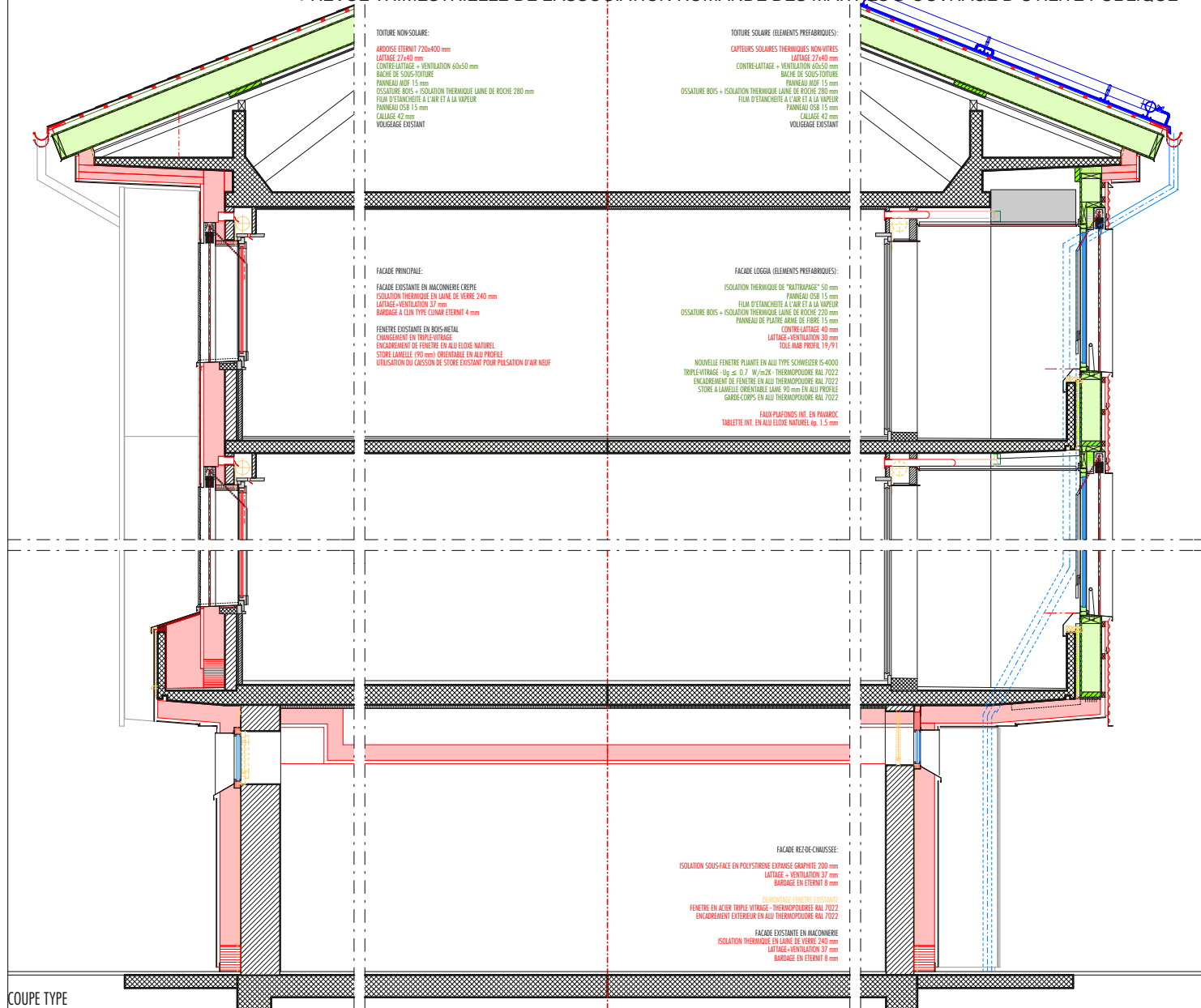
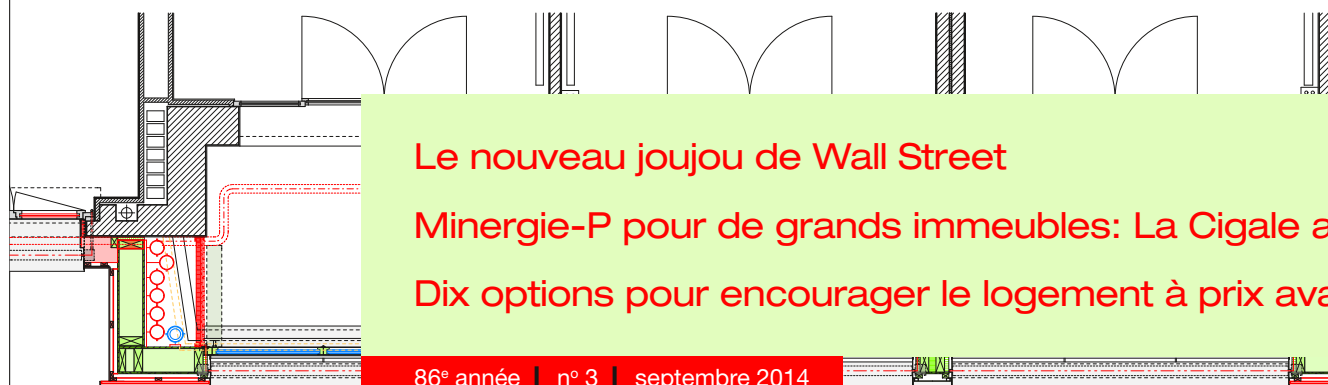


Habitation

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



COUPE TYPE



PLAN TYPE LOGGIA

COOPÉRATIVE "LA CIGALE" 13 IMMEUBLES D'HABITATION
 RENOVATION DE TRÈS HAUTE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

PRINCIPE GÉNÉRAL D'INTERVENTION

François BAUD & Thomas FRÜH atelier d'architecture 15, rue des Voisins 1205 GENEVE tel: 022 320 58 49 fax: 022 320 58 95 e-mail: baud.fruh@archi.ch

INFOS DOCUMENT: format A3/DETAILS.pln/maj

■ PRÉFABRICATION BOIS
 ■ CONSTRUCTION IN SITU

1:50
 28.04.2014

86^e année | n° 3 | septembre 2014

Le nouveau joujou de Wall Street
 Minergie-P pour de grands immeubles: La Cigale a osé!
 Dix options pour encourager le logement à prix avantageux

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,

«Je pense sincèrement que les établissements bancaires sont plus dangereux que des armées régulières.» Cette citation n'est pas celle d'un économiste dissident du XXI^e siècle. Encore moins celle d'un activiste de gauche de tendance anarchisante. Non. Elle date de 1816 et émane d'un illustre président des Etats-Unis, l'un des pères fondateurs et co-auteur de la fameuse Déclaration d'indépendance de ce futur empire. Ironie du sort, le portrait de Thomas Jefferson figure aujourd'hui sur tous les billets de deux dollars qui s'échangent de par le vaste monde.

De nos jours, le système bancaire est bancal. Dérégulé à outrance depuis les années 70 par une oligarchie avide de profit immédiat et doublé depuis les années 90 par l'émergence de ce qu'il est convenu d'appeler aujourd'hui les banques de l'ombre¹ (shadow banking), le système financier a récemment dangereusement endetté de nombreux Etats (à la suite de la crise des subprimes en 2007-2009), mettant en péril les fondements même de la démocratie par le biais de politiques d'austérité aveuglément imposées un peu partout par des politiciens pris en otage par la caste dominante des économistes néolibéraux (p. 34).

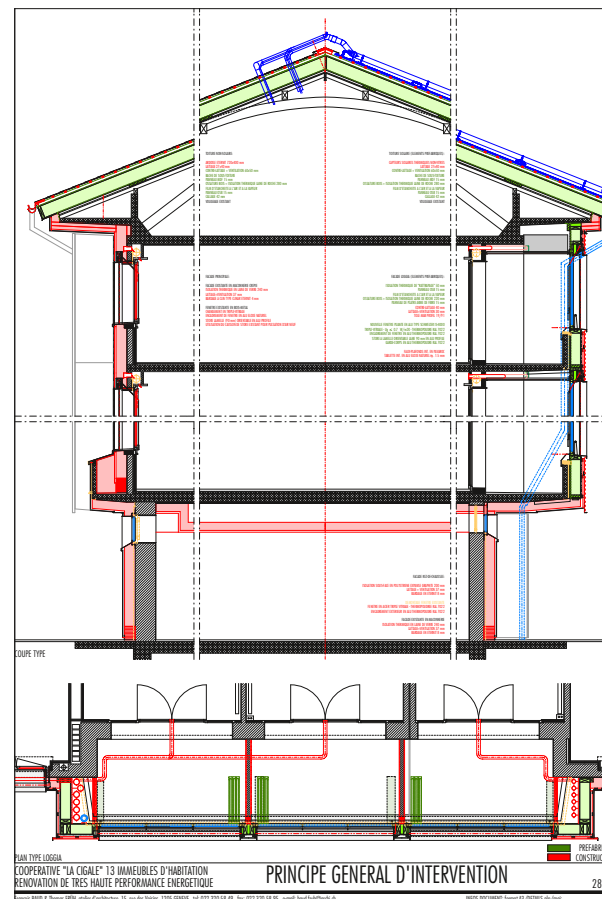
Or, alors même que l'économie peine à se relever des dégâts causés par la crise financière de 2009, diverses banques d'investissement font à nouveau frémir Wall Street avec une nouvelle titrisation immobilière, dont certains prédisent d'ores et déjà l'effondrement aux alentours de 2016-17, avec le risque d'une nouvelle crise financière (pp. 6-13).

On le voit, le logement n'échappe pas à l'avidité des spéculateurs. Sa pénurie ne fait qu'en attiser les excès, même si, en Suisse, il est clairement stipulé dans la Constitution fédérale que «La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables» (art. 41, al. 1, let. e Cst.).

Un des meilleurs moyens de lutter contre la spéculation immobilière, c'est la coopérative d'habitation, un maître d'ouvrage d'utilité publique qui produit du logement de qualité à prix coûtant sur le marché immobilier, hors de toute forme de spéculation et dans le respect de la dignité humaine.

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

Patrick Cléménçon



*Le principe de rénovation de très haute performance énergétique de La Cigale.
© BG Ingénieurs Conseils/DR*

¹ Les banques de l'ombre sont définies comme un système d'intermédiation du crédit impliquant des entités et des activités se trouvant potentiellement à l'extérieur du système bancaire, et donc non soumis aux dérisoires tentatives de régulation du système financier.

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



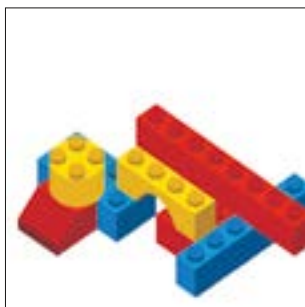
06



Le nouveau joujou de Wall Street

Le monde n'est pas encore remis de la crise financière qui a déferlé après le crash des subprimes que Wall Street remet le couvert, avec un nouveau joujou de titrisation immobilière

14



Dix options pour encourager le logement à prix avantageux

L'Office fédéral du logement vient de publier un «kit» proposant dix mesures aux villes et aux communes qui souhaitent renforcer l'offre à prix avantageux

21



Minergie-P pour de grands immeubles: La Cigale a osé!

A Genève, La Cigale a rénové ses deux grands bâtiments désormais labellisés Minergie-P®. Une première de cette importance en Suisse

4 Brèves 6 Le nouveau joujou de Wall Street 14 Dix options pour encourager le logement à prix avantageux 16 Thierry Bruttin 20 Dominique de Buman 21 Minergie-P® pour de grands immeubles: La Cigale a osé! 28 Deux nouveaux membres de l'armoup 34 Lectures 36 L'imposition des sociétés coopératives d'habitation

”

N'importe quel imbécile peut fermer l'œil, mais qui sait ce que voit l'autruche dans le sable.

Samuel Beckett

ARMOUP**Assemblée générale 2014**

Une cinquantaine de personnes se sont déplacées le 18 juin 2014, dans la salle du Casino, à Yverdon-les-Bains, à l'assemblée générale 2014 de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, parmi lesquelles Felix Walder, vice-directeur de l'OFL, Urs Hauser, Directeur de la Fédération «Coopératives d'habitation Suisse», Michel Gamba, adjoint à la cheffe du service du logement de la Ville de Lausanne et Sébastien Volery de la Banque Alternative Suisse.

44 membres étaient excusés et 38 membres actifs présents, représentant au total 119 voix. Les différents rapports ont été adoptés à l'unanimité par les membres présents. Durant cette assemblée, le renouvellement des membres du Comité pour la législature 2014-2017 a eu lieu. 15 candidats se sont présentés pour 15 postes disponibles, les élections ont dès lors été tacites. Marlyse

Dormont-Béguelin a remplacé Adrien Rizzetto, démissionnaire. D'autre part, la candidature de Gabriel Winkler, président de la société coopérative Les Rocailles, à Neuchâtel, a été ratifiée par l'assemblée.

Le Président Francis-Michel Meyrat a retracé les différentes activités réalisées par l'Association romande durant l'année 2013, avec la mise sur le marché de 274 logements supplémentaires construits par nos membres et la préparation du Forum régional du logement d'utilité publique qui aura lieu le 26 septembre à Fribourg. Le Président a remercié le dynamisme des membres romands en faveur du logement d'utilité publique qui se distingue dans tous les programmes politiques des différentes collectivités publiques. L'année 2013 a également permis de démarrer la session du cours à modules de l'ARMOUP. Ces cours rencontrent un énorme succès et les 7 modules sont complets.

A l'issue de l'Assemblée générale, une allocution du Président a rendu un hommage teinté d'humour et de sensibilité à l'égard de notre ami Adrien Rizzetto qui quitte l'association après 40 ans de bons et loyaux services qui furent fort appréciés et très précieux. Nous regretterons le dévouement, l'apport intelligent et perspicace, ainsi que l'homme, qui se retire pour des raisons d'âge. Bon vent, Adrien...

Vidéo et photos à voir sous <http://www.armoup.ch/>

**GENÈVE****CIGUË/CODHA**

A Genève, une ancienne usine horlogère, chemin des Saules 3, va céder la place à une soixantaine de logements. Au bord d'une rive arborisée du Rhône, dans un secteur apprécié (en été) des baigneurs, le site est considéré comme privilégié. Sur proposition du Groupement des Coopératives d'habitation genevoise (GCHG), le Canton a remis en 2012 le terrain en droit de superficie à la Codha (85% des droits à construire) et à la Ciguë (15%). Des membres de la coopérative Evolution sont également impliqués dans le projet. L'hypothèse de la conservation de l'immeuble ayant été, après étude et réflexion, écartée, l'immeuble existant sera démoli. Actuellement, après une première sélection, 15 ateliers d'architecture sont engagés dans un concours d'architecture SIA 142, une première pour la Codha. La décision du jury est attendue pour début 2015. Selon les options, une construction de R+8 est possible.



L'ancienne usine horlogère © VB 2014

CIGUË

L'hiver dernier, un groupe Facebook «Appartements vides à Genève» a dénoncé plus d'une centaine de cas d'appartements laissés vides. Une investigation menée par le Canton et des négociations avec certains propriétaires en question plus tard, 45 logements situés au chemin de la Montagne, à Chêne-Bougeries, et au chemin de la Milice, à Plan-les-Ouates, ont pu être mis à disposition, pour un temps. Cette opération a rappelé l'existence de certaines pratiques, et a bénéficié indirectement à la Ciguë. Cette coopérative de logement pour personnes en formation s'est affirmée comme un partenaire naturel pour trouver des solutions, et occuper les lieux à court terme.

La coopérative gère déjà quelque 500 chambres ou logements à Genève. Et ceci selon des modes très variables. De l'usage de bâtiments qu'elle a construits elle-même rue des Pavillons, de la Coulouvrenière ou de Montbrillant, en

passant par des appartements ou des étages au sein d'immeubles partagés, jusqu'à des contrats de durée limitée dans des bâtiments voués à être rénovés ou démolis. Pour ces derniers, la Ciguë collaborait majoritairement avec des régies publiques, mais l'épisode «Appartements vides à Genève» est à même de renforcer sa crédibilité auprès de partenaires privés.

Une des particularités du logement pour étudiants tient à la grande mobilité, au roulement important au sein des habitations, mais aussi à la pratique de la colocation. Les grands appartements ne sont pas rares, la coopérative gère même, mais sur de courtes périodes essentiellement, des villas et des demeures. La gestion de cette complexité est possible grâce à la mobilisation et la participation des coopérateurs, une expérience d'«auto-organisation» également très appréciée des jeunes en formation.



VAUD

Codha

A Nyon, la coopérative va construire 120 logements. Elle avait remporté en 2009 un concours d'investisseurs, en vue de la réalisation, en droit de superficie, d'un écoquartier comprenant des logements, des espaces communs et des surfaces d'activité sur le site dit du Stand, dans le nord-ouest de la commune. Le projet doit permettre d'offrir 30% de logements subventionnés, 40% de logements abordables, et 30% en loyers libres, en priorité aux Nyonnais. Ce printemps, le concours d'architecture organisé conjointement par la Codha et par la Ville a récompensé le bureau lausannois Fara & Zoumboulakis parmi 54 projets présentés, en provenance de Suisse, mais aussi de France, d'Angleterre, d'Espagne, d'Italie. Le jury a été notamment séduit par le positionnement et les formes ondulées des bâtiments qui, combinés avec des hauteurs variables, respectent et apportent une complémentarité à l'environnement construit existant.

La finalisation de l'avant-projet est en cours. Elle a la particularité d'avancer en parallèle avec la préparation du plan de quartier, en collaboration entre les autorités, leurs mandataires, la coopérative et les architectes. Selon la Codha, ce mode opératoire offre l'avantage d'un supplément de cohérence. Mais il arrive que la cohérence prenne, elle aussi, du temps. Des travaux d'assainissement seront aussi nécessaires, le site ayant notamment abrité des activités d'équarrissage. Selon les prévisions, les emménagements pourraient avoir lieu en 2019.



BERNE

Elections du conseil de fondation Solinvest

La 2^e assemblée des délégués de l'association aura lieu le 18 novembre 2014 à Berne. En plus de l'ordre du jour, une délégation de l'association Domicil va présenter diverses modalités d'intégration dans les coopératives d'habitation de personnes dans la précarité sociale. L'OFL va parler des dernières orientations du côté de la Confédération. En tant qu'organe d'élection des organisations affiliées, l'assemblée des délégués va également élire les nouveaux membres du conseil d'administration de Solinvest. Tous les membres actifs se représentent, à l'exception de la démissionnaire Salome Zimmermann.



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

Le nouveau joujou de Wall Street

Une fois n'est pas coutume, après le désastre économique planétaire engendré dès 2008 par la crise des subprimes aux USA, Wall Street remet le couvert, avec un nouveau joujou de titrisation immobilière.

A en croire les médias américains, une certaine euphorie planerait de nouveau dans l'immobilier aux USA. Les prix des maisons individuelles grimpent à nouveau! La construction reprend! La crise est surmontée! Mais pas un mot sur ce qui se cache derrière cette flambée. Et pourtant, depuis plus de deux ans, une nouvelle stratégie d'enrichissement rapide se répand comme une traînée de poudre sur le dos de l'immobilier. Fonds spéculatifs et entreprises de capitaux d'investissement ont en effet accumulé depuis peu un véritable empire dans l'immobilier de location. Ces puissants investisseurs ont acheté en peu de temps plus de 200 000 maisons. A bon prix, puisque la majorité d'entre elles avaient été des ventes judiciaires forcées, consécutives à la crise immobilière déclenchée par Wall Street en automne 2007. Une crise qui avait mis à la rue plus de 10 millions de personnes, dépossédées de leurs maisons. Tombées dans les mains des banques, des millions de maisons vides étaient laissées à l'abandon, alors qu'en même temps, des millions de citoyens américains sans abri étaient en quête d'un toit, avec notamment pour corollaire, une hausse de la criminalité. Mais heureusement, Wall Street a trouvé la parade: les nouveaux investisseurs ont aujourd'hui le culot d'offrir aux anciens propriétaires la chance unique de retourner dans leurs anciennes maisons... en tant que locataires.

A peu près 100 millions de dollars par semaine

L'outil qui permet ce tour de magie est un nouveau type de titre immobilier, dont le concept semble toutefois aussi explosif et incongru que celui qui avait mené à la crise que l'on sait. Dans cette nouvelle ruée vers l'immobilier, aucune autre entreprise financière n'a acheté autant de maisons que le groupe Blackstone. Ce mastodonte de la haute finance internationale a acquis à tour de bras des maisons via sa filiale «Invitation Homes» lors de ventes forcées, via des courtiers locaux ou directement via les banques. A Atlanta par exemple, Invitation Homes a acquis 1 400 maisons d'un coup! Jusqu'en novembre 2013, Blackstone a ainsi dépensé 7,5 milliards de dollars pour 40 000 objets, pour la plupart récupérés à travers tout le pays lors de ventes judiciaires forcées, dépensant donc à peu près 100 millions de dollars par semaine depuis octobre 2012! Les affaires marchent tellement bien pour Blackstone aux USA, que l'entreprise a déclaré vouloir se lancer à l'international, en commençant par l'Espagne, où les ventes immobilières judiciaires forcées sont, comme chacun sait, monnaie courante.

Blackstone fait son beurre et les banques écrèment

Blackstone est un nom peu connu en dehors du secteur financier, et pourtant, le groupe possède la plupart des maisons individuelles de location aux USA. Ainsi que (tout ou

partie) des hôtels de la chaîne Hilton, la société de santé et de soins britannique Southern Cross Healthcare, une chaîne de télévision (The Weather Channel), l'entreprise Sea World (parcs à thèmes aquatiques aux USA), la chaîne de magasins Michael's (art et artisanat) et des dizaines d'autres entreprises. Selon la Commission des Opérations de Bourse américaine (SEC), le groupe Blackstone, coté en bourse, disposait en 2012 d'une valeur en capital de 210 milliards de dollars. Détail piquant: parmi les nombreux investisseurs du groupe, on retrouve presque tous les instituts financiers qui se trouvent aujourd'hui sur le banc des accusés en rapport avec la crise des subprimes. A savoir: Morgan Stanley, Citigroup, Deutsche Bank, UBS, Bank of America et Goldman Sachs. Sans oublier naturellement la plus grande banque des USA, la JP Morgan Chase, qui a dû s'acquitter d'une amende forfaitaire de 13 milliards de dollars pour suspendre les nombreuses plaintes consécutives à ses affaires un tantinet risquées et souvent illégales dans le domaine de la titrisation des hypothèques. Autrement dit, lorsque Blackstone fait de nouveau son beurre – sur le dos de la crise du logement –, toutes les banques de Wall Street écrèment à cœur-que-veux-tu, et peu importe qu'elles soient coupables aux yeux du monde entier d'avoir créé les conditions mêmes de la crise du surendettement et des ventes immobilières judiciaires forcées.

Une nouvelle clientèle

Dans certains quartiers, les gens se rendent déjà compte que quelque chose déraile – même s'ils n'ont jamais entendu parler de Blackstone. A Los Angeles par exemple, le courtier Mark Alston n'en croyait pas ses yeux quand il a vu que les prix de l'immobilier étaient de nouveau à la hausse, et à une vitesse vertigineuse, puisqu'ils avaient augmenté de 20% entre octobre 2012 et octobre 2013. Mais là où ça clochait le plus, c'est que, contrairement aux conditions habituelles d'un marché à la hausse, où la demande augmente, ici le nombre de propriétaires de maisons individuelles diminuait! Et le cercle des intéressés avait changé de nature. Avant, Alston menait son business avant tout avec des objets dans des quartiers d'habitation urbains, avec des habitants en majorité d'origines afro-américaine ou hispanique. «Mais depuis deux ans, je n'ai plus rien vendu à ces familles, et ce n'est pas faute d'avoir essayé», déplore-t-il. Ses nouveaux clients sont exclusivement des hommes d'affaires, blancs, et qui paient tous cash!

Redistribution des richesses du bas vers le haut

Entre 2005 et 2009, la crise hypothécaire a déprécié la fortune de la population afro-américaine de 53% et celle des hispaniques de 66%. Des chiffres qui dépassent l'entendement. Rares sont ceux qui peuvent encore s'acheter une

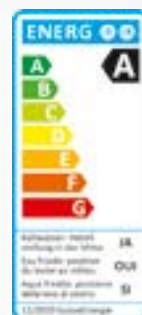
Focus®

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



maison, et encore moins à pouvoir la payer cash. Pour Blackstone, ce n'est évidemment pas un problème, quand on sait qu'un seul de ses investisseurs parmi tant d'autres, en l'occurrence la Deutsche Bank, a ouvert une ligne de crédit de 3,6 milliards de dollars pour la cause. Des sommes colossales, contre lesquelles les simples familles sont incapables de rivaliser lors de l'achat d'une maison. Le crédit octroyé par la Deutsche Bank a en outre permis à Blackstone d'acheter un grand nombre d'objets en très peu de temps, créant une sérieuse onde de choc sur des marchés immobiliers locaux, où les prix ont tellement grimpé qu'ils sont devenus inabordables pour les familles.

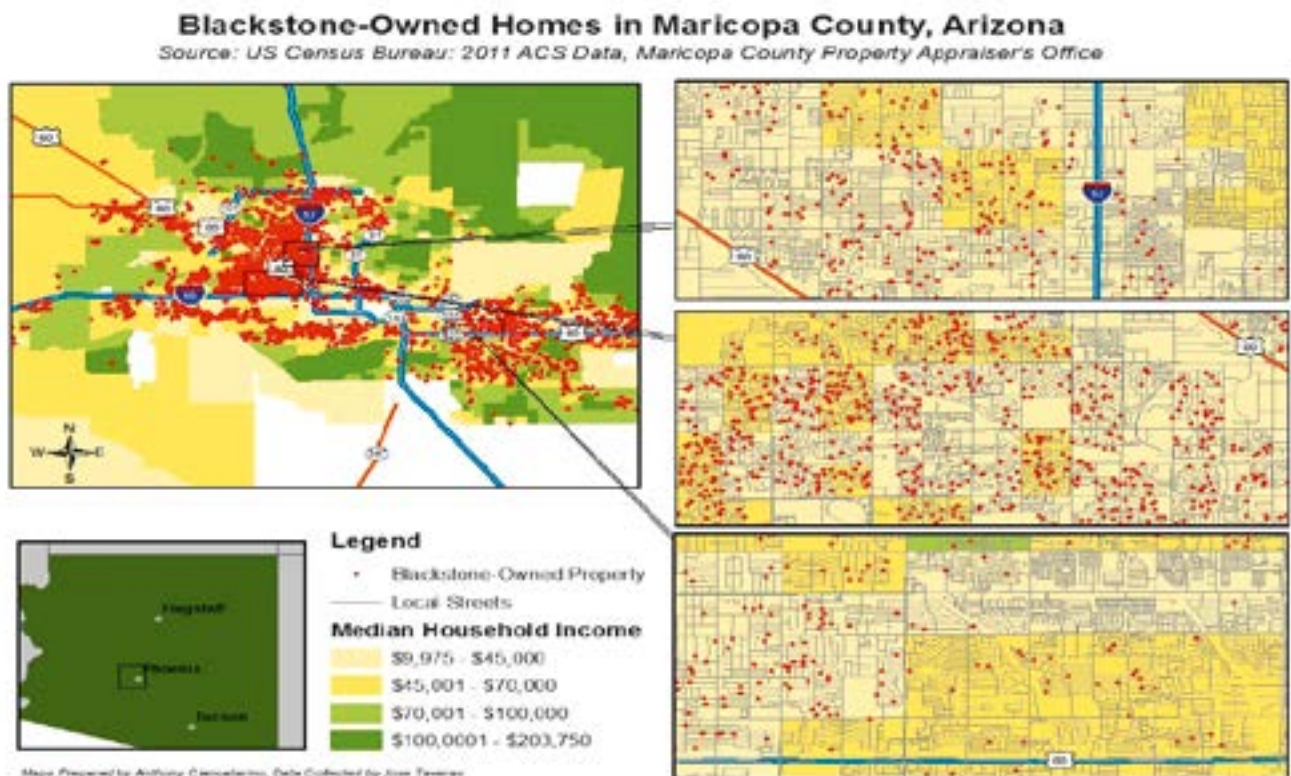
La crise financière a produit un transfert de richesses et de patrimoine massif, les grands perdants étant les citoyens lambda, et les grands gagnants, les grandes institutions financières. Selon une estimation du ministère des finances des USA datant d'avril 2012, les ménages privés ont essuyé

durant la crise une perte de 19,2 milliards de dollars... alors que les banques prenaient possession de plus de 5 millions de maisons. On commence à peine à voir ce que cela signifie à long terme: le «redressement» économique ne fait qu'aggraver une évolution fatale, entamée dans les années de récession, de redistribution des richesses et des pouvoirs du bas vers le haut.

Durant les années de crise 2009-2012, 95% des augmentations de revenus ont échu au pourcent le plus riche des citoyens américains. La substantifique plus-value générée lors de la reprise du marché du logement n'a bénéficié ni aux familles ni aux communes, mais en premier lieu à Wall Street. Depuis que Blackstone a commencé à acheter massivement des maisons lors de ventes forcées au printemps 2012, près de 88 milliards de dollars de valeurs en capital ont afflué directement dans les banques et dans les investisseurs institutionnels qui avaient investi leur capital dans le logement. Et ce n'est qu'un début.

Un titre d'emprunt flambant neuf...

L'achat bon marché de maisons, en prévision de futures plus-values, n'est de loin pas le seul modèle d'affaires avec lequel Blackstone compte faire son beurre. Le géant de la finance aimerait également y gagner sur les loyers. La mise en place d'un empire de l'immobilier de location est une toute nouvelle combine pour Wall Street. La location de maisons individuelles était jusqu'alors le champ privilégié de courtiers de bas de gamme. Mais en novembre 2013, les alchimistes financiers de Blackstone ont donné un coup de



Près de 9% des propriétés de Blackstone, soit environ 3 600 maisons, se trouvent dans la zone de métro de Phoenix, Arizona. La plupart est située dans des quartiers de classe moyenne et inférieure. (Carte par Anthony Giancatarino, recherche par Jose Taveras.)

L'architecture évolue. **KEIM** perdure.



Peinture KEIM après 120 ans



Peinture KEIM après 12 ans

La peinture minérale depuis 1878.



bâton dans cette pauvre fourmilière avec une nouvelle invention: après des mois de tintamarre publicitaire grandiloquent, ils ont mis sur le marché un titre d'emprunt flambant neuf, qui est garanti par les revenus locatifs. Et quand les concurrents de Blackstone ont vu à quel point les investisseurs se sont battus pour les acheter, ils se sont empressés d'annoncer qu'ils allaient aussi lancer des titres d'emprunts du même tonneau.

On peut considérer l'idée de fagoter les revenus locatifs, pour les vendre à des investisseurs, soit comme une évolution naturelle du secteur financier, soit comme une bombe à retardement – tout dépend du point de vue. Selon Ted Weinstein, qui travaille depuis trente ans comme conseiller dans la branche de l'immobilier de logement, «on est en terra incognita. Même dans mes rêves les plus fous, je n'aurais pas pu imaginer une chose pareille.» Reste que cette terre vierge a des relents de déjà vu pour tous ceux qui ont subi les conséquences de la crise des subprimes de 2008 et ont enduré les affres de la chute des titres d'emprunt hypothécaires. «C'est un papier garanti comme les hypothèques d'habitation», confirme l'investisseur d'un fonds spéculatif (hedgefonds) en affaire avec Blackstone. Mais quand on lui demande en quoi ces garanties seraient plus sûres que celles qui avaient mené à la débâcle des subprimes, l'investisseur se contente de répondre: «Faites-moi confiance.»

... pour une nouvelle branche de titrisation

Pour Blackstone, ce n'est guère plus qu'un simple calcul. Le groupe veut empocher un maximum d'argent pour pouvoir acheter à bon marché des maisons vendues de force au rabais, avant que les prix ne grimpent de nouveau. C'est la raison pour laquelle JP Morgan, Credit Suisse et la Deutsche Bank s'acoquinent et fagotent les futurs revenus locatifs de 3 207 maisons individuelles sous forme de titres d'emprunt, qui sont vendus à des investisseurs. Les hypothèques de ces maisons servent de garantie supplémentaire. Le tout n'étant bien entendu qu'un premier ballon d'essai en vue de la mise en place d'une nouvelle branche d'affaires appelée «titres immobiliers garantis par les revenus locatifs».

Bon nombre de grandes banques de Wall Street participent au jeu. Cela ressort des offres d'achat privées datant du 31 octobre 2013, que Blackstone a envoyé à des investisseurs potentiels. La commercialisation des nouveaux titres passe par la Deutsche Bank, JP Morgan Chase et le Credit Suisse. Wells Fargo, à savoir le plus important institut financier du monde, en gère la certification. Quant au management des crédits, c'est une filiale de la PNC Bank, Midland Loan Services, qui assure le suivi. Il est intéressant de noter en passant que la Deutsche Bank, JP Morgan Chase, Wells Fargo et la PNC Bank font toutes partie de la clique des institutions financières qui ont imposé en 2013 la grande majorité des saisies exécutoires menées à l'encontre des familles aux USA.

Espérons qu'ils savent ce qu'ils font

En parlant avec des économistes, des initiés de la branche immobilière et des activistes politiques, on s'aperçoit vite que la peur rôde. Même si tous espèrent encore que



le nouveau joujou de Wall Street ne va pas exploser en route comme son prédécesseur et entraîner de nouveau toute l'économie dans sa chute. Dean Backer, du centre Economic and Policy Research (CEPR) à Washington, est sceptique: «On ne peut qu'espérer qu'ils savent ce qu'ils font, et qu'ils soient préparés à des pertes et à des taux d'occupation prolongés. Mais je ne m'y fierais pas trop». Les analyses de marges brutes de financement présentées dans les prospectus destinés aux investisseurs potentiels se basent sur un loyer mensuel moyen de 1312 dollars et sur un taux de location des maisons de 95%. Des chiffres qui semblent bien prétentieux aux yeux des pros de l'immobilier.

Qui plus est, une différence aggravante existe entre les nouveaux titres garantis par les loyers et les titres garantis par les hypothèques. Quand une banque se saisit d'une maison qui sert de garantie pour une hypothèque, on estime au moins que le propriétaire de la maison n'a effectivement pas été en mesure d'honorer son crédit hypothécaire. Mais il en va tout autrement avec les titres garantis par les loyers: si un fonds de ce type fait faillite, des milliers de familles peuvent perdre leur logement, peu importe qu'elles aient payé leur loyer régulièrement ou non. Dans ce cas, explique Dean Baker, «de nombreuses personnes perdent leur logement non pas parce qu'elles ont des loyers en retard, mais parce que leur bailleur est devenu insolvable».

Mesquinerie et harcèlement des locataires

Tout dépend si Blackstone devient une bonne gérance de biens immobiliers, car seule une gestion raisonnable peut à la rigueur assurer un taux de location élevé et donc un chiffre d'affaires plus ou moins prévisible, ce qui ne peut ensuite que renforcer la confiance des investisseurs. Une mauvaise gestion ne génère par contre que plaintes, défiance et un faible taux d'occupation, ce qui augmente la probabilité que les recettes courantes encaissées par Blackstone ne suffisent pas à verser le rendement garanti aux investisseurs.

Si l'on en croit Donna Porter, qui a loué une maison dans la banlieue d'Atlanta à la filiale de Blackstone, Invitation

Et tout autour réalisez vos con- structions pour la vie !



Miele Project Business pour les sociétés coopératives

Professionnalisme, confiance et partenariat de qualité sont les éléments essentiels lors de la planification de projets à long terme.

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 et du rapport qualité prix. Les appareils Miele sont testés pour une durée de vie de vingt ans ; ainsi fiabilité, durabilité, sécurité et préservation de la valeur sont assurées.
www.miele.ch/projectbusiness

Miele

Commentaire de Martin Rohner, Banque Alternative Suisse SA

Laura Gottesdiener décrit de manière frappante les conséquences de l'avidité des gros investisseurs sur le marché immobilier étasunien. Avec un taux de logements en propriété de près de 70% pendant de nombreuses années, les Etats-Unis étaient un pays de propriétaires. La crise financière a amené un changement notable. En peu de temps, plus de 10 millions de personnes sont – intentionnellement ou non – devenues locataires. Le marché de la location, jusque-là insignifiant aux Etats-Unis, intéresse tout à coup des sociétés d'investissement qui recherchent des rendements rapides et élevés. Quand un gros investisseur avec la puissance financière de Blackstone se jette sur l'immobilier local, les effets se font rapidement sentir: les prix évoluent brusquement, les plus petits acteurs du marché sont évincés, les couches défavorisées de la population n'ont plus accès à la propriété.

Une entreprise dotée de tels moyens peut prendre des risques élevés et racheter des biens immobiliers en souffrance à un prix dérisoire. Comme l'immobilier finit toujours par se redresser, les investisseurs et investisseurs raflent le pactole, tandis que le pouvoir d'achat des ménages diminue en raison de l'augmentation des coûts du logement. Ce sont surtout les propriétaires et bailleurs de fonds de Blackstone qui en profiteront. Or, d'après Laura Gottesdiener, il s'agit de vieilles connaissances: les banques commerciales internationales.

Les procédés de Blackstone décrits dans l'article me laissent songeur. Avec plus de 150 milliards de dollars d'actifs sous gestion, Blackstone est l'une des plus grosses sociétés de participation au monde. Il semble qu'elle ne vise que le profit. Je crains que la responsabilité sociale ne soit pas très haut placée sur la liste de ses priorités. Or, c'est justement tout en haut qu'elle devrait figurer.

A propos du système bancaire parallèle dont fait partie Blackstone, lire moneta 1-2013:

www.bas.ch/fr/la-bas-agit/journal-moneta/archives-de-moneta/

Martin Rohner est président de la direction de la Banque Alternative Suisse (BAS). Fondée en 1990, la BAS est aujourd'hui en mains d'environ 5 000 actionnaires. Son bilan s'élève à 1,4 milliard de francs et elle a plus de 32 000 clientes et clients. La BAS investit l'argent de sa clientèle à long terme, dans des projets et entreprises sociaux et écologiques. Près de 42% de ces fonds vont à des logements d'utilité publique.

Homes, l'entreprise est tout sauf un bon gérant d'immeubles. Cette mère célibataire avait signé en automne 2013 un contrat de location pour deux ans. Mais à peine quelques semaines après, elle a regretté son geste. Quand elle s'est plainte de la présence de cafards et de scarabées d'eau dans la maison, ses demandes en ligne ont été effacées sans que personne ne se soit occupé d'éradiquer les bestioles. Et quand elle a ensuite appelé la Hotline de l'entreprise, personne n'a daigné lui répondre. Peu après, elle a reçu un e-mail, notifié «urgent»: Invitation Homes a oublié de débiter une partie de son loyer de novembre sur son compte et somme maintenant la locataire de venir présenter en personne un mandat de paiement certifié pour la somme manquante d'ici au lendemain à 17h – sans quoi 200 dollars lui seraient facturés pour honoraires d'avocat.

Le lendemain, madame Porter prend congé pour remettre en mains propres son attestation de paiement. Mais elle reçoit un e-mail l'informant laconiquement que son paiement n'était pas reconnu, car elle n'avait ni versé les 200 dollars de pénalité de retard, ni 75 dollars de pénalité supplémentaire pour défaut de solde de compte. De nombreux e-mails du même acabit ont encore suivi, jusqu'à ce que Invitation Homes la menace carrément d'avis d'expulsion si elle ne payait pas ses diverses pénalités. De son côté, Dona Porter a demandé plusieurs fois au bailleur d'accepter le paiement de son loyer mensuel et de la laisser tranquille. «Je me sentais vraiment harcelée et je trouvais que tout ça était profondément injuste». Ce n'est finalement que lorsqu'elle a dit à Invitation Homes qu'elle allait prendre un avocat, que l'entreprise a changé le fusil d'épaule et accepté le paiement du loyer – mais seulement «à titre exceptionnel».

Des méthodes de mafieux

Des dizaines de plaintes en ligne des locataires affluent vers Invitation Homes. La plupart se plaignent que leurs revendications restent lettre morte. D'autres encore se plaignent de graves défauts de construction dans leurs maisons superficiellement retapées. Et il est arrivé au moins une fois que Blackstone recoure carrément à un bidouillage juridique. A Orlando, Floride, la filiale Invitation Homes n'a pas hésité à feindre une action en expulsion. Comme on a pu le lire dans le journal local Orlando Sentinel, le locataire Francisco Molina a reçu par poste un faux communiqué administratif selon lequel une action d'expulsion juridique avait été énoncée à son encontre. Ce que l'administration communale a aussitôt démenti. Mais le clou de l'histoire, c'est que de toutes façons, Invitation Homes n'était même pas légitimé à expulser Molina. Car déjà des mois plus tôt, l'achat de la maison avait été annulé par la maison mère, Blackstone – mais l'information avait naturellement disparu dans les méandres de la boîte.

De telles histoires montrent bien qu'Invitation Homes n'hésite pas une seconde à recourir aux menaces d'expulsion. Et au vu du modèle d'affaires de Blackstone, les cas cités semblent être plutôt la règle que l'exception. Une institution financière qui garantit ses titres d'emprunt par des revenus locatifs sera toujours sous pression question marge brute d'autofinancement. Une pression qui est simplement reportée sur les locataires: celui qui ne paie pas rubis sur ongle le premier du mois est viré, point barre.

Vers une catastrophe annoncée?

Bien que Blackstone n'ait à ce jour émis qu'un seul titre d'emprunt garanti par les revenus locatifs, ces procédures strictes semblent d'ores et déjà être la règle. Selon un article paru dans le Charlotte Observer, l'entreprise a déjà lancé des procédures d'expulsion contre un locataire sur dix dans cette ville de la Caroline du Nord. A l'échelle du pays bien sûr, 40 000 logements ne pèsent pas bien lourd par rapport à l'ensemble du marché immobilier. Mais dans les villes où Blackstone concentre ses activités prédatrices, une part étonnamment élevée du marché est entre ses griffes. A Phoenix, Arizona, on trouve par exemple un quartier où on compte au moins une maison par rue appartenant à l'empire de Blackstone, et le plus souvent on en compte plutôt deux ou trois.

Cette évolution fait craindre que le géant du capital-investissement ne prenne une position de monopole sur les marchés régionaux, vraisemblablement avec la complicité d'autres investisseurs institutionnels, avec des prix de location qui augmenteraient en conséquence. Et pourtant, ce n'est pas là que le citoyen lambda a le plus de souci à se faire, car l'ensemble de l'empire de location basé sur son système de nouveaux titres d'emprunts pourrait bien imploser à moyen terme déjà – ce qui pourrait une fois encore mener à la spirale infernale de récession économique dont on a déjà que trop connu de précédents tout récents. Un danger bien réel, aussi aux yeux de Michael Donley, qui a enquêté sur les investissements massifs de Blackstone dans son quartier d'habitation à Chicago et qui s'étonne à juste titre que «l'on permette à Wall Street de contrôler une partie importante du marché des maisons familiales. Parce qu'il est fort à craindre que le système ne s'effondre en 2016 déjà, et alors on serait encore nettement moins bien lotis qu'en 2008.»

Laura Gottesdiener

Adaptation Patrick Cléménçon



Laura Gottesdiener est journaliste et auteure de «A Dream Foreclosed: Black America and the Fight for a Place to Call Home», publié en 2013 aux éditions Zuccotti Park Press. Vivant à New York, elle écrit entre autres pour Rolling Stone, Huffington Post, AlterNet et autres médias.

Dix options pour encourager le logement à prix avantageux

Dans de nombreuses localités, une part croissante de la population rencontre des difficultés à se loger. L'Office fédéral du logement vient de publier un «kit» proposant dix mesures aux villes et aux communes qui souhaitent renforcer l'offre à prix avantageux.

A Rougemont, les habitants et les travailleurs locaux peinent à se loger à des prix abordables et sont contraints de chercher une habitation à des kilomètres. A Nyon, même la classe moyenne connaît ce problème. A Cornol, petit village du Canton du Jura, ce sont les personnes âgées qui souffrent de l'absence d'une offre adaptée à leurs besoins et à leurs moyens.

De nombreuses autres villes et communes de Suisse romande connaissent des situations semblables, dues à un marché immobilier déséquilibré et à la hausse des loyers advenue ces dernières années. Les ménages qui ne trouvent pas de logement à prix convenable sont ainsi souvent obligés de quitter leur localité, avec des conséquences pour la composition sociale de la population. Des communes font ainsi l'expérience qu'une offre de logement adéquate pour les bas revenus et la classe moyenne est nécessaire au bon fonctionnement de leur vie associative et politique. D'autres se mobilisent par principe de solidarité avec leurs citoyens en situations délicates ou pour permettre aux jeunes de leur localité d'y demeurer.

Quels que soient le contexte et leurs motivations, de nombreuses communes sont actives en matière de logement, parfois depuis des décennies. En revanche, pour celles qui souhaitent intervenir mais sont encore largement dépourvues d'expériences, de nombreuses questions se posent, par exemple: quels outils sont mobilisables pour promouvoir une offre de logements abordables? Lesquels sont adaptés à la situation spécifique de la commune? Comment agir si on ne dispose pas de réserves foncières?

Un outil de travail pour les communes

C'est pour aider les communes à répondre à ces questions que l'Office fédéral du logement (OFL) vient de publier la brochure «Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des

villes et des communes». Ce document détaille dix mesures qui ont déjà fait leurs preuves en situation réelle. Il présente également six exemples de communes ayant pu tirer un bon bilan de leurs efforts en matière de logement. Rougemont, Nyon et Cornol y figurent, aux côtés de La Chaux-de-Fonds, Küsnacht (ZH) et Ftan (GR). Ces communes présentent une grande diversité en termes de taille, de localisation ou de dynamisme démographique. Les mesures mises en œuvre présentent également de fortes variations qui témoignent de la nécessaire adaptation aux particularités locales. De la même manière, certaines communes ont élaboré une stratégie globale quand d'autres prennent des mesures au cas par cas.

Un processus en cinq étapes est cependant généralement préconisé pour les communes souhaitant se lancer. En voici les étapes: l'analyse du marché du logement; la clarification des objectifs, à formaliser si possible dans une stratégie; l'élaboration et la validation des mesures; la vérification des résultats; et finalement l'information et la sensibilisation, nécessaires à l'adhésion de la population et des propriétaires. Ce déroulé renforce la cohérence de l'action et la probabilité d'atteindre les résultats escomptés.

Orienter, financer, communiquer...

Un large éventail de mesures s'offre aux collectivités locales. Tout d'abord, une commune a la possibilité d'orienter les interventions sur le marché immobilier par le biais de dispositions juridiques et de règles d'aménagement du territoire destinées à inciter les maîtres d'ouvrage à réaliser des logements avantageux. Elle peut ainsi prévoir des quotas de logements à prix modérés dans ses plans d'affectation, octroyer des bonus d'utilisation du sol et garantir une offre abordable par le biais d'obligations de bâtir et de droits d'emption.

Un deuxième groupe de mesures consiste à financer, soit directement la construction de logements, soit la

constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique, soit le soutien à un tel maître d'ouvrage ou encore des aides au loyer. Il est également possible de céder des terrains à prix préférentiels à des tiers pour y bâtir des appartements à prix avantageux.

Un troisième groupe de mesures implique avant tout de communiquer avec les autres acteurs du marché du logement. Dans le cadre de conseils ciblés ou de négociations, la commune peut convaincre des propriétaires, des promoteurs et des investisseurs de s'impliquer dans la création de logements à prix abordables.

... en fonction des particularités locales

Toutes les options n'étant pas adaptées à chaque situation, il s'agit pour une commune de déterminer quelles mesures conviennent à son cas particulier. Ainsi, certaines options sont indiquées pour une commune qui ne disposerait pas de terrains en mains propres, d'autres portent leurs fruits uniquement en lien avec une modification du plan d'aménagement local. Le kit a donc été élaboré pour guider les autorités intéressées dans leurs choix, en fonction de leurs conditions-cadres et de leurs objectifs.

Les communes peuvent être des actrices importantes du marché du logement. A l'image de Nyon ou La Chaux-de-Fonds, l'efficacité de leur action se bâtit sur le long terme, par addition successive d'interventions poursuivant un même but. Les mesures proposées dans le kit ont ainsi le potentiel d'améliorer la vie quotidienne d'une partie des habitants de la commune. A fortiori si elles s'accompagnent d'une politique foncière active et de l'adoption d'un règlement déterminant les conditions d'occupation des logements, en fonction des capacités financières, de la taille et de la composition du ménage.

Les coopératives, plus qu'une option!

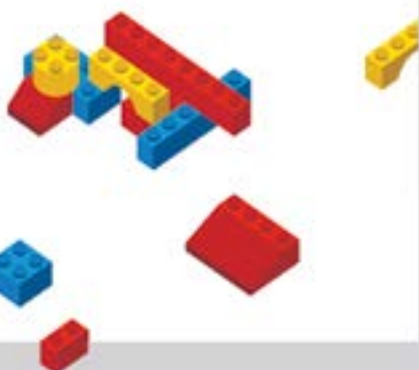
La réalisation des mesures présentées dans le kit suppose généralement le concours de privés ou de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ces derniers acteurs occupent une place importante. Ils peuvent contribuer à six des dix mesures préconisées, et trois autres les concernent directement: la cession de terrains communaux, les prêts et soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ainsi que la constitution d'un tel maître d'ouvrage. Les six communes servant d'études de cas ont

toutes eu recours à un maître d'ouvrage d'utilité publique, sous une forme ou une autre. Les exemples qui suivent illustrent la diversité des actions entreprises. Ainsi, Nyon impose un quota de logements coopératifs dans les plans de quartiers, y compris sur des terrains de tiers. A La Chaux-de-Fonds, la ville a vendu deux bâtiments anciens à une coopérative, en fixant des conditions pour leur rénovation. Küsnacht a cédé des terrains à des coopératives, qui y réalisent des logements loués selon les critères d'attribution de la commune. Les plus petites localités, quant à elles, ont pris l'option de créer des coopératives (Ftan, Rougemont) ou une fondation (Cornol) pour construire des logements ou en reprendre la gestion. Il existe donc déjà pour les communes désireuses de favoriser le logement à prix avantageux de nombreuses modalités de collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, et d'autres restent encore certainement à inventer.

JS

LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX

Un kit d'options à la disposition
des villes et des communes



Juin 2014

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DFE
BFS - Bureau du logement OFL

La brochure « Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes » peut être commandée gratuitement ou téléchargée sur le site Internet de l'OFL (www.ofl.admin.ch > Documentation > Publications > Rapports de recherche)



Les vertus du pragmatisme pluridisciplinaire

Thierry Bruttin est un architecte et un urbaniste d'origine valaisanne. Méthodique et pragmatique, faisant preuve d'une grande ouverture d'esprit et bénéficiant d'une longue expérience, il prône un développement urbain concerté et pluridisciplinaire, basé sur des études sérieuses et méticuleuses, ainsi que sur une large consultation populaire.



Thierry Bruttin © PC 2014

Monsieur Bruttin, vous êtes aujourd'hui architecte cantonal de Fribourg, après avoir été architecte de la Ville de Fribourg pendant six ans. Qu'avez-vous pu mener à bien en tant qu'architecte de la Ville de Fribourg?

Le rôle d'un architecte de ville est composé d'une multitude de tâches, toutes plus ou moins complémentaires. Je me suis occupé notamment des bâtiments publics, avec par exemple la construction du théâtre Equilibre, en plein centre de la cité, mais également de la construction d'écoles. A l'autre extrémité de l'éventail, je me suis occupé du développement territorial en m'impliquant fortement dans l'élaboration des stratégies de développement de l'agglomération, dont la ville est le chef-lieu. Cet été nous avons présenté à la population la vision stratégique pour le développement de la Ville de Fribourg pour ces vingt prochaines années, au moyen d'une exposition itinérante et de forums. Entre ces questions d'urbanisme à

grande échelle et les projets d'architecture à proprement parler, on trouve la phase intermédiaire des projets urbains. Là on réfléchit à l'échelle de master plans, sur des périmètres d'importance stratégique, comme par exemple le site de l'ancienne brasserie Cardinal, une friche industrielle en plein processus de requalification et destinée à devenir un quartier d'innovation sous le nom de Bluefactory¹. C'est un projet que nous avons développé au terme d'un concours d'urbanisme, remporté par le bureau d'architectes zurichois Brockmann Stierlin.

Je peux dire que ce sont là, parmi d'autres, des dossiers qui se sont bien développés, toujours dans le souci d'associer en permanence le monde politique et la population à nos réflexions. Pour ce faire, nous disposons de divers moyens, dont par exemple les démarches citoyennes, que nous avons mises en œuvre pour tout ce qui touche à l'aménagement de l'espace public autour du théâtre Equilibre. Ou encore la communication via un tout-ménage semestriel, «Perspectives», édité par notre service, et qui raconte à la population de manière très vulgarisée les différents projets d'architecture et d'urbanisme en cours de développement.

Maintes villes idéales ont été rêvées et projetées au cours de l'histoire de l'humanité, mais aucune de ces utopies n'a vu le jour et celles qui ont été réalisées, comme par exemple La Cité Radieuse du Corbusier, sont plus ou moins en déliquescence. Que pensez-vous de toutes ces tentatives avortées et qu'en retenir-vous?

Je crois savoir que le projet de ville nouvelle de Chandigarh en Inde, également par Le Corbusier, n'a pas trop mal fonctionné; des villes comme Brasilia, au Brésil, ont aussi donné des résultats intéressants à observer. Evidemment qu'avec une ville comme Fribourg, nous sommes à mille lieues de ce genre d'expérimentations. Ici, nous travaillons de manière très localisée, dans des sites qui sont déjà passablement construits. Nous sommes devenus pragmatiques et précautionneux, en partie parce qu'il faut consacrer une énergie considérable pour aboutir avec des projets urbains qui touchent le grand public, devenu très dubitatif face à toute proposition en la matière – comme le montrent de nombreux projets publics qui échouent en Suisse romande. J'ai donc appris à mesurer la part de risque et celle de l'ambition qualitative, sans renoncer à fixer la barre relativement haut. Mais dès le début du projet, le souci n'est pas de se limiter à convaincre l'organe exécutif, mais bien de passer au-delà de ce premier plan pour s'adresser au législatif, et même encore au-delà, de s'intéresser à la population en sachant l'intégrer dans le processus de gestation du projet.

On est donc plus dans le concret que dans les grandes utopies?

Absolument. Le temps où l'architecte savait tout et imposait ses grandes visions d'avenir aux autres est bien révolu. En ce qui me concerne, j'accomplis des tâches spécialisées pour un service public: j'entretiens cependant

une relation concrète avec l'architecture et il m'importe plus de réaliser des projets de qualité pour le plus grand nombre, que de faire rêver une élite minoritaire avec des visions inaccessibles!

Qu'en est-il du développement de la périphérie d'une ville comme Fribourg?

La périphérie de la ville de Fribourg, c'est les communes voisines, qui hier étaient des zones villas et commerciales à outrance, et qui le sont encore aujourd'hui, étant précisé que leurs centres sont en voie de densification. Ce qui est intéressant à comprendre, c'est que le projet d'agglomérations, lancé par la Confédération, est une magnifique occasion de s'interroger sur notre relation entre nous, le Centre et ces entités, entre Ville et campagne, qui nous entourent. J'ai pu observer une vraie évolution des mentalités de la classe politique, qui est devenue critique par rapport à sa propre action et qui a compris que la densification urbaine est une nécessité, que la qualité est indispensable et que, finalement, on ne pouvait plus continuer comme avant. A Fribourg, le premier projet d'agglomération (2008) avait été un échec, qui a eu la vertu de l'électrochoc. En effet, les autorités ont su se remettre en question et accepter l'apport des professionnels, dont j'ai été partie prenante. On sait reconnaître aujourd'hui l'importance et la nécessité des mandats d'études parallèles ou des concours et donc de la confrontation des idées et de la réflexion pluridisciplinaire... autant de processus si peu soutenus à peine quelques années plus tôt.

Utopies urbaines, cités idéales, zoning ont tous été des échecs. Dans le fond, est-il possible de maîtriser le développement urbain, et si oui, comment?

Bonne question... qui mérite réflexion. L'une des questions fondamentales posées par la croissance des villes est liée à la planification dans l'espace et dans le temps: les projets urbains de qualité nécessitent des années, voire des décennies pour aboutir, avec le risque d'être anachroniques une fois réalisés, du fait de l'évolution des connaissances et des techniques notamment, ce qui implique la nécessité d'une mise à jour permanente des réflexions en cours.

L'une des stratégies que nous appliquons à cet égard dans notre service, c'est de développer des master plans sur des périmètres cohérents, pour ordre de grandeur sur des territoires de 50 000-60 000 m². Cette échelle nous permet d'intégrer les différents propriétaires, parties prenantes des concours de projets urbains que nous mettons sur pied. Les questions posées aux concurrents permettent de se projeter ensemble, professionnels et non spécialistes, dans l'espace avec des implantations, des gabarits, des droits à bâtir et des affectations connues et d'entretenir des relations entre le futur projet et l'espace public. Le tout sur un mode de travail pluridisciplinaire, associant architectes, urbanistes, paysagistes, ingénieurs en mobilité et propriétaires fonciers. C'est la démarche développée à Fribourg pour tenter de maîtriser le développement urbain. Nous avons bien entendu des visions du

développement urbain à l'échelle de la ville entière, mais nous avançons concrètement à l'échelle des quartiers. Le tout est de rester assez flexible dans la définition des règles pour que l'ensemble du projet résiste ou s'adapte à toutes les étapes menant à sa réalisation. L'avenir nous dira si cette méthode est pertinente ou non.

On voit fleurir en Suisse romande toute une série d'écoquartiers, qui semblent être la marque actuelle du développement urbain durable, et parfois même social avec l'intégration de coopératives d'habitation dans les projets. Tendance prometteuse ou alibi?

Il faut savoir qu'à Fribourg, les coopératives d'habitation sont un interlocuteur très rare. Nous n'avons donc malheureusement pas la capacité de réfléchir avec des coopératives pour imaginer le développement d'écoquartiers. Nous travaillons par contre sur des quartiers durables, en nous basant sur un certain nombre d'outils, dont le fameux SMEO² qui permet d'évaluer et d'appliquer les critères du développement durable aux projets de constructions urbains. Nous avons été initiés à la pratique SMEO par equiterre³ et nous pratiquons désormais cet outil pour le fameux quartier d'innovation Bluefactory, qui vient se construire sur l'ancien site industriel de Cardinal à Fribourg, dont le terrain a été acheté par la ville et le canton. Et l'on voit maintenant émerger à Fribourg des promo-





teurs privés de quartiers, de logements cette fois-ci, développés sur la base de mandats d'étude parallèle, et qui appliquent à leur tour également les critères de SMEO. Nous avons donc fait des émules.

Il est aujourd'hui beaucoup question de densification urbaine. Quels en sont à votre avis les principaux enjeux et conséquences?

Nous ne sommes plus aujourd'hui dans un système de développement urbain expansif, où l'on colonise la zone agricole et les espaces naturels pour accueillir les habitants qui veulent vivre en ville. Il est donc plus important que jamais de bien comprendre et de maîtriser le processus de densification. Ce qui est intéressant à Fribourg, c'est que l'on reconstruit la ville sur elle-même, on intervient sur un milieu déjà bâti, comprenant des immeubles parfois à forte valeur patrimoniale, qui peuvent autant favoriser que contraindre le développement urbain. Les enjeux portent donc à la fois sur des questions de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti – faut-il conserver, faut-il détruire et remplacer, et si oui, avec quelle densité. Il s'agit d'autre part d'apprendre à convaincre la population aussi bien que la classe politique d'engager des frais d'études assez importants et d'accepter ensuite les projets de qualité qui en sont issus, avant d'agir et de construire. Si l'on néglige la composante qualitative des projets, on risque de se contenter d'empiler des surfaces brutes de plancher et d'aligner des barres pour favoriser la spéculation foncière et immobilière, comme cela a trop souvent été fait dans les périphéries urbaines ces dernières décennies. Cette composante qualitative est très complexe et suppose une collaboration interdisciplinaire étroite entre architectes, urbanistes, paysagistes, propriétaires, ingénieurs de la mobilité... et les politiques et la population. Les erreurs du passé (comme p. ex. le zoning) nous ont appris à travailler ensemble.

Et les tours, peuvent-elles être des solutions de densification de qualité?

La tour, c'est un peu un fantasme d'architecte, mais c'est surtout un signe fort, visible par tous, dans une ville. Considéré longtemps tel un sujet tabou en Suisse, on commence à reparler du thème de la tour. A Fribourg aussi, la question a ressurgi, même si on parle plutôt de bâtiment haut (dans les 60 m de hauteur) que de véritable tour. Deux ou trois édifices sont en cours de projet à Fribourg, dont la future «Tour de l'Esplanade» que Dominique Perrault a des-

siné pour les CFF, quasiment acquise, car la base légale pour la construire a été adoptée. Sise en plein centre ville, sur la place de la gare, au bord des voies, je pense que c'est une tour qui a sa place comme signe urbain pertinent: elle est en effet arrimée au lieu de vie le plus intense de la ville d'aujourd'hui. D'autres tours sont prévues du côté du quartier de Beaumont, qui est d'ores et déjà un quartier de tours de qualité construites dans les années 60-70. Ce quartier est un morceau de ville reconnaissable précisément par cette caractéristique de hauts gabarits, et il nous semble juste de développer et de prolonger ce type de morphologie urbaine dans le respect du contexte existant.

La tour peut aussi représenter une solution appropriée lorsqu'il s'agit de construire des équipements publics d'exception. Je pense en particulier à des «palais» des sports, stade ou patinoire pour les grands clubs ou piscine, qui ne sont aujourd'hui finançables que sur le mode du partenariat public-privé. La tour est donc avant tout pensée comme solution financière et architecturale à fort potentiel symbolique, susceptible d'accueillir des activités très diverses: des logements, des bureaux et d'autres activités publiques dans un lieu donné, mais en tous cas pas une panacée que l'on peut généraliser à tout-va. Il reste cependant que le point faible de la tour réside dans son bilan énergétique. Nombreux sont ceux qui ne le trouvent pas vraiment adéquat avec un développement durable.

Quels sont les principaux enjeux pour la ville de demain? Au vu des récentes orientations politiques en matière d'aménagement du territoire décidées par le peuple, qui prônent une densification du bâti, il y aura inévitablement une augmentation significative de la population au centre des villes. Il est donc vital de penser le développement urbain d'un point de vue qualitatif. Il est totalement naïf de se contenter d'entasser les gens les uns sur les autres en pensant que tout ira bien. L'enjeu de demain, c'est donc aussi de construire une ville de qualité, qui offre des services, des aires de jeu, des espaces de rencontre, des places, des parcs et de la nature en ville, autant de lieux et d'espaces publics judicieusement répartis dans la ville pour être accessibles de tous et bien reliés entre eux. La ville de demain doit également être plus fluide, avec un système de mobilité qu'il faudra repenser pour l'adapter à la plus grande densité du bâti, en inversant le modèle dominant actuel où la voiture prime sur les transports en commun, et avec une mobilité douce très performante et donc attractive.

Propos recueillis par Patrick Cléménçon

¹ www.bluefactory.ch

² SMEO: outil d'évaluation des projets d'écoquartier, développé par les Offices fédéraux de l'énergie (OFEN) et du développement territorial (ARE), l'Etat de Vaud, la Ville de Lausanne et le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) > voir www.nachhaltigequartierebysmeo.ch

³ Voir www.equiterre.ch

⁴ Petit avant-goût de la conférence que donnera Thierry Bruttin le 26 septembre 2014 à Fribourg, lors du 1^{er} Forum régional du logement d'utilité publique organisé par l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, avec la collaboration de coopératives d'habitation Suisse.



Plus nécessaire que jamais!

La Constitution fédérale (art. 41) garantit à chacun l'accès à un logement approprié à des conditions supportables. Cette disposition concerne le logement en propriété comme celui en location. Dans notre pays, la densité démographique élevée ainsi qu'un taux d'urbanisation en pleine croissance freinent, entravent l'acquisition d'un bien immobilier malgré les taux hypothécaires bas. Ce phénomène s'explique aussi bien par une forte mobilité individuelle que par la tendance haussière du marché.

Si les autorités doivent donc prévoir des mesures facilitant l'accès à la propriété, elles doivent aussi prendre des dispositions visant à maintenir le logement en location diversifié et à prix abordable, de façon à ce que chacun ait un toit décent.

L'intervention des pouvoirs publics se justifie par le caractère obligatoire du logement pour tout le monde, parce que la part du budget de ménage qui y est affectée

avoisine en moyenne le tiers des revenus mensuels et qu'un choix raisonnable ne serait pas garanti dans un marché totalement libre.

Un rôle exagéré de l'Etat n'est par contre souhaitable ni philosophiquement, ni économiquement, ni financièrement. Bien préférables sont l'aménagement de conditions-cadres favorables et l'adoption de mesures incitatives judicieuses.

La création de coopératives d'habitation et le soutien à des institutions existantes sont de première importance, car celles-ci permettent d'éviter le risque de transferts immobiliers inutiles et de spéculation foncière, sans grande intervention publique toutefois. Par exemple, des friches industrielles et d'anciennes installations militaires pourraient leur être réservées en priorité sans trop de difficulté. Des mesures fiscales et urbanistiques faciliteraient également l'objectif de la mise sur le marché de logements à prix modéré. Sans oublier l'octroi de droits de superficie qui satisfont à terme aussi bien le propriétaire que le bénéficiaire.

Une politique saine et juste du logement constitue un des piliers de l'action publique. Dans ce domaine hautement sensible, il n'est pas contestable que des mécontentements populaires ont trouvé leur exutoire dans l'acceptation, le 9 février dernier, de l'initiative sur l'immigration de masse. Une telle réalité nous oblige à prendre des mesures efficaces dans les meilleurs délais.

Dominique de Buman

Conseiller national, vice-président du PDC suisse

Pascal Magnin pour l'ARMOUP

En réponse à la crise du logement, le PDC préconise une série de dix-huit recettes afin de favoriser la mise sur le marché de logements à loyer abordable. L'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) tient à souligner le contenu de ces mesures qui semblent parfaitement adéquates pour répondre à la crise du logement qui touche principalement la classe moyenne et faible. L'ARMOUP soutient le fait que le marché libre ne peut pas régler les problèmes de logement pour les plus démunis et, à cet effet, les pouvoirs publics doivent s'engager plus intensément dans la politique du logement. Des mesures telles que la mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements en coopérative d'habitation ou fondations, ainsi que la suppression de l'indice d'utilisation du sol, sont indispensables pour augmenter la part de marché des logements à loyer abordable et répondre à la demande en logement locatif en fonction des revenus moyens des ménages romands. Plus d'infos dans les actualités www.armoup.ch.

Minergie-P® pour de grands immeubles: La Cigale a osé!

A Genève, La Cigale a rénové ses deux grands bâtiments désormais labellisés Minergie-P®. C'est la première fois en Suisse que d'aussi hautes performances sont atteintes pour un ensemble d'une aussi grande importance – 273 appartements.

La coopérative La Cigale s'est vue remettre, le 13 juin dernier, le prix cantonal genevois du développement durable pour les travaux entrepris sur ses deux grands bâtiments (13 immeubles, 273 appartements). Construits au début des années 50, ils satisfont désormais aux exigences du label Minergie-P®, pour une réduction de la consommation d'énergie de l'ordre de 70%! Les énergies renouvelables assurant à présent 70% de la production de chaleur – chauffage, eau chaude sanitaire – consommée sur place. Pour expliquer ces résultats, les responsables insistent sur la réflexion engagée en amont, et le suivi scrupuleux de la stratégie mise en place: audit, avant-projet, projet, demandes d'autorisation, appels d'offre, réalisation. En Suisse, il s'agit de la plus vaste rénovation atteignant de telles performances. Pour l'observateur, l'obtention d'un label Minergie-P® pour la rénovation d'immeubles de plus de 60 ans est tout simplement exceptionnelle.

L'histoire de ces bâtis remonte au début des années 50. Un projet de construction de logements à loyers avantageux, initiative de Jean Brolliet, avait débouché sur la création de la coopérative La Cigale, en 1952. La gestion des 13 immeubles de R+7 répartis en deux bâtiments aux rues Vermont 23-31, et Vidollet 31-45, a toujours été assurée par l'importante Régie Brolliet (plus de 1000 immeubles à Genève). La coopérative n'en est pas moins active. Les cinq membres de son comité logent sur le site, et l'assemblée générale demeure toujours bien suivie par les coopérateurs.

Le projet de rénovation qui s'achève avait été lancé en 2008. Les immeubles avaient été entretenus et scrupuleusement maintenus en état tout au long de leur histoire. Mais la question du remplacement de la chaudière à mazout se posait, et avec elle, celle de l'opportunité de rénover les façades.

Cérémonie de remise du Prix cantonal du développement durable à la coopérative, le 13 juin dernier.

Le prix est entre les mains de Guy Tornare, président de la coopérative. A sa gauche (chemise blanche) Jan Schneider de la société Signa-Terre, derrière eux, sous le drapeau l'architecte François Baud du bureau Baud & Früh, tout à droite (sur la photo!), le conseiller d'Etat François Longchamp. Derrière l'officiel, Alexandre Molinari, responsable Développement durable chez Brolliet SA, 2^e depuis la gauche, Rosemary Studhalter, responsable de portefeuille immobilier chez Brolliet SA, avec une cravate rouge Alexandre Zanetta, responsable portefeuille immobilier chez Brolliet SA. © Brolliet SA/DR



«Vu l'âge des immeubles et en dépit d'obligations légales d'assainir les bâtiments, nous avons décidé de procéder à une rénovation», rappelle Alexandre Molinari, responsable Développement Durable chez Brolliet SA. Un audit est commandé à la société Signa-Terre, alors jeune société notamment spécialisée en aide à la rénovation et à l'obtention de labellisation Minergie, etc. Un rapport est réalisé, en collaboration avec le bureau d'architectes Baud & Früh, et avec BG Ingénieurs Conseils, en charge de ce qui a trait au chauffage et à la ventilation. «L'objectif est alors d'évaluer ce qui peut être pertinent d'entreprendre pour atteindre un «simple» label Minergie Rénovation.

Les résultats laissent cependant entrevoir un important potentiel d'amélioration, et, conséquence des importants volumes en présence, d'un très important potentiel d'économies», précise Jan Schneider, architecte et chef de produit chez Signa-Terre.

Six solutions étudiées

Dans un premier temps, se basant sur les souhaits de la coopérative, la régie Brolliet change déjà le système d'éclairage des communs – halls, cages d'escaliers, caves, etc., privilégiant des LED et des détecteurs de présence, qui permettent de diminuer de moitié la facture d'électricité. Suite à l'audit réalisé par Signa-Terre, un peu plus d'une année plus tard, le



Les deux bâtiments de La Cigale avant (en haut) et après l'intervention (en bas).
© Luca FALCIONE/Baud & Früh/DR



comité de la coopérative et la régie sollicitent à nouveau Signa-Terre et ses partenaires, cette fois-ci pour un avant-projet. Jan Schneider: «Notre objectif, notre mission est alors de présenter des variantes. Au final, le comité de La Cigale a pu choisir parmi 6 systèmes de production de chaleur (lire ci-contre), avec mention des

coûts, des performances attendues, et de projections de temps de retour sur investissement. Trois variantes d'intervention sur l'enveloppe sont proposées. L'une qui permet de respecter le minimum légal (Minergie rénovation), une deuxième qui vise à l'obtention d'un label Minergie équivalent à du neuf – pour une diminution

de la consommation de 50% -, et une troisième, la plus performante, qui doit permettre une baisse de la consommation de 70%.» L'assemblée générale est invitée par le comité à trancher entre la première et la dernière, elle opte pour la plus ambitieuse. «Le potentiel d'économie était important, la solution la plus adaptée était celle qui en tirait le meilleur profit.», insiste Jan Schneider.

Balcon en été, véranda en hiver

Sur le plan de la rénovation de l'enveloppe, le comité a dû débattre de deux options soumises par les architectes. L'intervention prévoyait une rénovation classique avec renforcement de l'isolation, avec une épaisseur de 28 centimètres de laine de roche sous la toiture, et 24 centimètres de laine de verre en façade, et réalisation d'une façade ventilée. Le point d'interrogation concernait les balcons. Fallait-il les conserver? D'un point de vue thermique, la logique penche pour leur fermeture et leur transformation en vérandas. Mais une partie des copérateurs restait attachée à l'agrément du balcon ouvert. Finalement, ce sera les deux! Une solution de vitrage aussi aisément rétractable qu'un volet a permis de réconcilier les deux options.

L'architecte François Baud attire l'attention sur l'isolation de cet élément. Dans la plupart des cas de fermeture de balcon au motif de rénovation, la partie la plus importante de l'isolation est réalisée sur l'interface entre l'appartement et la véranda. La Cigale prend l'autre option, soit de mettre l'accent sur l'isolation de l'interface véranda/extérieur. «Nous sommes convaincus du bien-fondé de ce choix, et une étude de l'Université de Genève, à laquelle nous participons démontrera certainement la meilleure efficacité de cette solution.» Et ceci dans tous les cas de figure, qu'il s'agisse de maintenir le frais à l'intérieur à la belle saison, de se protéger des frimas hivernaux, ou de n'importe quel cas de figure intermédiaire.

Place à la réalisation. Les premières estimations laissent entrevoir un chantier de plus de deux ans. La volonté d'éviter un maximum d'inconvénients aux coopérateurs pousse à l'abandon

de la solution «classique» au profit de l'installation d'éléments préfabriqués. Ce choix limite la durée des chantiers. La durée de ceux-ci, entrepris par lot de deux ou trois immeubles, n'a été que de 13 mois.

Qui dit Minergie dit système de ventilation contrôlé. Pour ce projet, le choix s'est porté sur une ventilation double flux avec une récupération de chaleur, et donc la création d'un important réseau de tuyaux dans lequel doit circuler l'air pulsé. A créer ex nihilo, une partie de ce réseau a été intégré sous chaque balcon. Et les colonnes de circulations verticales ont été placées à l'extérieur, en parties latérales des fermetures des loggias, diminuant encore l'impact des chantiers à l'intérieur des appartements. Dans le montage, les caissons de ces colonnes sont intégrés aux éléments préfabriqués des vérandas. Rendant encore plus intéressante la réalisation desdits éléments qui comportaient déjà le vitrage articulé!



*Impact minimum des travaux grâce aux éléments préfabriqués.
© Luca FALCIONE/Baud & Früh/DR*

Quand l'isolation acoustique doit répondre aux exigences plus élevées.

Bande système Alba® silence premium.



Alba®

Testé avec succès pour la recommandation SIA 181.

La nouvelle bande système Alba® silence premium vous permet de désolidariser la cloison de séparation intérieure des flancs. Les tests du LFEM (Empa) révèlent que les cloisons en carreaux de plâtre massif Alba® atteignent ainsi une valeur de l'affaiblissement acoustique de 43 dB. Cela satisfait facilement à la recommandation SIA 181 concernant la protection contre le bruit au sein des unités d'un bâtiment. Découvrez maintenant comment satisfaire de façon simple et efficace aux exigences élevées en matière d'isolation acoustique.

www.rigips.ch



Pose de conduites solaires de 30 m de longueur



Pose d'un élément préfabriqué de toiture

Le coût total de l'opération a été budgétisé à près de 18,46 millions. «Le coût total une fois les travaux terminés ne devrait pas dépasser les 19 millions, assure Claude Guillod, membre du conseil d'administration de La Cigale, et responsable de portefeuille immobilier chez Brollet SA. Ce budget avait été voté à l'unanimité par l'assemblée des coopérateurs. L'opération doit impliquer des hausses de loyers – celui d'un grand appartement passera de 700 à 890 francs –, qu'une importante baisse des charges devrait rendre encore plus supportables.

Mais tout de même: si pour les architectes et ingénieurs un investissement dans un bon projet est toujours bénéfique, transmettre cette confiance à une assemblée générale n'est pas toujours facile. Dans le cadre



Capteurs solaires thermiques non-vitrés terminés sur Vidollet

de La Cigale, la communication a été engagée par des moyens classiques: séances d'information, fascicule de présentation. Elle a été portée par la présence sur le terrain des membres du comité, qui habitent les immeubles, et sont présents sur les lieux au quotidien. Le soin porté à l'information a été renforcé par une ligne téléphonique directe (hotline) assurée par le personnel de la gérance de la régie Brollet, et même avec l'installation, dans chaque entrée d'immeubles, de panneaux électroniques transmettant les informations du jour, alimentés en direct par les équipes de la gérance. En outre, pendant toute la durée des

travaux, une permanence avait été organisée dans un appartement témoin, chaque vendredi de 17 h à 18 h. Un tel dispositif n'est sans doute pas à la portée d'une petite coopérative, mais cet effort important engagé pour le confort des habitants n'en est pas moins méritoire. Il est à considérer comme un élément du succès. Et c'est la réussite du puzzle dans son ensemble qui a été célébrée, lors de la remise du prix cantonal du développement durable, le 13 juin dernier, en présence du conseiller d'Etat François Longchamp.

Vincent Borcard

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

Energies renouvelables: une solution inédite pour la Cigale

Les énergies renouvelables doivent assurer 70% de la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire. Une combinaison inédite de trois systèmes éprouvés a été mise en place, avec notamment une technologie de capteurs solaires non vitrés.

Le succès de la rénovation de la Cigale est aussi celui d'un projet technologique fort. Pour chauffer les bâtiments – 19000 m² de surface plancher!-, et assurer leur production d'eau chaude sanitaire, plusieurs scénarios avaient été envisagés. Le plus basique consistait à remplacer les vieilles chaudières à mazout par des chaudières au gaz, pour une diminution de 30% des dégagements de CO₂. Autres solutions étudiées: le raccordement au chauffage à distance Genève-Lac-Nations (GLN) fonctionnant avec des pompes à chaleur tirant profit des différences de températures dans l'eau du lac. Ou la géothermie, le parc situé devant les bâtiments pouvant accueillir un réseau de sondes. Il en ira finalement autrement. «La variante adoptée par le comité de la coopérative est celle qui s'adapte le mieux à une enveloppe très bien isolée. C'est aussi la solution la plus aboutie, la plus efficace du point de vue du développement durable», affirme Benoît Müller, responsable du projet chez BG Ingénieurs Conseils.

Cette solution a la particularité d'être la combinaison de trois techniques éprouvées: le solaire, la pompe à chaleur, et l'accumulation à changement de phase. Une chaudière à gaz est également installée, mais selon les prévisions, cette dernière ne devrait intervenir que pour 5% de la consommation totale. «Seulement quand cela est nécessaire, la priorité absolue étant donnée aux énergies renouvelables», précise l'ingénieur.

Le solaire, mais pas n'importe lequel. Le solaire à panneaux non vitrés, selon une technique développée par la société valaisanne Energie Solaire, a la particularité de pouvoir fonctionner déjà avec le seul rayonnement diffus, c'est-à-dire par temps nuageux. «Dans de bonnes conditions, nous avons obtenu de l'eau à 80 degrés. Mais par une journée maussade de printemps, alors qu'il ne fai-

TOITURE NON-SOLAIRE:

ARDOISE ETERNIT
ESPACE DE VENTILATION
TOITURE EN ELEMENTS PREFABRIQUES EN BOIS
ISOLATION LAINE DE ROCHE INTEGREE

FACADE PRINCIPALE:

FACADE EXISTANTE EN MAÇONNERIE CREPIE
ISOLATION THERMIQUE EN LAINE DE VERRE
ESPACE DE VENTILATION + BARDAGE A CLIN ETERNIT

FENETRE EXISTANTE EN BOIS-METAL

CHANGEMENT EN TRIPLE-VITRAGE
STORE A LAMELLES EN ALU PROFILE
CAISSON DE STORE EXISTANT POUR PULSION D'AIR NEUF

FACADE REZ-DE-CHAUSSÉE TYPE 1:

ISOLATION SOUS-FACE EN POLYSTYRENE GRAPHITE
ESPACE DE VENTILATION + PLAQUE GRAND FORMAT ETERNIT

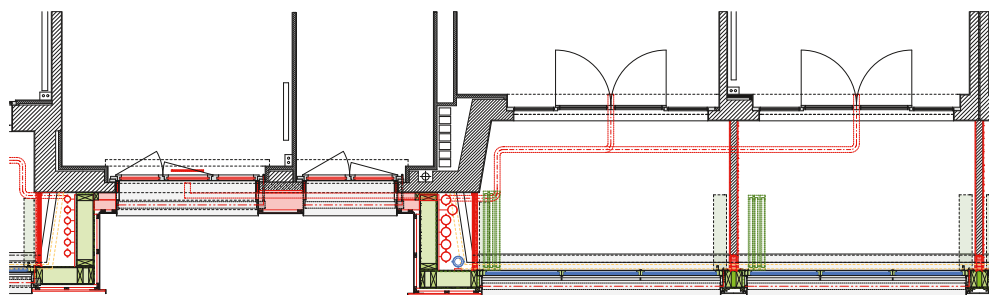
DEMONTAGE FENETRE EXISTANTE

FENETRE EN ALUMINIUM AVEC TRIPLE VITRAGE

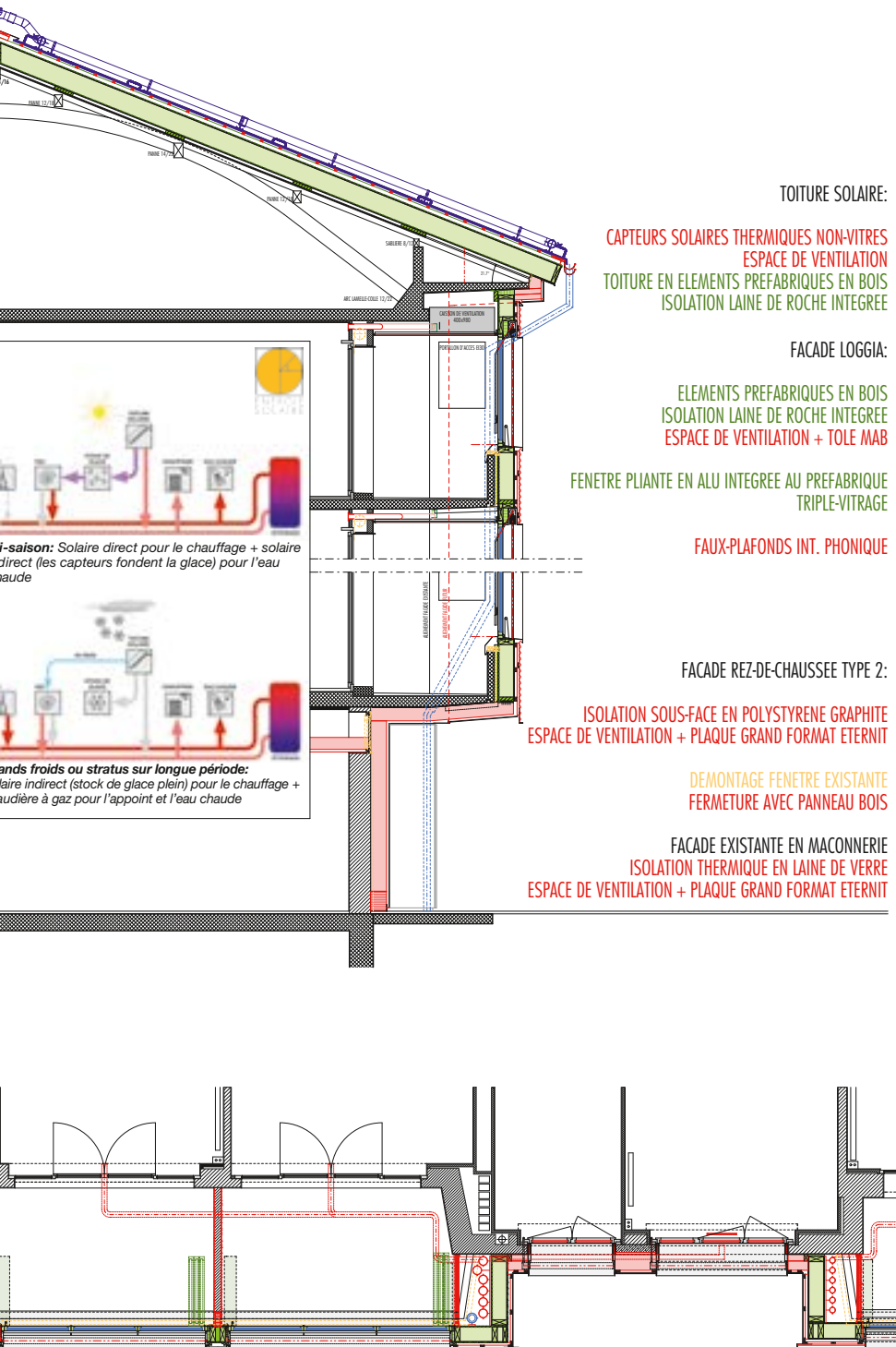
FACADE EXISTANTE EN MAÇONNERIE

ISOLATION THERMIQUE EN LAINE DE VERRE
ESPACE DE VENTILATION + PLAQUE GRAND FORMAT ETERNIT

COUPE GENERALE



0 1 2 5
PLAN TYPE DES LOGGIAS



sait que 3 degrés, l'eau chauffait jusqu'à 11 degrés», avance Benoît Müller. Ce n'est pas encore tiède, mais cela peut déjà servir.

L'eau chaude est stockée dans des ballons de capacité totale de 30 m³, répartis dans les deux immeubles. Le système peut s'alimenter à différents endroits du réservoir. Pour l'eau chaude sanitaire, l'eau à 80 degrés peut être ponctionnée dans les strates supérieures du ballon, pour les radiateurs, l'eau à 40 degrés est accessible plus bas.

Des bacs à glace de 30 m³

Lorsque les capteurs solaires ne permettent plus de produire suffisamment d'eau chaude, le système de pompes à chaleur prend la relève. Cette pompe fonctionne avec des accumulateurs à changement de phase. La pompe à chaleur produit du chaud et rejette du froid. La chaleur chauffe l'eau, le froid est stocké, sous forme de glace, dans des bacs de 30 m³, un par bâtiment. La chaudière à gaz n'intervient que lorsque les deux premiers dispositifs touchent à leurs limites. Dans le cas des pompes à chaleur, lorsque la température des bacs descend en dessous de moins 10 degrés. Le système est programmé, pour choisir automatiquement dans chaque situation la solution optimum. Avec priorité absolue au solaire, et intervention de la pompe à chaleur – qui consomme de l'électricité – que lorsque cela est nécessaire.

Séparément, chaque système est déjà bien connu et éprouvé. La combinaison des trois n'a en revanche connu qu'une application pilote sur un bâtiment de taille modeste dans un projet d'Energie Solaire. Monter en gamme et l'adapter aux réalités thermiques de deux grands immeubles d'habitation tient du tour de force.

Stable et entrepreneur

La SCH Rolle construit régulièrement sur le territoire communal depuis 50 ans. Et elle a même commencé à essaimer alentour. Elle rejoint l'ARMOUP cette année, et se dit prête à partager les secrets de son dynamisme tranquille.



Gaston Dürrenmatt, Philippe Morandi et Jean-Philippe Mayerat, respectivement ancien gérant, gérant et président de la SCH de Rolle. © VB 2014

«On parle beaucoup du problème du logement. Mais si nous existons, c'est parce que ce problème existait déjà en 1964,» s'amuse Gaston Dürrenmatt, membre du comité de la Société Coopérative de Rolle (SCHR) depuis 1976, gérant de 1976 à 2012. Dès la fin des années 50 – qui ignoraient qu'elles étaient glorieuses – des hommes et des femmes de bonne volonté, unis par leur foi en un progrès social, avaient lancé le projet qui allait devenir la SCH Rolle. «Il y avait un notaire, mais aussi une assistante sociale, un pasteur... Ce dernier, le pasteur Dony, était devenu le premier président», rappelle l'ex-gérant. Des parts sociales à 300 francs avaient été émises. Des relais auprès de la commune avaient permis l'obtention d'un terrain en droit de superficie à l'avenue du Général Guisan 58-60, où un premier immeuble de 24 appartements a été construit dès 1966, pour des emménagements en 1967. Pour boucler un budget d'un million, la coopérative avait obtenu des subventions communales et cantonales (20 % du total), et une banque avait accordé un prêt d'environ 800 000 francs, à un taux favorable.

L'objectif d'offrir des appartements à loyers très modérés avait été tenu. Témoin de ce qui pouvait se faire à l'époque, le bâtiment a été conçu sans ascenseur, et avec des cuisines non-agencées. L'expérience fût jugée

bonne, puisqu'un deuxième objet fut réalisé et mis à disposition en 1974, à quelques dizaines de mètres de là. Selon l'actuel comité, il s'agit pratiquement d'une copie carbone du précédent. A deux détails près: le bâtiment Général Guisan 30-32 compte deux ascenseurs, et il a coûté le double du précédent, soit deux millions. C'est aussi cela, les années glorieuses!

La SCHR gère un temps ces deux objets, les rénove, améliore leur isolation. Mais, de tempérament, elle aime entreprendre. «C'est assez particulier, souligne l'actuel gérant Philippe Morandi: le comité a toujours un projet en cours, des opportunités sont constamment discutées.»

C'est d'abord la réalisation d'un bâtiment pour un total de 44 appartements au chemin de la Prairie 2-4-6, à proximité de l'av. Général Guisan, en 1990. Toujours avec des ascenseurs, et même un parking souterrain. Le financement suit un modèle désormais bien rodé. Prix: 8 900 000.–. C'est



La première réalisation de la coopérative, avenue du Général Guisan 58-60, en 1966



Prairie 2-4-6, construit en 1990

ensuite une opportunité. Un immeuble de l'avenue des Poiriers, à proximité du centre-ville, est racheté par la commune à une grande compagnie d'assurances. Rolle assure financièrement la rénovation de ce bâti de 1947, dont la gestion est confiée à la Coopérative. Puis cette dernière, au bénéfice de finances plus-que-saines, rachète le tout pour 2 170 000 francs en 1996. La parcelle le permettant, un nouvel objet est bâti, ces deux immeubles offrant 23 appartements.

Franchir la frontière

Aujourd'hui, la nouvelle crise du logement commence à changer les habitudes et les collectivités publiques sont désormais demandeuses. La stabilité de la SCHR et sa manière d'entreprendre calmement sont autant d'atouts qu'elle entend faire profiter

aux alentours. Une commune voisine, Mont-sur-Rolle, a approché la coopérative, dans le but d'enrichir son offre en loyers modérés. D'oppositions en recours au tribunal, le projet a mis dix ans à sortir de terre. Vingt neuf logements pour des familles (45 enfants pour 43 adultes!) sont finalement attribués dès 2013. Faisant face à un petit terrain de sport, le lotissement de 4 immeubles en R+2 pourrait passer pour une opération de PPE! La commune a souhaité que ces appartements reviennent à ses administrés, c'est le cas pour 22 d'entre eux. Elle a souhaité également que deux appartements soient attribués à des candidats de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM). De plus un centre d'accueil temporaire pour personnes âgées est loué à un EMS de la région.

Ce chantier a été marqué par la nécessité de travaux d'assainissement. «Des sondages ont confirmé la présence d'une ancienne décharge qu'il a fallu évacuer et de limons fluants, explique le président Jean-Philippe Mayerat. La commune mettant déjà le terrain à notre disposition, il était difficile de la solliciter pour ce surcoût.» Un accord entre les deux parties a été trouvé: la SCH Rolle s'acquittant de la facture – 1,5 million (!) pour un budget total de 13 500 000 francs – contre une prolongation à 35 ans de la gratuité du droit de superficie. Le comité s'enorgueillit d'avoir satisfait, dans ce projet, à toutes les demandes formulées par Mont-sur-Rolle. «C'est une bonne carte de visite à l'intention des communes des environs. Nous sommes crédibles», se réjouit Philippe Morandi.

Une adhésion naturelle

La SCH de Rolle devient membre de l'Armoup. «Nous faisons partie du mouvement coopératif. Nous nous retrouvons – notamment – dans les thèmes traités par la revue Habitation. Nous sommes aujourd'hui désireux d'entrer en contact avec d'autres coopératives, qui ont sans doute des réponses aux questions que nous nous posons, et à qui nous pourrions faire part de notre expérience.» Au chapitre des compétences de la SCH Rolle, le président évoque sa nature profonde, et donc sa constante activité. «Il y a chez nous une forme de militantisme. Notre objectif a toujours été de créer des logements à loyers modérés. Quand un projet est terminé, nous passons au suivant. C'est notre raison d'être!» «Il nous arrive même d'en rêver la nuit,» plaisante Gaston Dürrenmatt. Autre caractéristique mise en avant par l'ex-gérant: «Nous avons une gestion saine, et surtout simple! Nous ne voulons pas devenir une machine à produire du papier. Nous nous adressons à nos membres autrement qu'avec des lettres recommandées. Nous pouvons encore discuter!» **VB**

Et déjà un autre immeuble est appelé à sortir de terre. «Le quartier du Maupas, à Rolle, a été construit récemment. Un espace était dévolu aux logements d'utilité publique, mais sa concrétisation a pris du retard», avance Jean-Philippe Mayerat. La mise à disposition d'un terrain par une collectivité publique est tributaire de

pesées d'intérêts et d'équilibre politique qui font aussi le charme de la chose coopérative. On peut facilement s'y égarer pendant dix ans. Ces soucis surmontés, le permis de construire d'un bâtiment en R+3 de quelque 25 appartements devrait être déposé cet automne. Suivant des recommandations de la commune, le



Projet en cours, dans le quartier du Maupas. Le permis de construire est attendu cet automne.

rez-de-chaussée devrait être occupé par un réfectoire scolaire, et – première rolloise selon Gaston Dürrenmatt – par des logements d'urgence et des appartements protégés. Budget provisoire: 9 500 000.–.

Et ensuite? La SCH suit avec intérêt l'évolution du projet d'urbanisation d'un futur-ex-site industriel. Sur les 900 logements prévus par le propriétaire, la commune souhaiterait voir une parcelle dévolue, pour répondre à des impératifs de mixité, au logement d'utilité publique...

Vincent Borcard



Première réalisation «extra-muros», au Mont-sur-Rolle, en 2013

CHER: bâtir à nouveau

La Coopérative d'habitation des employés du rail (CHER) rejoint l'Armoup. Héroïque à sa création, aussi précise que minutieuse dans la gestion de son patrimoine de 115 appartements, elle se prépare à construire un nouvel immeuble, le premier depuis 1972.

Cela avait été une idée audacieuse, en tout cas l'initiative d'une équipe de personnalités dynamiques... Dès 1962, des mécanos et des chefs de train ont mis sur les rails le projet de construire des logements pour leurs familles et leurs pairs, à Lausanne. Partie de rien, la Coopérative d'habitation des employés du rail (CHER) obtient un terrain en droit de superficie de la ville, et boucle son plan financier grâce à la Caisse de pensions des CFF, une régie alors encore très maternelle. Au final, 6,2 millions pour deux bâtiments, avenue de Cour 144-152, et avenue de Cour 140-chemin de Contigny 28-30, pour un total de 85 appartements. «L'emprunt était basé sur le taux d'intérêt du canton de Berne. Et si celui-ci passait au-dessus des 3%, l'accord prévoyait qu'il serait abaissé d'un demi-point,» se souvient la présidente Anne-Lise Mülhauser. Une convention prévoyait qu'un maximum de 20% des appartements pouvait être attribué à des «non-CFF». Membre du comité depuis 1992, la présidente connaît la petite histoire des hardis pionniers qui ont bataillé avec la Caisse de pensions pour imposer leurs vues. A l'époque, on s'était interrogé sur l'opportunité de construire aussi loin de la gare!

L'anecdote est révélatrice, elle rappelle à quel point l'appréciation d'un site peut évoluer avec le temps. Ainsi, au début des années 60, un immeuble situé à 10 minutes en bus de la gare de Lausanne, à 5 minutes à pied du lac et à un jet de pierre de l'accès à la future autoroute était un immeuble situé au milieu de nulle part!

«On leur avait aussi objecté qu'un garage de 25 places n'était pas nécessaire pour des employés du rail, qu'ils n'avaient pas besoin d'ascenseurs...», assure la présidente. Ils surent se faire entendre, et les bâtiments ont été inaugurés en 1964 avec garage et ascenseurs. Un café, un salon de coiffure, un kiosque et un parc de jeux pour les petits assurant un supplément d'animation à l'ensemble.

Le succès est probant, la satisfaction générale. La preuve huit ans plus tard, en 1972, avec la réalisation, pour 3,4 millions, d'un nouvel immeuble de 30 appartements à l'avenue de Morges 31 (A et B). Pour la coopérative, le patrimoine se compose de CHER I et CHER II.

Une gestion minutieuse

Le comité est confronté à la nécessité d'effectuer des rénovations. Les pignons Ouest et Nord de CHER I connaissent des problèmes d'étanchéité et doivent être restaurés. Sur le même site, des toits plats sont rempla-



Un des immeubles de CHER I. La réalisation compte 85 logements, av. de Cour 144-152, et avenue de Cour 140-chemin de Contigny 28-30. © VB 2014



Anne-Lise Mülhauser et Cindy Weber © VB 2014

cés par des couvertures de pente légère. Au fil des décennies, les ascenseurs, ces bêtes à chagrin, sont d'abord réparés, puis remplacés. Remplacement de fenêtres, de portes, rénovation de façades, renforcement de l'isolation: les travaux sont entrepris régulièrement au fil des ans, tout en veillant à ce qu'ils soient supportables, d'un point de vue financier, pour les coopérateurs. Une fois CHER I, puis CHER II, intervention sur une façade, puis quelques années plus tard sur une autre: la manière révèle la culture d'un comité prudent et minu-

tieux. Mais les chiffres révèlent les vertus de cette pratique: les dettes sont minimales et la coopérative peut autofinancer certains travaux. Sa bonne santé inspire confiance: elle peut acquérir le terrain de CHER II, en 2010.

Selon ses statuts, la coopérative est gérée par un comité de milice de cinq membres, comptant en ses rangs des spécialistes des CFF. Responsables administratifs, comptables, ou formés à la gérance immobilière, ils font profiter la CHER de leurs compétences spécifiques...

Anne-Lise Mülhauser se définit comme une autodidacte qui a débuté comme responsable des bâtiments CHER I. «Pour les rénovations, nous avons longtemps travaillé avec un des architectes qui avaient conçu les immeubles, Calame & Schlaeppi. Monsieur Schlaeppi était très disponible, il prenait le temps d'expliquer les avantages de la laine de verre et ceux de la laine de pierre, la fonction de l'acrotère...» Une relation idéale, un contact privilégié difficile à reconduire.

Un nouveau membre de l'Armoup

La Coopérative d'habitation des employés du rail a rejoint l'Armoup. L'association, alors ASH, n'avait pas la cote auprès des pionniers. Il faut dire que la Caisse de pensions des CFF offrait des conditions financières très intéressantes. Mais les temps, et avec eux les CFF, ont changé, et il y a longtemps que la coopérative collabore également avec la banque cantonale – quand elle ne finance pas elle-même des travaux. Le comité ressent aussi le besoin de tisser des liens avec d'autres coopératives. Un accord la lie avec la SCHL, d'autres, moins formels, se nouent au hasard des rencontres. Cindy Weber, membre du comité depuis 2011, a entamé le programme de cours proposé par l'Armoup. Certains de ses collègues de comité se sont inscrits en fonction de leurs besoins spécifiques. Quand la CHER construira, chacun sera prêt à relever ce défi! **VB**

Collaboration avec la SCHL

Au fil des ans, le comité vit la complexité croissante des tâches, notamment administratives, et rencontre des difficultés à se renouveler. Sans attendre que de vrais problèmes se posent, anticipant d'importants travaux de rénovation à entreprendre, la présidente, qui avait participé à des exercices au sein de la commission de gestion de la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL), s'est adressée à cette «grande sœur» pour lui proposer un mandat de gestion. «Il fallait trouver une solution. La SCHL a été intéressée. A l'issue d'une assemblée générale extraordinaire, le principe d'un mandat de deux ans, reconductible d'année en année, a été accepté».

Selon le mandat, la CHER conserve l'encaissement des loyers, afin de ne pas remettre en cause la perception à la source par les CFF. La collaboration va permettre de mettre à plat différents dossiers, celui des baux et des rénovations lourdes.

«En quatre ans, nous n'avons jamais regretté ce choix. Nos relations sont excellentes. Au début, la SCHL a été surprise par notre bonne santé financière, et notamment par l'existence d'un fond de réserve de 1,5 million! Toutes les propositions qui nous ont été faites, par exemple en matière de rénovation, nous conviennent.

Dans les discussions avec la Ville ou avec des banques, la SCHL nous assure un supplément de poids et de crédibilité», poursuit Anne-Lise Mülhauser. Des fenêtres ont été changées à CHER I en 2013, d'autres le seront à CHER II cette année. Des interventions plus importantes – tuyauterie, agencement de cuisine – sont au programme.

Construire, 50 ans plus tard

Mais le sujet qui occupe, c'est le projet de construction d'un nouvel immeuble de 20 appartements, contigu à CHER I. Historiquement,

l'espace était occupé par un marbrier. La coopérative avait déjà fait savoir à la Ville qu'elle serait intéressée à valoriser cette parcelle située sur son terrain, ce qui, l'artisan parti, à devenu possible. «La Ville nous a donné un accord de principe, et des négociations sont en cours,» assure Anne-Lise Mülhauser. Le temps de développer un plan localisé de quartier – 2 à 3 ans – et la CHER pourra se reprendre au jeu de la construction, près de 50 ans après sa dernière réalisation!

Vincent Borcard



La deuxième réalisation de la coopérative, 30 logements à l'avenue de Morges 31 A et B. © VB 2014



À quoi sert un économiste

Le titre du dernier ouvrage de la sociologue Mariana Heredia sonne comme une question et claque comme une réponse: l'histoire d'une prise de pouvoir. Celle des sciences exactes sur les sciences humaines, mais aussi et surtout celle des économistes sur les politiques. C'est l'histoire détaillée et richement documentée de la victoire du néolibéralisme, qui s'est imposé comme une sorte de nouvel ordre politique «dans lequel les dispositifs politiques cherchent moins à définir et à imposer des principes de bien-être collectif qu'à élargir et coordonner la liberté des consommateurs.»

Bref, un économiste, ça fonctionne comme un expert, qui se retranche derrière une mathématisation extrême de l'économie pour mieux boucher les trous des visions défailtantes d'hommes et de femmes politiques dépassés par l'ampleur des crises financières et sociales qu'ils sont censés «gérer». La science infuse des premiers a pris le pas sur les visions diffuses des seconds. Au point que l'on retrouve des économistes partout à des postes dirigeants, aussi bien dans des organisations internationales qu'à la tête de plusieurs États.

Le statut d'«expert» est devenu ainsi un enjeu de lutte politique, idéologique, dans la façon de présenter les succès et les échecs économiques. Après avoir lu ce livre, vous ne regarderez plus de la même manière le prochain économiste apparaissant sur l'écran de télévision. **PC**

- À quoi sert un économiste, Mariana Heredia, éd. La Découverte 2014, 245 pages, ISBN 978-2-35925-043-51, CHF 31.90



Fabrication et usage des écoquartiers

Question production de logements, les écoquartiers ont la cote en Suisse romande et un peu partout en Europe, d'ailleurs. L'écoquartier est devenu le mot-clé, le mot d'ordre du slogan «développement durable». Mais quand un mot devient très (trop) à la mode, il devient suspect, simple alibi, fourre-tout. Dans son dernier ouvrage, l'urbaniste français et spécialiste de l'aménagement du territoire Vincent Renauld questionne la déferlante éco-quelque-chose en pointant le doigt sur un écueil majeur qui est apparu dans la dynamique du durable «über Alles». A savoir le décalage, criant et trop systématiquement ignoré, entre les projections des experts – concepteurs, aménageurs, constructeurs – et la réalité des habitants.

Entre le monde idyllique imaginé et prescrit par les hordes d'experts en tous genres, dont les nombreuses images de synthèse d'architectes offrent un aperçu où la perfection stérile des traits n'a d'égale que la tristesse aseptisée des silhouettes affreusement idéalisées, et la réalité vécue de ses futurs habitants, il y a trop souvent une distance que même les discours politiques les plus achalandés n'arrivent pas à combler. Les écoquartiers – un mythe en proie au conformisme, à émanciper d'urgence pour en sauvegarder la substantifique moelle. Après avoir lu ce livre, vous ne regarderez plus de la même manière le prochain écoquartier apparaissant sur l'écran de télévision. **PC**

- Fabrication et usage des écoquartiers, Vincent Renauld, éd. Presses polytechniques et universitaires PPUR 2014, 128 pages, ISBN 978-2-88915-059-5, CHF 35.–



Métamorphouse

Une maison, c'est comme en amour: on rêve que ce soit pour la vie, au bas mot. Seulement voilà, une maison, ça brique et ça poutre énormément, de sorte que ça dure en général plus que nos vieux os. Les maisons, c'est comme les chats: ça a au moins sept vies, et plusieurs générations d'humains doivent pouvoir y trouver leur compte. Le livre de Mariette Beyeler vous dira tout des secrets qui feront de la villa de vos rêves un véritable habitat évolutif, dont la valeur patrimoniale ne pourra qu'être bonifiée génération après génération.

Très agréable à lire et richement illustré, l'ouvrage mène le lecteur à travers le dédale subtil des subdivisions possibles et imaginables d'une maison, comme de la parcelle qui l'entoure, afin de montrer comment en démultiplier les ressources, augmenter les espaces et réorganiser les circulations. De nombreuses photos, plans et schémas illustrent la diversité des scénarios de transformation envisagés et des réponses architecturales réalisées. Et pour l'occasion, Mariette Beyeler s'est adjoint les plumes éclairées de cinq experts qui explorent les fondements démographiques, sociologiques, psychologiques, économiques et juridiques liés à la requalification de l'habitat individuel. Après avoir lu ce livre, vous ne regarderez plus de la même manière la prochaine maison apparaissant sur l'écran de télévision. **PC**

- Métamorphouse, Mariette Beyeler, éd. Presses polytechniques et universitaires PPUR 2014, 176 pages, ISBN 978-2-88915-060-1, CHF 39.50



MARMORAN

SILCANOVA topdry avec technologie AQUABALANCE: sèche rapidement – reste beau longtemps!

Respect de l'environnement grâce à une composition intelligente
sans biocide lessivable!

Grâce à la technologie AQUABALANCE, les nouveaux revêtements MARMORAN SILCANOVA topdry sont bien plus résistants contre les algues et champignons. Les principes physiques mis en œuvre sont aussi écologiques qu'avantageux. La surface hydrophile protège les façades contre les salissures de manière entièrement naturelle. Grâce à leur technologie AQUABALANCE, les crépis MARMORAN SILCANOVA ont atteint le même niveau exceptionnel de protection de façades que les crépis MARMORAN éprouvés depuis des décennies. La technologie AQUABALANCE a d'ailleurs reçu le prix de l'écologie de la ville de Vienne en 2010. Elle est en outre la première technologie à avoir obtenu le label environnemental de l'Ange bleu («DER BLAUE ENGEL» label d'origine allemande).

L'imposition des sociétés coopératives d'habitation

En matière de fiscalité, une question récurrente et importante est celle-ci: «Les coopératives d'habitation doivent-elles payer des impôts, et si oui, lesquels?». Habitation a recueilli les informations de M. Philippe Perreaud, de la Fiduciaire Favre et Perreaud SA à Lausanne.

En matière d'impôts directs, l'environnement fiscal actuel est beaucoup moins stable qu'en ce qui concerne les impôts indirects (dont la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) fait partie). M. Perreaud rappelle «que sur le plan juridique et de celui du Code des Obligations (CO), les sociétés coopératives sont considérées comme des «personnes morales», par opposition aux «personnes physiques» (donc les particuliers), au même titre que les sociétés anonymes, les sociétés à responsabilité limitée (Sàrl) et les fondations». Or, il faut savoir que les «personnes morales» sont imposées, en règle générale, aussi bien par la Confédération (**impôt fédéral direct ou IFD**) que par les cantons et les communes.

A ce titre, les sociétés coopératives d'habitation s'acquittent d'un **impôt sur le bénéfice** (voir plus loin) et – uniquement au niveau communal et cantonal – d'un **impôt sur le capital** (voir plus loin). L'impôt sur le capital au niveau fédéral a été supprimé au 1^{er} janvier 1998. M. Perreaud précise que «les fondations sont considérées comme «autres personnes morales». Pour elles, au niveau de l'IFD, les mêmes règles sont applicables qu'aux personnes morales mais avec un taux préférentiel de 4,25%».

Imposition selon la comptabilité commerciale

«Les sociétés coopératives sont imposées sur la base de la comptabilité commerciale et le bilan et le compte PP (pertes et profits) servent de base d'imposition» rappelle M. Perreaud. La comptabilité doit être tenue selon les principes généraux de la comptabilité commerciale régie par le Code des Obligations (CO) et selon les règles fiscales. Il y a donc identité entre le bénéfice fiscal (le bénéfice qui sera imposé) et le bénéfice comptable (qui doit être approuvé par l'Assemblée générale dans le cadre du vote sur les comptes et de la décharge donnée au comité).

Principales règles fiscales pour les coopératives

«Il est très important de rappeler ici que la possibilité de constituer des provisions pour charges futures n'existe plus! Autrement dit, la provision pour des frais d'entretien périodique n'existe plus sur le plan fiscal, et ce depuis l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) de 1990» commente M. Perreaud. Dans le canton de Vaud, cette loi est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2005.

Le cas d'une rénovation

La somme des pertes des sept exercices précédents peut être déduite du bénéfice net de l'année en question. Cette règle est très importante lorsque la société coopérative effectue des travaux de rénovation. Il y aura lieu de déterminer la plus-value et la charge d'entretien de ces travaux. En général, le 70% environ du total est reportable



Philippe Perreaud © JLE/2014

sur les loyers, donc portés en charge. Le 30% est considéré comme une plus-value. A titre d'exemples, M. Perreaud indique «qu'une réfection d'un toit, si elle s'avère indispensable, n'a pas d'élément de plus-value. Par contre, une rénovation de cuisines ou de fenêtres contient évidemment un élément de plus-value».

Amortissement

Depuis l'entrée en vigueur de la LHID, la possibilité existe d'amortir un bien immobilier, selon les directives fiscales, sur la valeur résiduelle (amortissement résiduel): 2% sur l'immeuble; et 1,5% sur l'immeuble et le terrain (jusqu'à la valeur historique du terrain). Le taux est divisé par 2 si l'amortissement est constant. En cas de construction avec un droit de superficie, l'amortissement de l'immeuble est constant sur toute la durée du droit de superficie (80, 90 ans, etc.). Lorsqu'une coopérative possède des immeubles dans plusieurs communes, leurs revenus sont imposables dans la commune où ils se trouvent. La situation de l'immeuble crée le for fiscal.

Impôts sur le capital et sur le bénéfice

En principe, l'impôt sur le capital est proportionnel et s'exprime en 0/00 du capital imposable. Dans le canton de Vaud, en 2012, il était de 0,3 0/00, majoré du coefficient cantonal et communal. S'agissant de l'impôt sur le bénéfice, au niveau fédéral, il est proportionnel à 8,5%. Dans le canton de Vaud, l'impôt proportionnel est de 9,5%. Augmenté du coefficient communal de Lausanne et de celui du canton de Vaud, par exemple, la charge est de 22,18%. A noter que les impôts constituent encore une charge fiscale déductible fiscalement.

Jean-Louis Emmenegger

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-Torrey 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, préresse et impression:** Imprimerie St-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:** Rénovation La Cigale © BG Ingénieurs Conseils/DR

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