyers à montant bas ne doit pas non plus se faire aux dépens de l'attractivité des appartements à la vente. «A Borex, le prix de vente se situe en dessous de

6000 francs le m², contre 8000 à 10 000 sur le marché nyonnais. Nous bénéficions du terrain en droit de superficie, mais même autrement, nous demeurons en dessous des prix pratiqués.»

Pour la coopérative, la finalité de ces opérations demeure la réalisation de logements d'utilité publique, même si la logique du terrain n'est pas favorable: «Si à l'avenue Victor Ruffy, à Lausanne, trois des quatre immeubles sont en PPE, c'est parce que le coût de l'opération ne permettait pas de faire autrement.» En aucun cas construire des PPE devient la vocation de la coopérative. «Si nous pouvons tout faire en location, nous le faisons».

Des PPE accessibles

Les appartements à la vente ne sont en aucun cas des logements de prestige. Sur un site développé par Cité Derrière, il est difficile de discerner un immeuble voué aux logements d'utilité publique d'un autre en PPE. «Il peut y avoir quelques différences dans les agencements ou les revêtements de sol. Mais nous demeurons une coopérative, nous ne bâtissons pas du luxe. En matière de surfaces, nous appliquons les mêmes règles à tous: entre 55 et 60 m² pour un 2 pièces, entre 70 et 80 m² pour un trois pièces, entre 90 et 100 m² pour un quatre pièces.»

Celui qui acquiert un appartement en PPE auprès de la coopérative doit accepter certaines règles: le prix de vente demeure sous contrôle pendant 10 ans. La coopérative qui met sur le marché un objet à prix coûtant ne veut pas qu'un autre puisse réaliser une marge à sa place! Dans l'idéal, elle souhaite aussi que l'acheteur habite l'appartement. «La Ville de Lausanne nous suit sur ce point. Mais la règle n'est pas stricte: si des aléas empêchent la personne d'habiter, elle peut louer l'appartement, à loyer contrôlé.»

Les résultats sont pour l'instant plus que positifs. Pour le projet de Borex en cours, début avril, une bonne moitié des 29 appartements étaient déjà achetés. Si la vente était ouverte à l'échelle de la région lémanique, les initiateurs estiment que la totalité aurait trouvé preneur très rapidement. Mais, selon un accord avec la commune, la priorité est accordée aux habitants du village, puis à ceux de la région.

Cette solution permet aux communes de donner une orientation à leurs projets sans avoir à engager des dépenses pour sa réalisation – hors infrastructures. La réussite correspond aussi à une évolution des mentalités, estime l'administrateur de la coopérative. «Il y a encore dix ans, l'immobilier était identifié au profit. Il fallait vendre et revendre. Aujourd'hui, l'idée de pouvoir conserver la propriété du terrain, et d'avoir un plus grand contrôle sur ce qui y est construit plaît davantage aux collectivités.»

L'écho des collectivités

Gollion – 5 immeubles: 1 à la location en marché libre (8 apts), 2 pour la PPE (30 apts), 1 pour le logement protégé (17 apts), 1 destiné à des activités (~250 m²). Terminé en 2013.

Pierre-André Pernoud, syndic: «Nous avons lancé un appel d'offres pour investisseurs avec un cahier des charges précis. Nous avons obtenu deux réponses d'investisseurs traditionnels, qui poussaient pour construire davantage de PPE, et celle de Cité Derrière, seule à respecter le programme. Nous avons évoqué la possibilité de mettre le terrain en droit de superficie, mais comme nous avons d'autres projets, vu le plafond d'endettement, il a été plus judicieux de vendre le terrain à la coopérative.» Celle-ci étant tenue de réaliser le projet prévu suite au concours d'architect-



Gollion

ture. Gollion demeure présente dans le comité d'attribution des logements protégés. A la question de savoir si la commune a ressenti un frein psychologique à la perspective de collaborer avec une coopérative, le syndic répond sans détours: «Cela nous a interpellé, mais nous les avons découverts beaucoup plus à l'écoute qu'une grosse entreprise générale traditionnelle. L'esprit d'ouverture très prononcé dont ils ont fait preuve a joué.»

Borex – 14 logements adaptés subventionnés, 24 logements en location à prix coûtant, 29 logements en vente (PPE) à prix coûtant, 1 salle polyvalente et 1 auberge communale comprenant une pinte et 4 chambres d'hôtes (ou studios). Construction en cours.

Jean-Luc Vuagniaux, syndic: «Nous avons hésité avant d'opter pour la solution du terrain en droit de superficie, qui a finalement été considérée comme la plus adaptée. La coopérative va aussi construire une salle communale et une auberge dont elle assurera la gestion. A part les infrastructures, Cité Derrière a pris en charge tous les

investissements. Ceux-ci étaient hors de nos capacités financières, et nous n'avons pas de service technique pour gérer une telle opération. La mise en location des appartements n'a pas encore commencé, mais je vois que des habitants du village ont acquis des appartements en PPE – il s'agit notamment de propriétaires de villas, retraités, pour qui l'entretien d'une maison

devenait une charge trop lourde. Pour nous, il s'agit d'une excellente opportunité.»

Lausanne – 4 immeubles pour 36 logements protégés, 24 appartements en PPE, 22 logements subventionnés et 22 appartements en loyers libres (projet Sirius, av. de Morges). Construction en cours.



Borex



Lausanne

Elinora Krebs, chef du service du logement et des gérances: «Avec une coopérative, la Ville dispose d'une garantie supplémentaire à ce que les loyers s'établissent à un montant modéré, et qu'ils le restent – le montant ne va pas s'élever au changement de locataires. Les prix proposés pour les appartements en PPE permettent aussi de montrer qu'il est possible d'offrir des logements à la vente à des montants plus abordables.» Pour Lausanne, il est pratiquement naturel de s'adresser à Cité Derrière pour lancer une réalisation mixte comme celle-ci. D'autres coopératives pourraient s'y mettre mais Cité Derrière se caractérisait par sa volonté de collaborer pour trouver des solutions innovantes à des projets sortant de l'ordinaire.

Aigle – Plus de 120 appartements (protégés, modérés ou subventionnés, prix coûtant et PPE) seront réalisés, ainsi que des locaux commerciaux. Lancement du chantier attendu cette année.

Frédéric Borloz, syndic: «Nous voulions un partenaire qui accepte de travailler en droit de superficie. Les choses ont évolué, mais vers 2005-2006, les institutions privées étaient peu intéressées. Cité Derrière avait déjà cette pratique, ainsi que la volonté d'assurer une grande mixité – loyers modérés, PPE, surfaces commerciales

– sur ce secteur stratégique du centre ville. L'idée de collaborer avec une coopérative a été très bien accueillie par le conseil communal (législatif), qui y a vu une garantie supplémentaire pour obtenir des loyers modérés là où nous le souhaitons. En cours de développement, la coopérative a fait preuve de souplesse et d'ouverture – nous avons notamment pu ainsi résoudre un problème de parking qui n'avait pas été très bien posé à l'origine. J'ai pu vérifier dans d'autres projets qu'ils sont toujours aussi ouverts à la discussion.»

Du côté de coopératives d'habitation Suisse, la PPE est vue comme un levier, parfois utile, dont il faut se méfier...

«C'est un modèle que nous connaissons, mais ce n'est pas quelque chose que nous soutenons ou que nous voulons promouvoir», explique Kathrin Schriber du service Finance et administration de fonds à Coopératives d'Habitation Suisse, à Zurich. Car le but de notre association est de retirer les immeubles de la spéculation. Or, avec la PPE, on n'est jamais sûr de ce qui peut se passer, à terme.»

Pour autant, elle reconnaît que le modèle fait sens. Et l'association faitière n'a aucun problème pour financer, en partie, des projets mixtes tels que ceux de Cité Derrière. Cette der-

nière n'a pas recours aux instruments de la Confédération pour son financement, mais un maître d'ouvrage d'utilité publique qui se proposerait de bâtir un immeuble de DDP et un autre d'appartements à loyers modérés sur deux terrains en ddp voisins pourrait obtenir du soutien pour ce second immeuble. Qu'une coopérative fasse de la PPE pour dégager un peu de capital propre qui va permettre de réaliser une opération d'utilité publique ne pose pas problème.

Coopératives d'habitation Suisse s'est même trouvé dans la situation, rarissime, d'aller plus loin. «Cela s'est produit une fois. Ils ont vu en cours de projet qu'il y avait un problème, et ont décidé de vendre trois des dix appartements prévus pour assurer leur financement. Nous avons accepté, mais ils ont dû rembourser les sommes avancées pour les appartements en PPE,» se rappelle Kathrin Schriber. Mais un immeuble comportant des appartements à loyers modérés et des appartements en PPE est considéré comme une source de problèmes. Car, après quelques années, des projets de rénovation, souhaités par la coopérative, pourraient être freinés par les propriétaires.

Dans ce domaine, les cas de refus de financement concernent plutôt les surfaces commerciales. Au-delà de 20% de la surface du projet, Zurich s'inquiète. Car il y aurait un risque/des risques pour les coopérateurs, notamment si les surfaces ne trouvent pas preneurs. Si un promoteur prévoit 30% ou 50% de surfaces commerciales, Kathrin Schriber peut conseiller de séparer les opérations, et de réaliser la partie commerciale en PPE! Mais, les surfaces commerciales, les crèches et les salles communales intégrées aux immeubles coopératifs, c'est déjà une autre histoire!

Vincent Borcard

CHAPE FLUIDE
SYSTÈMES DE PLANCHER

FIXIT
Schweiz. Suisse. Svizzera.

léger. pompable.
de forme stable.

Fixit POR Mortier mousse

Masse d'égalisation légère et isolante pour compensations de hauteur et remplissage de vides importants.

- › Poids spécifique à sec dès 400 kg/m³
- › Enrobage optimal des câbles
- › Auto-compactant
- › Praticable rapidement
- › Isolant thermique (env. 0.10 W/mK)

Un pour tout.

Vidéo



Une entreprise du groupe **FIXIT** GRUPPE

FIXIT.CH

Faites-vous plaisir, surprenez-nous!

S'abonner: abonnement@habitation.ch

Pour vous abonner ou offrir des abonnements, il vous suffit d'aller sur www.habitation.ch > abonnement.

Placer une pub: info@stumpmedi.ch

La revue *Habitation* tire à 4000 exemplaires en moyenne, avec une diffusion géographique importante dans toute la Suisse romande, et qui s'adresse à un lectorat actif et engagé dans le domaine du logement et de la construction: un public cible idéal pour des annonceurs exigeants. Données média, tarifs publicitaires et formulaires de commande en ligne sous www.habitation.ch > publicité ou contact tél: Stumpp Medien AG, T 044 858 38 00.

Impressum

La revue Habitation (ISSN 0017-6419) est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération Coopératives d'habitation Suisse • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, 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 • **Publicité:** Stumpp Medien AG, info@stumpmedi.ch, tél. 044 858 38 00 • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou tél. 021 648 39 00. **Prix:** membres ARMOUP: CHF 40.-/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 56.-/an et CHF 40.-/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.- à l'étranger • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie Saint-Paul, Fribourg • **Tirage certifié REMP:** 3423 exemplaires vendus • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP). **Couverture:** Graffiti à Genève © PC 2014.

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 34 11
2001 Neuchâtel, 3, rue du Temple-Neuf, tél. 032 722 59 59
1951 Sion, 46, place du Midi, tél. 027 328 15 55
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