

Habitation

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

Une architecte pas comme les autres

Une ministre du logement pas comme les autres

Une coopérative d'habitation pas comme les autres

86° année | n° 4 | décembre 2014



ENSEMBLE PRENONS DE L'AVANCE

Les immeubles font partie intégrante de notre vie quotidienne. Ils sont témoins d'une culture. Et la vision d'un avenir. Un avenir où l'être humain et son lieu de vie occupent la place centrale. Concevoir des bâtiments nécessite un réel savoir. De l'homme qui les développe. Et de l'homme, utilisateur final. Une mission à laquelle nous nous consacrons avec passion. Et que nous vivons dans chaque projet. Tous les jours.

Chères lectrices, chers lecteurs,

Y en a des grandes et des petites, des vénérables et des à peine nées. Y en a des hyper actives et des endormies. Des pas vraiment participatives et des super communautaires. Des quasi bobo et des quasi ouvrières. En Suisse romande, les médias en parlent beaucoup ces derniers temps et si vous regardez les chaînes de télévision romandes ou si vous écoutez les radios romandes, il n'est pas rare de tomber sur Pascal Magnin, le très médiatique et rock'n'roll secrétaire général de l'ARMOUP, en plein délice de promotion des coopératives d'habitation en particulier, et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en général.

Avec son bagou légendaire, il sait broser un tableau simple de l'inextricable fouilli de lois et d'aides au logement, faire comprendre aux plus obtus la différence entre coopérative d'habitants et coopérative d'habitation, balancer des chiffres coup de poing du genre à Zurich, 25% du marché immobilier est au mains des coopératives d'habitation, en Suisse romande à peine 5%! Avec son professionnalisme et son énergie, Pascal Magnin me fait un peu penser à Jon Gnarr, qui s'était fait élire comme maire de Reykjavik de 2010-2014 avec un slogan de campagne qui a fait trembler l'establishment politique, mais qui a su convaincre les électeurs: plus c'est punk, moins c'est l'enfer!

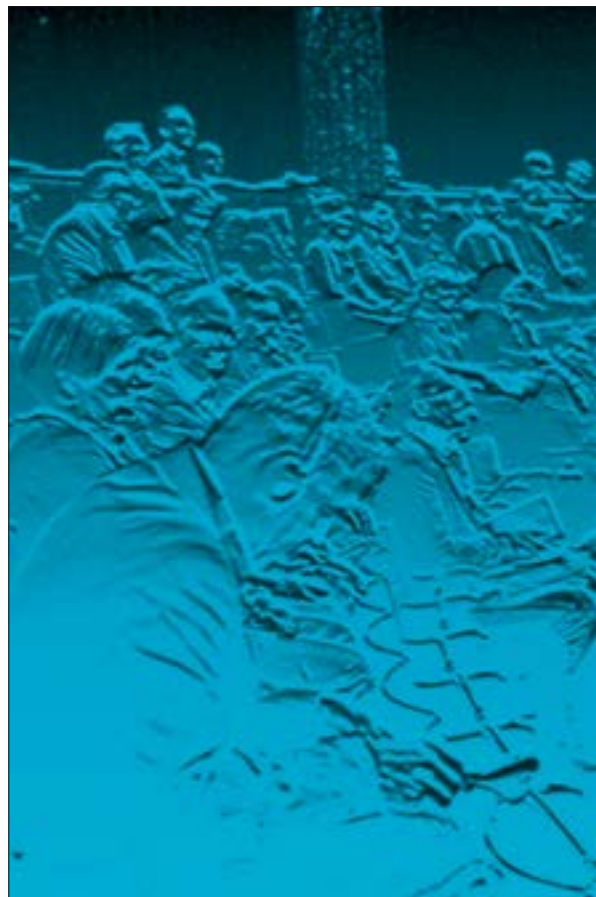
Bref: y en a des grandes et des petites, des vertes et des pas mûres, mais ce qui compte le plus, c'est leur diversité. Une diversité de points de vue et de manières de vivre, de façon de construire et d'envisager le bien commun, que les coopératives d'habitation feraient bien de développer et de valoriser en s'entre-aidant encore plus. Que ce soit en communiquant plus intensément, entre elles, et via l'ARMOUP et la revue Habitation et leurs sites web¹, qui offrent de belles plateformes d'échange, ou en imaginant des formes de coopération et de rapprochements, voire de fusions qui permettraient aux plus petites d'atteindre une taille critique plus propice à la professionnalisation de leurs services et projets.

Théodore Monod, scientifique naturaliste, explorateur, érudit et humaniste français (1902-2000) disait que l'utopie, ce n'est pas ce qui est irréalisable, c'est ce qui est irréalisé. Aux larges échos actuels des médias pourrait répondre un vent de réforme des modèles d'affaire des maîtres d'ouvrage d'utilité publique romands, un vent qui a déjà soufflé sur Zurich. Tiens, j'ai dit Zurich...

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

Patrick Cléménçon

¹ armoup.ch et le tout nouveau habitation.ch





AQUABALANCE
Séchage rapide – beauté pérenne.

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).

06



Aménagement du territoire et coopératives d'habitation

Près de deux cents personnes ont afflué au 1^{er} Forum régional du logement d'utilité publique qui s'est tenu le 26 septembre dernier à Fribourg. La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire est une chance, à saisir, pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

11



Une ministre du logement pas comme les autres

Le canton de Neuchâtel a été le premier en Suisse romande à disposer d'une loi cantonale sur le logement basée sur la Loi fédérale sur le logement (LOG). Grâce à elle, le canton peut activement soutenir les projets de logements d'utilité publique.

16



Une coopérative pas comme les autres

Bâtir Groupé construit à Grandvaux, bientôt à Founex. Cette nouvelle coopérative a la particularité de placer le «vivre ensemble» au centre de sa réflexion et de sa pratique. Le système s'appuie sur les réussites et les expériences menées depuis plus de vingt ans par l'association La Smala.

21



Une architecte pas comme les autres

Daniela Liengme est une architecte qui prône une éthique architecturale basée autant sur la responsabilité sociale et environnementale que sur l'esprit participatif des futurs usagers. Elle adore travailler avec les coopératives d'habitation.

- 04 Brèves
- 26 Les coopératives à l'assaut du monde
- 28 Nouveau crédit-cadre pour la CCL
- 30 Sabine Amman experte ès cuisines
- 32 Innover pour offrir des logements adaptés aux besoins
- 34 Les Journées du logement de Granges

LA CHRONIQUE DE PASCAL MAGNIN

La part du logement d'utilité publique en Suisse romande représente environ 5% du parc total des logements. En comparaison, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Zurich et son agglomération détiennent 25 % de logements d'utilité publique (LUP) par rapport au nombre total de logements sur le marché zurichois. En Suisse alémanique, le pourcentage de LUP est d'environ 10%. Il est donc aisé de constater que la Romandie doit absolument faire des efforts pour prendre des parts de marché. Nos membres sont déjà

très actifs et on ne peut que les féliciter pour leur dynamisme, sachant qu'environ 3000 nouveaux LUP devraient être construits ces prochaines années en Suisse romande par nos membres et futurs membres. Toutefois, il est nécessaire de construire encore plus de LUP dans notre région pour équilibrer le marché entre les réalisations de villas, de villas mitoyennes, de villas terrasses, de PPE, de logements en marché libre et les LUP. Pour parvenir à cet objectif, les collectivités publiques s'avèrent être notre partenaire principal. En effet, ce sont bien les communes et les villes qui détiennent le plus grand nombre de terrains à bâtir affectés en zone de construction à forte densité. D'autre part, les collectivités publiques peuvent octroyer des droits de superficie aux coopératives d'habitation et aux fondations, ce qui permet souvent de donner l'élan nécessaire, financièrement, pour démarrer un projet de construction. Il ne reste plus qu'à espérer que les communes et villes romandes soient réactives et permettent la mise sur le marché de nombreux nouveaux logements d'utilité publique.

**NEUCHÂTEL****SCH Arc-en-Ciel**

A Fontainemelon, les travaux de la première réalisation de cette coopérative – sœur de Cité Derrière dans le canton de Neuchâtel – se poursuivent. Les emménagements dans un immeuble Minergie de 27 logements sont attendus pour l'été ou l'automne 2015. La coopérative est en négociation avec une autre commune neuchâteloise pour la création de trois bâtiments de 24 logements chacun.



© SP

**VAUD****Société Coopérative de Rougemont**

A Rougemont, la coopérative, créée l'année dernière, poursuit ses efforts en vue de l'acquisition de deux immeubles communaux – des chalets – abritant 10 logements, 1 restaurant et 1 commerce. L'objectif consiste à sortir les biens du giron communal, tout en continuant de garantir des loyers modérés aux occupants. Selon une représentante de la coopérative, les singularités de l'opération – achat d'immeubles ne nécessitant pas de travaux – occasionneraient des difficultés, notamment pour bénéficier des aides financières de la CCL, et d'allègements fiscaux cantonaux. A suivre.

SCH La Paix

A Nyon, les travaux de gros œuvre de 2 bâtiments Minergie de 16 logements chacun (R+4) sont terminés. Depuis octobre, le chantier du second œuvre bat son plein en vue d'emménagements dès février dans le premier immeuble, dès mars dans le second. La coopérative gère déjà quelque 95 logements à Nyon, dont 72 dans le quartier de l'actuel chantier. Il est prévu de favoriser le déménagement de seniors logés dans les anciens immeubles – sans ascenseurs – dans les nouvelles constructions.

SCILMO

A Penthaz, la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière a construit deux immeubles Minergie de R+4, de

20 logements chacun. La coopérative a acheté le terrain; cette opération a été rendue possible par le souhait des propriétaires précédents de privilégier la réalisation de logements à loyers modérés. Situés à la rue du Mont-Blanc, un quartier très calme, les deux nouveaux bâtiments ont la particularité de n'utiliser qu'un septième du terrain. Ce qui laisse, une fois soustrait l'espace des terrasses pour les appartements des rez-de-chaussée, une surface verte de près de 4000 m², à la disposition des locataires. Les emménagements, qui ont débuté fin octobre, vont s'étaler sur plusieurs semaines, jusqu'à fin novembre 2014. Parmi les nouveaux arrivants, la coopérative se réjouit d'enregistrer un tiers des locataires en provenance de Penthalaz, et ceci malgré l'absence d'accord avec la commune en vue de l'abaissement des loyers.

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) étend son activité à tout le canton de Vaud

Lors de sa dernière séance, le Conseil d'administration de la SCHL a décidé d'étendre l'activité de la Coopérative à tout le canton de Vaud alors qu'elle se limitait jusqu'à maintenant à Lausanne et au Grand-Lausanne. La SCHL désire désormais offrir ses compétences, son expérience et ses moyens pour la réalisation de logements à loyer abordable dans tout le canton de Vaud, avec une priorité accordée aux communes qui visent des projets de 50 à 100 logements. La SCHL conservera son nom qui a signé son succès depuis 1920. Le projet Métamorphose est également une priorité pour la SCHL qui souhaite y apporter sa contribution.

La SCHL est bientôt centenaire et dispose de fonds propres qui lui permettent d'assumer des constructions nouvelles pour plusieurs centaines de millions de francs. Ses ressources financières sont disponibles à des conditions favorables et immédiatement mobilisables.



GENEVE

Equilibre

A Genève, rue de Soubeyran, dans le quartier de la Servette, la coopérative va construire un immeuble R+5 de 38 logements. Dans l'attente d'un permis de construire, les négociations portent notamment sur le nombre de places de stationnement. Elle pourrait en obtenir 37, mais elle souhaite, conformément à ses statuts, voir se nombre s'abaisser à 14 + 4 places pour des véhicules utilitaires. La philosophie d'Equilibre l'amènera également à privilégier la paille comme matériel isolant, et à ne doter la réalisation que d'un

seul ascenseur. Une surface du 3^e étage accueillera six pièces indépendantes, pour chambres d'amis, pièces supplémentaires ou lieux de travail, proposés aux coopérateurs. Dans un premier immeuble à Crecy, la coopérative avait relevé le pari des toilettes sèches. La chose ne serait pas praticable sur une structure de 5 étages, mais la coopérative va développer un système de séparation des matières et des liquides rejetés, et leur recyclage sur place, avec notamment un dispositif de phyto-épuration déjà éprouvé à Cressy. Le début des travaux est attendu pour juin 2015, les emménagements espérés pour Noël 2016.

Société Coopérative d'Habitation Genève

A Genève, les travaux de l'immeuble LMI du Parc, au chemin des sports, arrivent à leur terme. La majeure partie (4 entrées sur 6) de ce bâtiment de 140 mètres en R+8 est construite par la SCHL – l'autre partie est vouée à la PPE. La coopérative crée ainsi 96 logements de 3 à 5 pièces. Et 24 LMI (logements à mixité intégrée). De fait des pièces indépendantes accordées aux coopérateurs, en priorité pour des activités. Autre atout du projet, la proximité immédiate du parc Gustave et Léonard Hentsch... et sa localisation sur le site historique de la tribune principale du stade des Charmilles! Les emménagements doivent débuter en février.

«Construction sans obstacles»

A Genève, le Grand Conseil sera prochainement saisi du projet de révision de l'article 109 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI). A l'intérieur des logements, le projet s'appuie partiellement sur la norme SIA 500 «construction sans obstacles», et prévoit notamment des dégagements permettant la circulation d'habitants et de visiteurs en fauteuil roulant et des locaux sanitaires adaptables sans trop de frais. La nouvelle loi devrait être adoptée au courant de l'année 2015, et suivie de son règlement d'application.

Rhône Arve

A Lancy, la coopérative va pouvoir construire un immeuble R+6+attique dans le secteur de la future gare Lancy-Pont-Rouge du CEVA, dans le quartier de la Praille. Selon le cahier des charges du concours d'architecture portant sur ce bâtiment, 5530 m² seront consacrés à des logements d'utilité publique, 550 m² à des activités. Les résultats du concours, attendus mi-décembre, permettront d'en savoir davantage. Selon les prévisions, les travaux pourraient débuter en 2017, pour des aménagements fin 2019. Ce projet est intégré à la réalisation d'un «morceau de ville», qui générera notamment la création de quelque 600 logements dans le secteur de la future gare.



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

Aménagement du territoire et coopératives d'habitation

Près de deux cents personnes ont afflué au 1^{er} Forum régional du logement d'utilité publique qui s'est tenu le 26 septembre dernier à Fribourg. Au menu des conférenciers, un message clé: la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire est une chance, à saisir, pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Désormais organisé en alternance une année sur deux avec le Forum national des coopératives d'habitation, qui se tient traditionnellement à Lucerne (la prochaine fois en septembre 2015), le Forum régional du logement d'utilité publique aura donc connu une première session réussie à Fribourg. Et c'est l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) qui a eu l'honneur d'ouvrir les feux dans les locaux prestigieux de l'aula de l'Université de Fribourg, dans une ville qui se veut bilingue et dont la position géographique centrée entre les grandes villes alémaniques et romandes semblait privilégiée pour une première dite «régionale». Mais si Fribourg a été choisie, c'est aussi, comme le précise **Francis-Michel Meyrat**, président de l'ARMOUP et vice-président de la fédération coopératives d'habitation Suisse, «parce que c'est la capitale d'un canton où les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont peu représentés et que nous souhaitons ainsi être vus et entendus dans ce merveilleux canton, qui ne pourra désormais plus se passer des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour résoudre ses problèmes de pénurie de logements ou d'augmentation des prix de location». Dans son mot de bienvenue, le syndic de Fribourg, **Pierre-Alain Clément**, a bien mentionné la culture bilingue et estudiantine de la ville, mais il a surtout souligné le manque de terrain constructible aux mains de la commune et donc la nécessité de densifier le tissu urbain pour remédier à la pénurie annoncée de logements à loyers abordables.

Avec le soutien de la Confédération

Directeur de coopératives d'habitation Suisse, **Urs Hauser** s'est réjoui de la bonne entente régnant entre la fédération et l'ARMOUP, en soulignant que les deux défendaient en fait la même

cause et poursuivaient des objectifs communs. Il a en outre rappelé que la thématique de l'aménagement du territoire était essentielle pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, puisque l'un des objectifs de la nouvelle loi était précisément de soutenir le développement de la vie sociale, économique et culturelle des différentes régions de Suisse. Politiciens et urbanistes ne pourront donc en principe plus se passer des coopératives d'habitation dans leurs futurs projets de développement urbain. Directeur de l'Office fédéral du logement (OFL), **Ernst Hauri** a rappelé que, si le besoin en logements à loyers abordables était très élevé en Suisse romande, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pouvaient compter sur le soutien de la Confédération, dans la mesure où ils souscrivent aux valeurs de la Charte commune des maîtres d'ouvrage d'utilité publique¹. Il a notamment souligné le dialogue en matière de politique du logement prôné avec les cantons et les villes pour promouvoir la construction de logements d'utilité publique, en vue de réguler un tant soit peu les dérives spéculatives du marché libre. Un discours qui a trouvé son écho avec le mot de la fin de **Louis Schelbert**, conseiller national des Verts et président de coopératives d'habitation Suisse, qui a souligné que les coopératives d'habitation pouvaient compter sur le partenariat de la Confédération. En effet, entre autres mesures prises récemment, le Conseil fédéral vient de transmettre au Parlement le message qui prévoit de poursuivre jusqu'en 2021 le cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements. La Confédération va également continuer à alimenter le fonds de roulement ces prochaines années. Bref, «le soutien aux coopératives d'habitation est la meilleure réponse que l'on puisse donner aux problèmes réels du marché du logement», Louis Schelbert dit.

Aménagement du territoire et logement

Pour tenter de cerner un tantinet les dangers et les enjeux de l'aménagement du territoire et du développement urbain, les organisateurs ont invité cinq experts pour débattre des bilans et perspectives du logement. Le Pr Dr **Pierre-Alain Rumley**, professeur en aménagement du territoire et urbanisme a ouvert les feux en parlant directement des conséquences de la nouvelle LAT pour la construction de logements. Selon lui, les intentions ne sont pas mauvaises, mais les méthodes pour y arriver permettront au mieux de freiner le mitage du territoire. L'approche plus centralisée de l'aménagement du territoire pourrait toutefois mobiliser les terrains construits au «bon» endroit, notamment à cause de la plus grande difficulté d'ouvrir de nouvelles zones à bâtir. Monsieur **Paul Coudret**, conseiller économique de la BCF, a quant à lui dressé un panorama global du marché immobilier, et souligné à la fois une politique des taux de change inchangeable et un poids accru de la réglementation sur le marché immobilier, sans trop se soucier des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, comme il est de tradition en terre fribourgeoise.

L'Etat et le logement d'utilité publique

Alors que tous les autres intervenants ont souligné la nécessité d'un dialogue accru entre Confédération, cantons et communes et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, **Nicole Decker** se demande quant à elle si une loi cantonale suffisait pour favoriser le développement des coopératives d'habitation – alors même que certains cantons, dont Fribourg, n'en sont même pas encore là. Evoquant non seulement des facteurs démographiques influant sur la nature des besoins en logements, comme le vieillissement de la population, mais rap-

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



Miele Project Business pour les sociétés coopératives

Professionalisme, 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

Photos © Nicolas Brodard



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

1 Francis-Michel Meyrat

2 Pierre-Alain Clément

3 Urs Hauser

4 Ernst Hauri

5 Pierre-Alain Rumley

6 Paul Coudret

7 Nicole Decker

8 Dominique de Buman

9 Thierry Bruttin

10 Louis Schelbert



pelant également qu'il s'agissait de rattraper le retard du canton de Neuchâtel question proportion de logements d'utilité publique (2% à Neuchâtel contre 25% à Zurich, 8% dans le canton de Vaud et 5% en moyenne romande), Nicole Decker invoque entre autre le facteur de cohésion sociale comme moteur et but du mieux vivre ensemble. Une cohésion sociale au fondement même de la démocratie et pour laquelle l'Etat doit s'engager à fond en promouvant plus le logement d'utilité publique.

Pour **Dominique de Buman**, conseiller national et vice-président du PDC, «le gonflement partiellement artificiel du prix d'un bien de première nécessité comme le logement pose un problème dans notre société où l'éthique passe trop souvent au second plan. La main publique doit éviter les changements de propriétaire inutiles et la spéculation foncière.» Selon l'orateur, il s'agit de trouver un équilibre entre les intérêts privés et l'utilité publique du bien commun. Pour cela, l'Etat peut notamment favoriser des coopératives ou pratiquer

une politique d'acquisition de terrains ou encore octroyer des droits de superficie. Mais il pourrait faire plus et également affecter au logement des anciennes installations militaires et des friches industrielles.

Développement urbain et logement

C'est ensuite au tout nouvel architecte cantonal de Fribourg, **Thierry Bruttin**, de prendre le relais du politicien, en éclairant le public sur les enjeux et les conséquences de la densification urbaine. Pour l'architecte et urbaniste, les enjeux portent 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. Et ce en favorisant une démarche participative digne de ce nom.

Une petite virée touristique au musée Kaeserberg, avec agape et musique locale, a clos ce premier Forum régional du logement d'utilité publique sur une note festive pleine de saveurs et de rumeurs, dont on espère qu'elles auront ouvert des cœurs et donné des idées à tout un chacun, pour, qui sait, se lancer dans l'aventure d'une future coopérative d'habitation...

Richard Liechti, Liza Papazoglou et Patrick Cléménçon

¹ <http://www.habitation.ch/charte-des-maitres-douvrage-dutilite-publique-en-suisse/>

Toutes les photos du Forum et les échos dans les médias:

<http://www.armoup.ch/et-lar-moup-crea-son-1er-forum/>

Prochain rendez-vous:

le 25.9.2015, pour le 6^e Forum national des coopératives d'habitation Suisse, KKL Lucerne.

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



«Nous devons d'urgence construire des quartiers durables!»

Le canton de Neuchâtel a été le premier en Suisse romande à disposer d'une loi cantonale sur le logement (votée en 2008) basée sur la Loi fédérale sur le logement (LOG). Grâce à elle, le canton peut activement soutenir les projets de logements d'utilité publique (LUP) et de quartiers durables.

Nicole Decker, cheffe de l'Office cantonal du logement, répond aux questions d'Habitation et précise le rôle fondamental que le logement joue au niveau de la cohésion sociale.

Quel est le contexte légal du canton de Neuchâtel en matière de logement?

Outre les articles 5i) et 34c) de la Constitution neuchâteloise, la base légale de la politique du logement du canton est la loi sur le logement (LAL2). Elle s'appuie sur la LOG, la Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (dite aussi Loi sur le logement LOG) du 21 mars 2003. Votée en 2008, la LAL2 neuchâteloise est entrée en vigueur le 1.1.2009. Mais c'est en 2010 qu'elle a concrètement commencé de porter ses fruits. Elle vise à anticiper la fin du régime du subventionnement des ménages occupant des immeubles dits LCAP (Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, du 4 octobre 1974). Sa mission est d'encourager la réalisation et la rénovation de logements d'utilité publique pour les familles, les seniors, les étudiants et les personnes handicapées à revenu modeste. Elle prévoit plusieurs moyens d'aide financière (voir encadré). Dans cette logique, un crédit-cadre quadriennal de 18 millions de francs a été adopté à l'unanimité par le Grand Conseil le 2 septembre dernier pour soutenir la construction de logements d'utilité publique (LUP) – et la rénovation – par l'octroi de prêts et l'acquisition de parts sociales. Pour nous, c'est un signal très fort!

Quel défi devez-vous relever?

Nous sommes face à un double défi: d'une part, celui d'atténuer la pénurie de logements vacants qui perdure dans certaines parties du canton depuis 14 ans, et d'autre part, celui de faire face au rapide vieillissement de la population. Et effet, depuis des dizaines d'années, la construction s'est concentrée sur les PPE et les maisons individuelles, des logements peu accessibles pour la classe moyenne. Comme ailleurs, le canton de Neuchâtel fait face à une réelle pénurie de logements destinés à cette catégorie de citoyens, un phénomène qui va en s'accroissant à l'heure où l'accès à la propriété fait l'objet de tours de vis réguliers au niveau national. Notre objectif principal est donc de freiner l'inflation des loyers. Plus concrètement, les moyens mis en œuvre visent à augmenter puis maintenir la proportion des LUP sur le marché avec l'objectif de passer de 2 à 5% du parc total. Les mesures d'encouragement favorisent les maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP): coopératives d'habitation et d'habitants, communes, fondations, etc.)

On entend souvent parler de «quartier durable»?

C'est un concept développé par l'Office fédéral du développement territorial (ARE, anciennement Office fédéral de l'aménagement du territoire) et l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), en collaboration avec l'Office fédéral du logement (OFL). On peut donc dire que c'est la Confédération qui encourage les réalisations concrètes de ces quartiers durables. Sur le plan suisse, la Confédération a choisi 16 projets. Le canton de Neuchâtel est fier d'en compter quatre, dont le plus abouti est le quartier Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds, sur une ancienne friche des CFF (voir Habitation no 2/ 2013). Là, tous les critères sont réunis: il y aura des logements (pour familles, personnes seules, jeunes ou âgées) en LUP et PPE, des bureaux administratifs, une crèche, des transports publics à proximité, des espaces verts communs, etc. Le tout labellisé Minergie-P. On pourra naître, vivre et bien vieillir dans le même quartier!

Pourquoi donne-t-on autant d'importance à l'aménagement du «territoire»?

Aujourd'hui, personne ne peut plus simplement «construire un bâtiment». De nombreuses contraintes doivent être respectées. Celle de la mobilité prévoit de vérifier à quelle distance le bâtiment en projet se trouve d'une ligne de transport public. Cette condition est la conséquence de la décision du peuple suisse de préserver les paysages et les terres agricoles, donc d'optimiser les infrastructures existantes et de densifier les zones déjà habitées, plutôt que de continuer le mitage du territoire.

La loi cantonale soutient la mixité des ressources comme garantie du financement

- Mise à disposition de terrains, sous la forme de droit de superficie, avec gratuité pendant 10 ans au minimum;
- Cautionnement des emprunts jusqu'à concurrence de 30% de la somme totale;
- Octroi de prêts garantis par gage immobilier au max. à 20% de la totalité du coût sur 25 ans;
- Prise en charge des intérêts du crédit pendant 20 ans (seulement valable pour les rénovations);
- Acquisition de parts sociales d'une coopérative, jusqu'à 20% des parts sociales de la valeur totale du capital social (sont considérées comme fonds propres par les banques).



Nicole Decker © 2014 JLE

Mais alors, quelle est la solution?

Faire revenir les habitants dans les agglomérations. C'est une notion à laquelle les Offices fédéraux se réfèrent désormais, notamment dans l'application de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) que le peuple suisse a acceptée récemment. On pourrait dire qu'il faut «urbaniser vers l'intérieur», en augmentant la densification (utilisation des friches industrielles et des CFF, etc.), donc en utilisant tous les terrains constructibles disponibles, ce qui permet d'optimiser les infrastructures déjà existantes. En soignant les espaces verts communs, il est tout à fait possible de densifier de manière intelligente en augmentant la qualité de vie de tous les habitants.

Le projet des Gouttes d'Or dans le quartier de Monruz à Neuchâtel correspond-il à cette nouvelle notion de quartier durable au centre de l'agglomération?

Oui, tout à fait, et c'est en cela qu'il est intéressant et emblématique. Dans les six bâtiments qui seront construits, il y aura 175 logements, dont 150 LUP (logements d'utilité publique) et 25 vendus en PPE. Le financement sera mixte (Confédération, canton, commune et instituts bancaires). Les critères de la mixité sociale et intergénérationnelle seront garantis, le droit de superficie sera octroyé par la Ville, les transports publics sont juste à côté, et les infrastructures existent. Un chemin type «Nature en Ville» y sera construit pour que tous les citoyens puissent atteindre le lac en mobilité douce. Annoncé en mai de cette année, ce projet sera bientôt discuté au législatif de la ville de Neuchâtel. Tous les locataires des LUP logeront en résidence principale,

donc les impôts qu'ils paieront iront alimenter les recettes communales et cantonales (ce qui n'est pas le cas des résidences secondaires!). Actuellement, un autre projet vient d'être terminé à Cernier (Les Héliotropes) avec 56 logements LUP juste en dessous d'une zone de PPE et de villas.

Quels sont les objectifs en termes de taille et de qualité des LUP?

Quant aux coûts et à la qualité de la construction, l'application de critères prévus par la Confédération doit permettre la réalisation de logements à loyer modéré présentant des qualités d'habitat correspondant aux normes actuelles, tant en matière d'isolation acoustique et thermique qu'en ce qui concerne la grandeur des appartements. Un aménagement intérieur simple, une exigence et une rigueur accrues auprès des architectes et entreprises pour maîtriser les coûts de construction doivent favoriser cet objectif. Il est d'ailleurs prévu que les projets soutenus correspondent au système d'évaluation des logements (SEL) de l'Office fédéral du logement (OFL).

Et les logements pour les personnes âgées?

C'est un immense défi. Il est évident que la population vieillit: il y a toujours davantage de personnes âgées, qui méritent d'être logées convenablement. En 2030, 25% de la population aura plus de 65 ans. L'importance des familles va diminuer: de 32% actuellement, on passera à 29% en 2030. Or, 54% des logements existants sont des 4 pièces et plus. Nous devons donc d'urgence construire des appartements plus petits, faire des quartiers durables et favoriser la mixité intergénérationnelle!

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



Peinture KEIM après 120 ans



Peinture KEIM après 12 ans

La peinture minérale depuis 1878.





Nicole Decker © 2014 JLE

Selon vous, c'est la qualité de la vie qui est en jeu?

Bien sûr! Les personnes doivent pouvoir «bien vieillir», donc ajouter de belles années à leur vie. Pour augmenter leur qualité de vie, il faut les intégrer dans des quartiers durables, où ces personnes vieillissantes vivront auprès de familles (selon le principe de la mixité intergénérationnelle). Les services qu'elles pourront rendre les valoriseront et les échanges de services entre les personnes vieillissantes et les familles n'en seront que plus positifs. Dans cette optique, nous devons construire des 2-3 pièces (estimation de la demande selon la planification médico-sociale du canton: 1000 logements avec encadrement à construire dans les dix prochaines années) pour les personnes de plus de 65 ans afin de pouvoir libérer les grands appartements pour les familles. Ainsi, tout le monde sera gagnant! Ce type de logements avec encadrement (réfèrent de maison, repas livrés à domicile, etc.) permettrait que les personnes vieillissantes soient placées plus tard dans un EMS (où les coûts sont très élevés).

Vous préconisez donc la cohésion sociale en tant que principe fondamental?

Oui, nous devons avoir des lieux de vie où les gens puissent se rencontrer, qui soient ouverts à tous (salle commune ou lieux verts extérieurs), et où les gens peuvent échanger et s'entraider facilement. Ce sont les «quartiers durables» dont nous avons parlé. Lorsque des personnes de plusieurs nationalités et d'âges différents cohabitent, on développe la tolérance et le respect. Et quand on se

connaît, on se sent plus en sécurité dans son quartier. Si les personnes âgées peuvent se rendre utiles, elles vivront mieux. On est donc gagnant sur trois plans: la démocratie (les droits et responsabilités de chacun), la santé (tout le monde vit mieux) et on augmente le sentiment de sécurité.

Mais, au fait, cela ne correspond-il pas aux coopératives d'habitation d'utilité publique?

En effet, dans ces coopératives, grâce au principe participatif, les locataires-coopérateurs détiennent des parts sociales de leur coopérative (ils s'impliquent donc aussi financièrement pour leur immeuble) et participent aux assemblées générales: ils sont donc coresponsables, et en cela, ils favorisent grandement la cohésion sociale. Chacun peut s'exprimer et les décisions sont prises en commun selon le principe d'une part sociale = une voix. Je préciserais cependant que la définition de «quartier durable» n'implique pas qu'il n'y ait que des coopératives. Au contraire, dans un tel quartier, il y aura des coopératives et des appartements en PPE achetés par des personnes privées.

Votre conclusion?

Nous avons tous les outils pour relever le défi du logement du futur! Mais pour concrétiser nos principes, il faut que les politiciens soutiennent la politique du logement de notre canton. La volonté et l'implication des dirigeants communaux sont notamment primordiales. Et sans l'appui des communes, l'Office cantonal du logement ne peut pas faire grand-chose. Il faut donc que nous puissions avoir l'appui de tous. C'est le cas aujourd'hui, et nous souhaitons que l'expérience neuchâteloise puisse servir d'exemple aux cantons qui font face aux mêmes défis!

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger
(Interview complète www.habitation.ch)

Modèle de plan financier des derniers projets neuchâtelois

- 5 à 10% de fonds propres (apport du MOUP)
- 3 à 5% de parts sociales (seulement si c'est une coopérative)
- 10 à 20% prêt de l'Etat de Neuchâtel, remboursable sur 25 ans
- Env. 10% prêt du Fonds de roulement de la Confédération, remboursable en 18 ans
- Env. 30% prêt de la CCL sur 15 ans (sans amortissement), cautionné par la Confédération
- Env. 30 à 40% prêt des instituts bancaires en 1^{er} rang!!

(Source: conférence du 26.9.2014, 1^{er} Forum régional du logement d'utilité publique, Fribourg)



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Réellement différente.

**«Avec la BAS nous partageons la même philosophie:
Définir avec passion le développement durable
dans le domaine de la construction pour créer de
nouvelles formes d'habitation.»**

Philippe Diesbach, Fondateur de la coopérative d'utilité publique Cité Derrière, Lausanne.

Depuis la fondation de la Banque Alternative Suisse (BAS), nous sommes spécialisés dans les projets de logements d'utilité publique. Dans toute la Suisse, notre équipe conseille aussi bien des petites coopératives auto-gérées que des grands maîtres d'ouvrage professionnalisés.

Le modèle d'affaires unique de la BAS permet aussi à des formes d'habitation non conventionnelles de voir le jour. Avec les crédits d'encouragement BAS, nous soutenons l'habitat participatif et autonome en offrant des conditions particulièrement équitables.



www.bas.ch

L'aventure communautaire

Bâtir Groupé construit à Grandvaux, bientôt à Founex. Cette coopérative a la particularité de placer le «vivre ensemble» au centre de sa réflexion et de sa pratique. Le système s'appuie sur les réussites et les expériences menées depuis plus de vingt ans par l'association La Smala.

Les travaux en vue de la construction de deux villas, à Grandvaux, pour la coopérative Bâtir Groupé, ont commencé fin octobre dernier. Les emménagements sont prévus dans une année et demie. Quatre appartements sont annoncés pour une surface totale de quelque 500 mètres carrés bruts de plancher. La coopérative a déjà signé une promesse de vente pour un deuxième terrain à Founex, cette fois-ci pour une grosse quinzaine d'appartements, dès 2017-2018. Deux autres projets doivent suivre, à Cheiry et à Lucens.

Bâtir Groupé existe depuis 2006. Le temps écoulé entre cette création et sa première réalisation, en cours à Grandvaux, s'explique par la volonté originelle (mais contrariée) de construire en ville de Lausanne, et le temps nécessaire à changer de cap.

La coopérative a la particularité de privilégier le «vivre ensemble» et la vie en communauté. Elle s'appuie sur l'expérience de l'association dont elle est issue, La Smala – anciennement Tir Groupé –, qui, depuis 21 ans, a géré sur ce principe une quarantaine de lieux, appartements ou maisons. Et qui a, au fil des ans, peaufiné son modèle, son système, sa philosophie.

Mettre en place des communautés hétérogènes figure parmi les priorités, à commencer par l'élément transgénérationnel. «On a constaté que la qualité de vie était supérieure», explique le responsable de La Smala, Théo Bondolfi. Il cite l'exemple de la maison que l'association loue actuellement à Grandvaux, et dans laquelle vivent 12 personnes. «Deux enfants de 3 et 9 ans et quatre parents, une étudiante de 26, un doctorant, un consultant de 37, un formateur d'adulte de 42, une aide soignante de 44 et une assistante sociale d'une cinquantaine d'années, et deux stagiaires du bureau associatif de la maison. Si une place se libère, nous privilégierons un senior, quitte à placer des petites annonces du type «Opportunité rare pour senior».



Collaborateurs et habitants de la maison de la gare 5, gérée par La Smala

La Smala (et désormais la coopérative) privilégie la cohabitation de quatre types de colocataires: les familles, les seniors, les créatifs (artistes, etc.) et les personnes en situation précaire ou en transition – ce qui, depuis quelques années, inclurait un certain nombre de Suisses revenant de l'étranger.

Les habitants des deux villas en construction à Grandvaux auront entre 1 et 77 ans. Les futurs locataires sont connus. A l'exception de ceux d'un appartement de 5 pièces, voué à des personnes en transition. Pour la structure des logements, Bâtir Groupé favorise les clusters qui se composent de lieux privés et d'autres communs. Pour Grandvaux, Théo Bondolfi cite l'exemple de douches dans les espaces privés, et d'une grande salle de bain à la disposition de tous. Sur un total de 520 m², les parties communes en recouvrent 150 – un salon, la grande salle d'eau et des ateliers.

Bail d'un an à l'essai

Selon l'expérience de La Smala, gérer ce type de lieu et d'organisation demande plus que l'assurance de la

bonne foi des participants. L'association a établi un certain nombre de bonnes pratiques dont vont bénéficier les futurs coopérateurs. Pour le néophyte, la plus surprenante est celle du bail d'un an à l'essai! Cette forme découle de l'importance accordée au «vivre ensemble». Il est attendu du coopérateur qu'il assume des responsabilités pour le bien commun, qu'il entreprenne, qu'il anime, qu'il s'enrichisse au contact des autres. Par opposition, celui qui reste dans son coin à attendre qu'on le sollicite s'est sans doute trompé d'adresse. «Il faut un sens du bien commun, insiste Théo Bondolfi. «Nous signons des contrats d'une année à titre d'essai. Si cela ne marche pas, nous pouvons aider la personne à rebondir, et lui accorder un délai, conformément à l'article 273 du CO. Pour affronter ce genre de situation, nous nous appuyons sur une forte culture de la modération. En 21 ans, l'association a connu plus de 1880 bénéficiaires (n.d.l.r.: colocataires). Nous avons eu des satisfaits, quelques déçus, et trois – sur 1880 – avec lesquels cela s'est mal passé. En

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





Le projet de Grandvaux

toutes circonstances, notre priorité demeure d'assurer la qualité du lieu, le bien commun.»

L'existence d'une période d'essai a des conséquences considérables. Elle implique notamment une dissociation entre investir et bénéficier d'un logement. Pour acquérir le terrain de Grandvaux et fournir les fonds propres, Bâtir Groupé a fonctionné avec une souscription qui a rapporté 800 000 francs de fonds propres (23%). La souscription a été présentée via les réseaux que l'association entretient depuis ses débuts, et sur des stands, à l'occasion de manifestations – Festival de la Terre, etc. – auxquelles elle participe régulièrement. La souscription prend la forme d'un placement – «Nous avons fait vérifier par notre avocat auprès de la FINMA que notre appel à fonds était régulier!»

En vingt ans d'aventures, La Smala a étoffé un carnet d'adresses d'amis et de sympathisants – l'association compte parmi ses parrains l'ancien conseiller d'Etat Jean-Jacques Schwaab et le conseiller aux Etats Luc Recordon. Pour sa future réalisation à Founex, elle va acquérir le terrain sur la durée, payable à long terme. Une faveur qui découle de l'intérêt du propriétaire – un voisin – pour la démarche, et de son souhait de privilégier une installation socialement intéressante.

Droit en superficie: difficilement compatible

A chaque fois, il est question d'acquérir le terrain. «Lors de droits de superficie accordés par une collectivité publique, communes ou Etat, mettent généralement comme condition que certains baux soient attribués pour une durée indéterminée dès le premier jour, ce qui est incompatible avec le bail à l'essai d'une année», explique Théo Bondolfi. Pour qu'une communauté puisse s'épanouir, La Smala a constaté qu'il est essentiel que les habitants puissent s'approprier sur cette période d'essai, qui fait toute la différence pour le vivre ensemble.

Les habitants d'une maison gérée par Bâtir Groupé doivent s'attendre à payer un loyer modéré mais des charges qui le sont moins. Par exemple, pour l'ensemble de la maison actuellement louée par La Smala à Grandvaux, le loyer est de 4500 francs, les charges de 3500 francs – pour une douzaine de personnes. Ces charges comprennent les classiques eau/chauffage/électricité/Internet. Mais également les contrats de conciergerie, le nettoyage des communs, la comptabilité, l'entretien du potager. Les coopérateurs qui choisiront de prendre la responsabilité de la conciergerie, du potager, ou de certaines tâches administratives sont

ainsi rétribués sur le compte de ces «super-charges».

D'autres activités, qui ne concernent pas toutes et tous, comme la garde des enfants, peuvent donner lieu à des arrangements de gré à gré. «Et on se rend des services tout le temps: covoiturage, courses, etc.»

Au-delà, chacun serait libre. Seule la participation à une réunion mensuelle est obligatoire.

Cette fine architecture de services, de droits et de devoirs est placée sous la responsabilité d'un responsable: l'entrepreneur social. A lui de gérer la diversité et de faire fructifier les situations complexes, toujours dans le sens du bien commun. Théo Bondolfi: «Nous plaçons à la tête de la coopérative un chef, dont la mission est de créer une démocratie en cinq ans. Si, passé ce délai, la communauté n'est pas stabilisée, c'est qu'il a échoué.» A contrario, après une année, les titulaires de baux à l'essai qui ont confirmé leur capacité de vivre en communauté et de générer des activités signent des baux indéterminés, et prennent naturellement davantage de responsabilités dans la maisonnée.

Ce fonctionnement dûment réglementé est formalisé dans le label Eco-pol développé au fil des ans, et géré par La Smala. Au sujet de ce tissu de règles, Théo Bondolfi précise: «On a

multipor

**BANNISSEZ DE
VOTRE MAISON LE
FROID ET LES DÉ-
PENSES INUTILES.**

En dotant a posteriori votre maison d'une isolation thermique à peu de frais et sans gros travaux. Les panneaux isolants minéraux MULTIPOR ouverts à la diffusion garantissent tout au long de l'année un climat intérieur équilibré et un logement parfaitement sain. Bénéficiez ainsi du confort d'un bâtiment neuf tout en conservant le caractère unique de la façade de votre maison.

Plus d'infos: www.multipor.ch

LE MEILLEUR MATÉRIAU, C'EST L'INTELLIGENCE.



Participants au label Ecopol. De gauche à droite: Théo Bondolfi (coordination développement label Ecopol), Nathalie Herren (fondation Ecojardinage, aspects formation), Laurent Thurneer (fondation Summit, aspects recyclage), Pierre-Alain Indermuehle (fondation Ecojardinage, aspects permaculture et biodynamie) et Lucélia Ferreira (association La Smala, trésorerie maisons communautaires)

rien inventé, je préfère dire que ce sont des choses que nous avons progressivement découvertes.» Du haut de ses 20 ans de projets communautaires, il considère ces bonnes pratiques comme incontournables: «On ne peut pas fonctionner qu'avec la confiance.»

Foyer à micro-entreprises

Le label Ecopol prévoit aussi de privilégier l'autoconstruction pour les réalisations qui s'y prêtent – pas le gros œuvre! Ceci afin de réaliser des économies qui, via un fonds de soutien, sont investies dans les projets des habitants. Car La Smala entend faire fructifier les activités. Selon sa terminologie, il s'agit de favoriser l'émergence d'une «ruche créative»! «Actuellement, nous générons une quarantaine de mandats, pour l'équivalent de 12 plein temps, dans la maison de Grandvaux. Souvent dans le domaine de l'entrepreneuriat social, mais aussi dans le conseil en durabilité, et dans tout ce qui a trait à la comptabilité et à l'administratif.» Des mandats sont réalisés auprès de communes, du canton, de PME ou d'associations. Conséquence des compétences des porteurs de projet, il est question à Grandvaux de développement informatique, de formation du

personnel, de missions, de communication... La philosophie maison encourage les collaborations croisées entre les porteurs de projet, petites mains et grandes mains. Logés sur place ou venus de l'extérieur, tous se retrouvent dans les espaces de travail de la maison. Au fil des explications de Théo Bondolfi, chacun se convainc que le terme de ruche n'est pas usurpé!

Une équipée militante

La construction de villas à Grandvaux est une étape importante. «Pour la première fois, nous serons dans nos murs. Jusqu'à aujourd'hui, nous ne nous installions que pour quelques mois ou quelques années, ce qui n'était pas toujours facile,» admet Théo Bondolfi. Historiquement, l'association a bénéficié de baux «de confiance» à durée définie dans des sites en attente de vente, de transformation ou de destruction. Son premier bailleur et soutien a été la Ville de Lausanne. Pour le propriétaire d'un bien inlouable sur le marché, une structure comme La Smala offrait le triple avantage de payer un loyer, de maintenir à l'écart les squatters, d'entretenir les lieux... Et de partir lorsqu'on le lui demandait! «A une époque, la police de Lausanne

nous signalait même les sites inoccupés. Généralement, les propriétaires nous contactaient lorsqu'ils voyaient arriver les premiers squatters. Nous avons pu loger jusqu'à 100 personnes en même temps. Mais d'autres périodes ont été plus difficiles. Par exemple, à la suite des attentats du 11 septembre s'est installé un climat de défiance dont nous avons souffert.»

Le projet de coopératives va permettre à l'association d'envisager davantage dans la durée, et de soumettre son mode de vie à l'épreuve du temps. Accessoirement, elle peut enfin dresser ses propres plans et dessiner des appartements à son gré. Après plus de vingt ans, avec Bâtir Groupé, La Smala passe un autre cap.

Vincent Borcard

INTERVIEW

Vers une architecture participative

Daniela Liengme est une architecte qui prône une éthique architecturale basée autant sur la responsabilité sociale et environnementale que sur l'esprit participatif des futurs usagers.



Daniela Liengme est née en Argentine et a débarqué en 1980 en Suisse avec sa famille. Elle a aujourd'hui un diplôme d'architecture d'écoles qui n'existent plus, puisque tant l'Ecole d'architecture de Genève que l'Institut d'architecture de Genève qui lui a succédé ne sont plus qu'un bon souvenir, remplacés aujourd'hui par la Haute école de paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève. Diplôme en poche, elle fait ses premières armes chez Devanthery & Lamunière architectes. Après divers tours et détours, elle se lance en 2003 en tant qu'architecte indépendante à mi-temps. Parallèlement à son activité professionnelle, Daniela Liengme s'investit dans les coopératives et la promotion des écoquartiers, entre autres au sein du comité de l'association écoquartiers-geneve.

En 2012, elle participe avec succès à la mise au concours par des coopératives d'habitation pour des immeubles qui seront construits dans l'écoquartier Les Vergers à Meyrin¹. L'équipe de Daniela Liengme architectes s'associe avec le bureau d'architectes Baillif-Loponte et remporte la mise, en étroite collaboration avec Laura Mechkat, pour deux maîtres d'ouvrage: 4 immeubles pour la Fondation nouveau Meyrin

et 3 immeubles pour la coopérative Equilibre. Des projets innovants en matière de logement et dont le processus participatif, impliquant les futurs habitants, plaît tout particulièrement à Daniela Liengme, qui souligne que «plus la participation au projet est grande, plus l'appropriation de l'objet réalisé est facilitée, et les gens prenant alors plus soin de leur environnement bâti, la durabilité en est considérablement augmentée.»

Ethique et responsabilité sociale sont des notions centrales dans votre manière d'être et de travailler. Pourquoi?

En tant qu'architecte, j'ai toujours eu besoin de donner un sens à ce que je fais, et pas du tout dans le sens de la prouesse architecturale, mais bien en me mettant au service des gens, de l'utilisateur et des habitants de la ville: bref, une architecture qui va prendre fortement en compte les besoins de l'utilisateur, voire anticiper certains de ses besoins. Au niveau du logement, cela m'emmène dans la recherche d'un type de logement capable d'évoluer avec les modes de vie; au niveau environnemental, à me concentrer sur la conception de bâtiments durables à la

Participation des habitants dans la construction de leur logement: du rêve à la réalité

La participation des habitants à la conception de leur lieu de vie représente une motivation enthousiasmante ainsi qu'un engagement important, qui en vaut la peine. Notre expérience, tant dans le cadre de coopératives que de projets d'aménagements publics, démontre qu'il est indispensable d'établir une structuration rigoureuse du processus participatif, de façon à ce que l'intérêt collectif du groupe prévale sur les aspirations individuelles.

Actuellement, en association avec le bureau d'architectes Baillif-Loponte, nous développons deux projets d'habitation dans le futur écoquartier des Vergers à Meyrin qui nous plongent dans l'aventure participative à toutes les échelles de la construction d'un lieu de vie. Ce sont des projets lauréats issus de concours d'architecture, parmi lesquels la construction de trois immeubles de logements pour la coopérative Equilibre. Ils s'insèrent dans une démarche globale chapeautée par la commune de Meyrin qui a la volonté de créer un écoquartier vivant avec la participation des futurs habitants.

La coopérative Equilibre, dont les aspirations sont basées sur le partage, la démocratie et le développement durable, avait déjà établi un cahier des charges du concours très ambitieux. Celui-ci a été rédigé par les futurs habitants sur leurs envies de vivre ensemble, d'habiter leur immeuble et leur quartier, autant du point de vue social qu'environnemental.

Nous avons alors présenté un projet d'habitation qui interprète ces désirs, en donnant une grande place aux

espaces de rencontre et en proposant un mode de construction innovant et écologique, tout en répondant aux contraintes de faisabilité générales du site et du logement. A partir de nos plans et d'une liste de choix à déterminer, liés à des contraintes de faisabilité technique et financières, quatre groupes de travail composés des futurs habitants de la coopérative mènent des réflexions portant sur le «vivre ensemble», l'organisation des usages des lieux communs, les typologies et la technique du bâtiment. Un aller-retour tout au long du processus entre l'architecte et le représentant des habitants nous permet d'affiner le projet et garantit que les habitants puissent s'identifier dans les espaces désirés. Par exemple, au départ nous avons imaginé une pièce partagée entre deux appartements, qui pouvait servir de salle de jeux pour deux familles. Cette idée n'a pas été maintenue, car la gestion à long terme leur semblait difficile.

Aussi, l'ambition de construire un habitat très écologique passe par la volonté des habitants de s'impliquer d'une manière active pour bien vivre leur logement; en d'autres termes, de respecter certaines conditions et règles d'usages: le réglage de la température des appartements, l'usage de produits de nettoyage écologiques, etc.

La participation active des habitants permet ainsi que les choix ambitieux et idéalistes de départ soient vécus dans le respect d'un mode de vie commun choisi par les habitants.

Daniela Liengme
liengme-architectes.ch

fois du point de vue social et écologique, en ne me contentant pas de répondre à la définition d'un quelconque label, mais en réfléchissant à fond aux matériaux, à l'usage, aux futures rénovations possibles et au recyclage des matériaux. J'applique également cette éthique dans mon bureau d'architectes, où nous avons troqué toutes nos assurances contre des assurances éthiques, notre deuxième pilier est investi dans une caisse éthique, la banque du bureau sera la banque Alternative, l'idée étant d'avoir une cohérence aussi bien dans tous nos investissements que dans notre comportement de tous les jours au bureau.

Est-ce que ce souci éthique n'entraîne pas un surcoût d'investissement de départ, souvent rédhibitoire, surtout dans les projets de construction de logement social?

Hélas oui, et en particulier quand on construit du logement social à Genève, on a affaire à l'Office du logement, dont les lois et normes sont très strictes, et pas toujours les plus adaptées aux nouveaux types d'habitat. Par ailleurs les dimensions minimales qu'elles imposent à la base pour protéger les locataires sont aujourd'hui devenues la norme du logement social. Ces lois n'ont guère évolué et engendrent de laborieuses négociations avec les autorités, notamment pour pouvoir comprendre les nouvelles typologies, où une pièce n'est pas forcément une pièce à l'ancienne, mais une pièce évolutive: comment la

compter? Comment compter les pièces dans un cluster d'habitation? Ces formes d'habitation nouvelles, qui ont d'abord émergé chez les coopératives d'habitation, et que de plus en plus de privés reprennent à leur compte, doivent pouvoir être assimilées et reconnues entre architectes et services de l'Etat pour pouvoir sortir du carcan du logement social tel qu'on le connaît. Heureusement aujourd'hui, on peut constater une évolution générale positive qui va dans le sens d'un assouplissement en faveur de la qualité du logement social.

Fondée dans un profond sens de l'éthique et de la responsabilité sociale, c'est quoi, l'architecture pour vous?

L'architecture, c'est proposer un espace qui soit fait pour les habitants et les utilisateurs, qui soit générateur de lien social et qui construise la ville en s'intégrant dans un contexte. Ce ne sont jamais des objets pour eux-mêmes, déconnectés de leur environnement. L'architecte doit être capable de traduire les besoins, pour les mettre en œuvre dans un contexte particulier, dans un site particulier, avec des contraintes particulières. Une bonne architecture, c'est non seulement une architecture fonctionnelle, mais une architecture qui va provoquer des émotions, produire des espaces dans lesquels on se sentira bien, grâce aussi aux matériaux, aux couleurs, bref, c'est un ensemble de choses difficile à définir d'une traite.



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



© PC 2014

Qu'est-ce qui fait un bon logement à vos yeux?

Un bon logement, c'est avant tout un logement où les gens se sentent bien. La spatialité joue donc un rôle capital, et ce d'autant plus pour le logement social, où nous sommes contraints de concevoir des espaces restreints. Il existe plusieurs moyens de créer une sensation d'espace, même à partir de petits espaces, avec des vues diagonales, des visions sur l'extérieur dès l'entrée de l'appartement, et des vues lointaines sur le paysage, orientées par les façades sur différents points de vue et des ensoleillements différenciés. On peut aussi jouer sur la spatialité en modifiant les fonctionnalités des pièces, un bureau pouvant se métamorphoser en chambre d'amis. Un bon logement est donc aussi un logement qui offre différentes appropriations selon l'évolution des besoins des usagers. Et à ce titre, une pièce semi-indépendante et multifonctionnelle offre de multiples possibilités d'appropriations et d'usages.

Dans la construction, vous êtes plutôt high-tech ou low-tech?

Je suis en général plutôt low-tech, tout simplement parce qu'il s'agit d'une technique de construction non technologique, qu'on connaît et qui a fait ses preuves depuis des siècles. De la même façon, je suis aussi pour l'usage de matériaux naturels. Dans une société comme la nôtre, qui invente et produit chaque jour de nouveaux produits synthétiques, le problème c'est que l'on n'a jamais assez de recul, et souvent, on en revient à quelque chose de plus simple.

Et la domotique?

La domotique offre à long terme une évolution intéressante de la gestion centralisée des techniques, comme l'éclairage, les prises électriques, le chauffage, etc., mais si elle tombe dans le travers de la gadgétisation à outrance, elle ne m'intéresse plus. Petit bémol: à force de confier la gestion de la maison à l'ordinateur, de tout automatiser, on finit par déresponsabiliser l'habitant, qui prend l'habitude de tout déléguer à la machine, ce qui n'est pas forcément très heureux à long terme.

Qu'est-ce qu'une architecture durable?

Avant même de parler de technologie, je dirais qu'une architecture durable commence par une bonne enveloppe de bâtiment. Si l'enveloppe est performante, tout ce qu'on va y mettre après coup pour chauffer prendra très peu d'importance. Un deuxième aspect de la durabilité touche au choix des matériaux: rien ne sert de faire du Minergie-P si les matériaux de construction sont très polluants et ne sont pas récupérables en fin de cycle de vie, comme certains matériaux souvent employés pour l'isolation. Pour construire durable, il faut donc tenter d'être au plus proche des matériaux naturels, y compris pour les peintures², et de s'entourer de spécialistes disposant des connaissances en la matière. Les matériaux naturels sont aujourd'hui plus chers (à court terme), mais c'est justement aussi le rôle de l'architecte que de convaincre promoteurs et maîtres d'ouvrage de les utiliser plus souvent afin que les prix sur le

marché baissent, jusqu'à ce que les produits synthétiques nocifs perdent même leur avantage lié au coût. Voilà pour les aspects écologiques et environnementaux. J'ajouterais encore qu'une architecture durable est une architecture où les usagers se sentent bien, où les habitants vont rester longtemps, se rencontrer. C'est une architecture qui favorise la mixité d'habitat, tant sociale que fonctionnelle.

Quelles tendances évolutives dans l'architecture contemporaine vous frappent?

C'est difficile à dire. Il y a dans l'architecture d'aujourd'hui une prise en compte de l'environnement bâti dans son ensemble, qui dépasse les limites des bâtiments. La qualité des aménagements extérieurs, des seuils et des lieux de transition prennent de la valeur. Au niveau du logement, il y a actuellement une réelle évolution pour sortir du carcan du logement traditionnel, on essaie de trouver de nouvelles formes d'habitat, mieux à même d'intégrer l'évolution de la vie sociale. Avec mon équipe, j'aimerais construire de manière à apporter quelque chose à la ville, dans l'intérêt général, un terme qui a aujourd'hui plutôt tendance à disparaître. On dirait une évidence, mais quand on voit à quel point le logement, un bien primaire de base, qui devrait être dû à tout le monde, est devenu aujourd'hui un bien de spéculation, on peut parfois en douter. Politiquement, cela veut dire

qu'il faut sortir le logement du marché, tout simplement – ce que font précisément les coopératives d'habitation.

Dans quelle mesure le mode de vie urbain influence-t-il l'habitat?

La ville exerce un fort attrait sur les gens, parce qu'on y trouve une grande diversité d'activités, de loisirs, de culture. Mais à mon avis, quand on vient en ville, il faut accepter d'avoir moins d'espace privé, tout simplement parce que notre espace vital se trouve principalement à l'extérieur de notre logement. Le mode de vie urbain implique une vie à l'extérieur de chez soi: sur le lieu de travail, dans les musées, sur les places, les rives du lac, dans les bars, les salles de conférences. Pour moi, mon habitat, c'est mon appartement et c'est la ville. Je pense que l'avenir de la ville, c'est l'habitat qui va petit à petit s'extérioriser, avec l'appropriation par les habitants de tous les espaces publics, de tous les interstices offrant une qualité de vie qui prolonge leur logement.

Patrick Cléménçon

¹ Voir Habitation 1-2014: <http://www.habitation.ch/archives-mars-2014/> > cliquer «Partager pour mieux vivre»

² Voir Habitation 1-2014: <http://www.habitation.ch/archives-juin-2014/> > cliquer «Enduits de façade: minéraux ou synthétiques?»

Quand quatre bords aplatis apportent quatre fois plus de bénéfice.

Système Rigips® 4PRO.



Rigips®

Efficace pour des surfaces supportant sans peine un éclairage rasant.

Avec le système 4PRO de Rigips®, vous gagnez quatre fois: Comme la plaque de plâtre dispose de quatre bords aplatis à géométrie optimale, tous les joints peuvent être spatulés en même temps. On économise ainsi près de 40% de temps de pose et 45% de matériaux. Avec la bande d'armature en fibres de verre Rigips® et le système de masse à jointoyer/spatulage fin de grande qualité 4PRO finish, vous obtenez en outre une meilleure résistance des joints. Découvrez maintenant comment ce nouveau système vous permet d'obtenir rapidement et à moindre frais des surfaces absolument lisses.

www.rigips.ch



Les coopératives à l'assaut du monde

Un Forum «Production sociale de l'Habitat», du 2 au 4 octobre à Genève, a offert un panorama des actions de la société civile pour la construction de logement aux plus démunis de tous horizons. Curieusement, des stratégies gagnantes et des pratiques semblables ont été développées par les constructeurs de l'impossible, sur tous les continents.

L'association Urbamonde a organisé, du 2 au 4 octobre dernier, à la Maison des associations, à Genève, un Forum Production sociale de l'Habitat. La journée de clôture s'est déroulée en une série de présentations de projets et de réalisations du monde entier. L'occasion de vérifier que l'habitat coopératif demeure une solution privilégiée par la société civile pour résoudre les situations les plus compromises, de la Thaïlande au Canada, du Kenya, du Cameroun au Sénégal en passant par les Etats-Unis et le Nicaragua. Entre autres.

Fédérer au maximum

Le programme de Baan Mankong Collective Housing est opérationnel depuis 2003 en Thaïlande, effectif aujourd'hui dans 300 villes. Il est le résultat d'une vingtaine d'années d'expériences et de négociations, menées afin d'améliorer la situation des plus défavorisés. Secrétaire générale de l'Asian Coalition for Housing Rights (ACHR) Somsook Boonyabancha a centré son exposé autour de la présentation d'une réalisation récente – la construction de bâtiments fonctionnels pour familles –, dans un bidonville situé partiellement sur l'eau, à Bangkok. La mobilisation des habitants, l'importance de leur participation financière, même modérée, afin d'accéder à une cascade de subventions, la collaboration des architectes ont été évoqués, avec toujours à chaque étape, les mêmes injonctions: «Les défavorisés doivent s'emparer du projet.» Et leur épargne, même modeste, permet de débloquer des fonds. Les futurs habitants sont présents lors des tractations visant à l'acquisition des terres. Les maisons sont conçues à partir de discussions menées entre eux et les architectes. «A chaque fois, les communautés ont été placées au centre du processus de négociations et de décisions», a répété Somsook Boonyabancha. Des décennies de ter-

rain l'ont aussi convaincue de fédérer un maximum d'acteurs: communautés, quartiers, associations, ONG... Plus le cercle s'élargit, plus grandes sont les chances de succès.

Somsook Boonyabancha a également rappelé les particularités de la vie dans un bidonville. Précaires, privés de droit au logement, les habitants peuvent également être stigmatisés. Dans le cas présenté, ils étaient rendus responsables des inondations qui se produisaient régulièrement dans le secteur. En organisant un nettoyage et un assainissement de la rivière par les habitants du bidonville, les associations avaient réussi à modifier l'image du site et de ses habitants.

Au fil de la journée, des caractéristiques de cette réussite exemplaire ont trouvé des échos dans les présentations venues de tous horizons. Directeur exécutif de la Fédération sénégalaise des habitants, Papa Ameth Keita a confirmé l'importance de la création d'un capital par les habitants, condition sine qua non afin de pouvoir démarcher les banques.

Construire des habitations exige aussi un contrôle du foncier, difficile à mettre en place en l'absence de cadastre ou de documents crédibles. Ce problème est central pour les représentants des associations africaines en lutte contre les expulsions ou pour la réinstallation des communautés. Souvent évoquée par les uns et les autres, la piste d'un droit inaliénable à l'habitat est aussi l'un des chevaux de bataille de Faniz Jiron Valenzuela, présidente nationale de la Coopérative pour l'aide mutuelle, Central Nicaragüense de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua Comunitades Dignas (CENCOVICOD R. L.) «Dans les négociations avec le gouvernement, nous demandions un cheval, nous avons obtenu un chameau! Le mouvement a de plus en plus besoin d'un droit au logement, qui autoriserait la mise en place d'un

fonds public. On ne demande pas un budget, mais un fonds de prêt à intérêt juste. On voit ce mouvement se dessiner à l'échelle du continent.»

Contre la spéculation

Le primat du foncier dans les discussions ne se retrouve pas forcément là où il était le plus attendu: aux Etats-Unis. Brenda Torpy, présidente du National Community Land Trust Network (NCLTN), a mené des projets dans le Vermont. L'objectif est simple: sortir le foncier du marché et de la spéculation. Des groupes formés notamment des autorités locales et des résidents acquièrent des terrains pour la société – Le Land Trust. Les maisons construites sur ces terrains peuvent avoir un propriétaire qui pourra bénéficier d'une augmentation de la valeur du bien au moment de le revendre. Mais la valeur du terrain, bloquée, contribue à maintenir les prix dans une zone abordable. Le principe du Community Land Trust vise à un accès démocratique à la propriété. L'association se contente d'aider les groupes à s'organiser. On vérifie au passage que ce système confirme le rôle importantissime de facilitateur et de partenaire que peuvent jouer les autorités locales – Thaïlande, Vermont: même combat!

La société civile a aussi réussi à soulever des montagnes – et à construire des maisons! – dans les pays les plus compliqués. Joseph Muturi, représentant de Slum Dwellers International, au Kenya, a raconté la construction d'un quartier d'habitation de 1 hectare pour 200 familles (1300 personnes) dans un bidonville. Son parcours présentait des similitudes troublantes avec celui du bidonville de Bangkok. Grande importance du fonds, résultant d'une épargne modeste mais quotidienne des futurs habitants. Participation à l'élaboration du projet – les architectes ont travaillé à partir de dessins et de schémas discutés et négociés entre futurs habitants.



Le Forum international «Production sociale de l'habitat» a donné lieu à de nombreux débats et échanges d'idées et de bonnes pratiques. © Hadrien Häner 2014

Et préexistence d'un dialogue entamé de longue date avec les instances nationales et locales. Autant Somsook Boonyabancha le raconte avec un grand sourire et des yeux rieurs, autant Joseph Muturi ne se départit pas de son attitude farouche lorsqu'il évoque les principes qui animent son organisation: «On ne quitte pas la table des négociations avant d'avoir obtenu ce qu'on voulait!»

«Abolir la propriété privée!»

La force de la société civile s'est aussi incarnée dans l'aventure de Milton-Parc, à Montréal, et de la soustraction d'un quartier entier de la ville à la spéculation. 647 logements passant dans les mains d'une vingtaine de coopératives. Leader du mouvement, Dimitri Roussopoulos a présenté cette lutte avec la verve du militant des années 70: «Nous avons aboli la pro-

priété privée!» S'appuyant sur ce succès, le mouvement a poursuivi son action pour le changement social. Et il a réussi à imposer sa charte (éthique) de Montréal des droits des citoyens et des responsabilités. Ceci pour préciser que le contrôle du foncier et de l'habitat par ceux qui les occupent n'est pas considéré partout comme un aboutissement!

La journée de présentations s'est poursuivie avec un débat de synthèse. Diana Mitlin, économiste, spécialiste du développement social à l'Université de Manchester, a noté les défis incontournables de la maîtrise du foncier et de l'accès au financement. Elle a aussi mis en parallèle le milliard de personnes qui vivent sans logis et la modeste ampleur du mouvement qui leur vient en aide.

Les exposés de la journée ont démontré que de manière indépen-

dante, la société civile tend à démontrer l'efficacité de modèles comparables, et ceci sous des cieux et au sein de sociétés les plus diverses. Mais comment organiser la mise en réseau de ces bonnes pratiques? Des ONG se spécialisent dans ce domaine. Pour aller plus loin, Diana Mitlin considère la position incontournable du programme ONU Habitat, qui aurait le poids et les moyens d'aller plus loin. Convaincre jusque là exige l'existence d'un catalogue de bonnes pratiques – et des preuves de son efficacité. Convaincre en ces cercles exigerait tact et finesse... Une méthode qui n'a pas eu l'air de convaincre Dimitri Roussopoulos pour qui, pour convaincre, il est toujours nécessaire de montrer sa force. A suivre, notamment sur <http://urbamonde.org/site/fr/forum-2014>.

Vincent Borcard

Nouveau crédit-cadre pour la CCL

Le Conseil fédéral demande aux Chambres fédérales d'adopter un nouveau crédit-cadre pour le cautionnement des emprunts de la Coopérative Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL).



La CCL est une coopérative fondée en 1990 par les associations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL). Elle enregistre continuellement les besoins en crédits de ses membres. Dès que les demandes atteignent un volume important, la CCL lance une émission publique d'emprunts obligataires en collaboration avec la banque cantonale zurichoise et d'autres banques syndiquées. Le produit est mis à disposition des maîtres d'ouvrage participant à l'emprunt pour une durée fixe et sous forme de prêt hypothécaire usuel. Fin 2013, la CCL regroupait 433 coopératives, dont environ 72% participaient à un ou plusieurs emprunts. L'argent de la CCL est actuellement investi dans le financement de 26 551 appartements répartis dans 775 biens fonciers dans toute la Suisse.

Le succès dépend du cautionnement de la Confédération

Comme le laisse entrevoir son année de fondation, la CCL est née à la fin des années 80 dans un contexte de financement immobilier difficile en Suisse, marqué par des taux hypothécaires particulièrement élevés et des conditions d'emprunt des plus délétères. De nouveaux modèles hypothécaires ont alors été développés aux niveaux politique et économique en guise d'alternatives au financement bancaire traditionnel. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique n'ont pas été en reste. En suivant l'exemple d'institutions existantes, ces derniers ont d'emblée opté pour une exploitation directe du marché des capitaux pour financer leurs projets de construction. Mais l'examen de divers

modèles d'emprunt a rapidement montré que pour gagner la confiance des créditeurs et obtenir des taux à des conditions favorables, il fallait pouvoir s'appuyer sur une référence sûre. Celle-ci a finalement été trouvée par le biais de l'ancienne loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), qui habilite la Confédération à soutenir les activités des organisations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, parmi lesquelles l'émission d'emprunts par des cautionnements. Ce n'est qu'avec cette garantie de solvabilité que la CCL a été en mesure d'être d'une part un partenaire intéressant pour les investisseurs en quête d'investissements et, d'autre part, d'être en mesure d'offrir à ses membres des prêts à long terme dont les taux d'intérêt se trouvent en général environ 1% en dessous des taux du marché des hypothèques fixes d'une durée similaire.

Depuis sa création, la CCL a émis 50 emprunts obligataires pour un montant global d'environ Fr. 4.85 milliards, dont 25 ont été remboursés depuis. Fin septembre 2014, le volume total des emprunts cautionnés par la Confédération se montait à environ Fr. 2.53 milliards.

Les garanties de paiement nécessitent également des crédits-cadres qu'il faut périodiquement renouveler

Le cautionnement de la Confédération n'est rien d'autre qu'un engagement pris au titre d'une garantie, qui n'a d'incidences financières qu'en cas de nécessité. Ce qui n'est encore jamais arrivé depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur le logement (LOG) il y a bien dix ans. Néanmoins les Chambres fédérales doivent approuver aussi pour ce type de garantie des crédits-cadres pour lesquels chaque emprunt est à charge séparément. Si le cadre donné est épuisé ou sa durée prescrite atteinte, il faut en solliciter un nouveau au Parle-

ment. Jusqu'à fin 2002, environ Fr. 2.2 milliards étaient couverts par les garanties de la CCL. Avec l'introduction de la LOG, un nouveau crédit-cadre de Fr. 1.775 milliard a été approuvé, dont environ 95% sont revenus à la CCL. En 2011, un nouveau montant de Fr. 1.4 milliard a été accordé, dont près de Fr. 940 millions sont d'ores et déjà «utilisés». Ce qui reste suffira en principe tout juste pour couvrir les besoins jusqu'à fin 2015. C'est la raison pour laquelle le Conseil fédéral a remis récemment un message au Parlement, sollicitant un nouveau crédit-cadre de Fr. 1.9 milliard, courant du 1^{er} juillet 2015 au 31 décembre 2021. Un éventuel montant résiduel du crédit en cours à fin 2015 serait perdu.

Le piège du frein aux dépenses

En tant que premier conseil, le Conseil des Etats va vraisemblablement traiter la question au cours de sa session d'hiver, le second conseil au printemps 2015. Conformément à la Constitution fédérale, tout crédit d'engagement de plus de Fr. 20 millions nécessite l'approbation de la majorité de tous les membres dans les deux Chambres fédérales, et pas seulement celle des membres présents dans la salle au moment du vote.

Si le quorum n'est pas atteint dans les deux Chambres, l'objet ne passe pas. Cela n'aurait aucune conséquence sur les emprunts en cours, mais les nouvelles opérations périliteraient, car sans la caution de la Confédération, la CCL perdrait sa solvabilité cotée AAA. Avec la prochaine expiration des prêts existants, les emprunteurs seraient contraints de trouver de nouveaux bailleurs de fonds pour rembourser leurs quotes-parts, ce qui pourrait mettre en difficulté certains maîtres d'ouvrage et provoquer des situations où la Confédération serait contrainte d'honorer le cautionnement en palliant leur manque de solvabilité. Dans de tels cas, il vau-

Dossier CCL complet pour le lobbying des maîtres d'ouvrage d'utilité publique:

www.armoup.ch > cliquer actualité
«Fr. 1.9 milliard de cautionnement pour la Centrale d'émission pour la construction de logements»

drait mieux que la Confédération trouve une solution de transition en collaboration avec la CCL. Mais ce ne sont là que spéculations. Une rebuffade dans les deux Chambres est peu probable, mais leurs décisions pourraient différer, ce qui impliquerait le recours à une procédure d'élimination des divergences, au cours de laquelle l'affaire pourrait perdre en substance dans les allers-retours entre les Chambres. Sans consensus, c'est alors une conférence de conciliation qui aurait le dernier mot.

Chaque voix compte

En tenant compte du fait que la politique du logement a gagné en intérêt à tous les niveaux de l'Etat, que la Constitution fédérale encourage la construction de logements et que la CCL est aujourd'hui quasi le seul instrument de mise en œuvre avec le Fonds de Roulement, on devrait pouvoir s'attendre à un vote clair en faveur du nouveau crédit-cadre. Mais une appréciation bienveillante de la légitimité de la chose ne suffit pas. Comme déjà dit, la levée du frein aux dépenses lors du vote requiert la présence d'un maximum de parlementaires. Il va donc falloir les sensibiliser et les convaincre de l'importance de l'enjeu au cours de ces prochaines semaines, et c'est là que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, leurs associations faitières et les habitants ont un rôle important à jouer.

Les bons arguments ne manquent pas

- La CCL œuvre avec succès depuis bientôt 25 ans déjà.
- Elle est un instrument d'entraide avéré des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
- Elle permet à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne disposant que de peu de capitaux propres d'avoir

- accès au marché des capitaux à des conditions très favorables et à des taux stables sur le long terme.
- Elle contribue à l'atténuation des coûts de logement.
- Elle procure des placements sans risques aux investisseurs.
- Elle a des structures simples et présente un bon rapport coûts-avantages.
- Elle est gérée de manière professionnelle, elle conseille ses membres dans les questions financières et garantit en toute transparence la solvabilité des emprunteurs grâce au rating annuel.
- Elle coopère de manière optimale avec les instances fédérales ad hoc et n'a pas eu recours à la garantie de caution depuis plus d'une décennie.

On dirait un spot publicitaire un brin narcissique, mais des sources indé-

pendantes le confirment. Des experts externes mandatés par la LOG pour évaluer la CCL en 2010 sont arrivés à des conclusions positives et ont recommandé la poursuite du cautionnement des emprunts. Notre modèle a même éveillé l'intérêt dans des instances internationales à Genève et à Bruxelles. Des scientifiques australiens ayant comparé différents systèmes de cautionnement lui ont attribué la note maximale et notre modèle a pu y être présenté récemment. Une requête a été déposée au Sénat australien, qui reprend quasi intégralement notre modèle de cautionnement. En fin de compte, il se pourrait même que ces louanges venues d'autres horizons ne poussent les éventuels opposants au nouveau crédit-cadre à changer d'avis.

Peter Gurtner, président CCL
Traduction PC

«L'apport de la CCL est essentiel pour la stabilisation à long terme de nos financements et contribue à rassurer à la fois les autres partenaires financiers.»

Eric Rossiaud, Président
Coopérative de l'habitat associatif CODHA
Genève

Regardez notre site www.egw-ccl.ch et contactez nous pour une consultation: kontakt@egw-ccl.ch où
Téléphone 062 206 06 16



La cuisine c'est mieux à deux

Une belle cuisine bien agencée est une invitation quotidienne à la créativité culinaire et à soigner son alimentation. Un bon cuisiniste est l'expert qui vous en donne la clé.

A l'heure actuelle, il n'existe aucune filière reconnue de formation en Suisse pour devenir cuisiniste. Le monde des cuisines a beau être complexe et évoluer constamment au cours du temps, on devient cuisiniste en se formant sur le tas. Bon nombre de cuisinistes ont ainsi des formations d'architecture d'intérieur, de design ou encore de dessin technique, qu'ils ont complétées par des formations dans la vente et le marketing. Et bien que les cuisines soient encore majoritairement dévolues aux femmes dans l'imaginaire social, ce sont presque exclusi-

vement des hommes qui les vendent! Sabine Amann fait donc exception. Et pas uniquement parce qu'elle est une cuisiniste femme, mais aussi parce qu'elle vend exclusivement des cuisines en acier.

Le fruit de la passion

Sabine Amann a ouvert son propre magasin de cuisines à Carouge il y a une dizaine d'années, avec une passion pour les cuisines en acier de Forster, jamais démentie depuis, et qui est née d'une longue histoire, qui plonge ses racines dans la famille

Forster, du côté d'Arbon, sur les rives du lac de Constance. Un mélange d'intérêt pour la technique, de feeling pour le design et de volonté d'aider les gens ont fait le reste. Qui plus est, Forster est la seule marque de production de cuisines en acier dans le monde, ce qui n'est pas pour déplaire à Sabine Amann, qui compte bien participer autant que faire se peut à la mondialisation de la marque. C'est ainsi qu'elle s'est retrouvée pour la première fois cette année en représentation au plus important salon européen dédié aux cuisines, Eurocucina à Milan. «Je vais déjà régulièrement à des salons et des foires comme Swissbau ou Habitat et Jardin, mais l'Eurocucina de Milan est vraiment exceptionnel! Tous les deux ans, on y trouve des exposants du monde entier, c'est passionnant!»

Design intemporel et matériau durable

Si foires et salons sont l'un des moyens de se faire connaître, il reste que l'un des principaux partenaires faisant le lien entre cuisiniste et client final, ce sont les architectes. Ce sont eux qui dessinent les maisons et qui réservent l'espace dans lequel les cuisinistes vont ensuite configurer les cuisines. Et ce sont eux aussi qui, souvent, font le lien entre les clients institutionnels des cuisinistes, comme les caisses de pension, les assurances... et les coopératives d'habitation. Des clients qui non seulement apportent un gros volume de commande, mais qui, surtout, privilégient le long terme dans la gestion de leurs bâtiments, et donc des équipements de qualité durable. «Et question durabilité, les cuisines acier de Forster sont souvent recommandées par les architectes pour leur design intemporel, qui survit à bien des modes, mais aussi tout simplement parce qu'elles durent deux à trois fois plus longtemps de par la solidité du matériau», sourit Sabine Amann. Les propriétaires des immeubles du Lignon ont, entre beaucoup d'autres, succombé au charme,



Sabine Amann © PC 2014



Sabine Amann © PC 2014

tout comme les coopératives d'habitation genevoises Les Ailes et Le Jet d'eau.

De la cuisine à la buanderie

Il existe plusieurs types de cuisines (traditionnel, classique, moderne, contemporain) et chacun d'entre eux peut se décliner selon plusieurs configurations (en I, en L, en U ou en îlot), dans des gammes de prix très variables, d'où, le plus souvent, l'embaras du choix. Et puis, il y a les modes et les tendances. En 2015, ce serait le bois qui aurait les faveurs de la cote. Mais tout cela fait doucement sourire Sabine Amann qui vend ses cuisines en acier, dont le design est resté à la pointe de la modernité, depuis plus de 50 ans. «Actuellement, ce sont les îlots qui ont la cote, et la tendance dominante est clairement à la cuisine ouverte, qui se donne à voir et qui fait de la cuisine une activité partagée avec les invités ou les autres membres de la famille. C'est peut-être aussi parce que de plus en plus d'hommes se mettent aux fourneaux», ajoute malicieusement Sabine Amann.

Et puis, surprise: dans un coin de son magasin, on découvre une cuisine où vient s'encastrier... une machine à laver le linge. Sauf que là, on n'est plus dans une cuisine, mais dans une buanderie!

Encore un avantage de l'acier, un matériau qui résiste parfaitement à l'humidité et peut donc équiper aussi bien les cuisines que les buanderies.

Comment configurer sa cuisine

La cuisine, aussi belle soit-elle, reste avant tout un lieu de travail. Le plus important, c'est donc de l'aménager de manière cohérente afin de minimiser les déplacements, un concept de trajets triangulaires entre cuisinière, plan de travail et frigo, rationalisé dans les années 20 déjà dans la fameuse cuisine de Francfort¹. «Le plus important, quand on configure sa cuisine, c'est de veiller à ne pas être avare en place: espaces de travail, espaces de rangement, espaces pour le tri des déchets et pour les écuilles des animaux domestiques, espace de circulation, voire, dans le meilleur des cas, prévoir un surplus d'espace pour des fonctions à venir. Notre travail est de faire une cuisine cohérente où chaque chose est à sa place pour faciliter le travail de l'utilisateur dans un environnement qui lui plaise.» On peut d'ailleurs faire l'exercice virtuellement sur Internet en utilisant des logiciels de configuration² plus ou moins élaborés pour se faire une première idée.

Après avoir pensé utile, on peut penser esthétique, que ce soit avec le choix des couleurs et des matériaux de revêtement, ou avec le choix de certains appareils, qui peuvent selon les cas fonctionner comme de véritables bijoux dans une cuisine. On pense notamment à la beauté élancée de certaines hottes de ventilation vraiment spectaculaires ou encore au mythique frigo américain non encastable.

Contact: ammann-cuisines.ch

Patrick Cléménçon

¹ Remontez dans le temps avec l'article au sujet de la cuisine de Francfort paru dans la revue Habitation en 1928: <http://www.habitation.ch/archives/> > cliquez le lien «toutes les archives depuis 1928 sont disponibles en ligne» et découvrez dans le numéro 5 de 1928 l'article de l'époque avec tout son lyrisme et son charme narratif un peu suranné. Un régal!

² Comme par exemple avec le configurateur sur <http://www.webplaner-innoplus.de/innova/index.jsp>

Innovier pour offrir des logements adaptés aux besoins

Le maintien et la création d'une offre de logements adaptée aux besoins prépondérants de la population sont un défi en maint endroit. Pour le relever, six projets-modèles menés par des communes, des cantons et des privés visent à développer des solutions innovantes, avec le soutien de la Confédération.

Depuis 2002, la Confédération encourage de nouvelles approches au travers des «Projets-modèles pour un développement territorial durable». Pour inciter les acteurs communaux, régionaux et cantonaux à développer et à expérimenter sur le terrain des solutions innovantes, la Confédération leur offre un soutien financier et technique sur quatre ans ainsi que des échanges d'expériences réguliers entre porteurs de projets. Au terme du programme, les résultats et les enseignements fournis par les projets-modèles sont évalués et diffusés pour servir à d'autres projets. Ils sont également utilisés pour adapter et développer les politiques fédérales.

Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins

Pour la période 2014-2018, les huit offices fédéraux participant au Programme ont retenu cinq volets thématiques. Pour la première fois, le thème du logement en fait partie. Le volet thématique «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins» est dirigé par l'Office fédéral du logement (OFL), avec l'appui de l'Office fédéral du développement territorial (ARE).

Au vu des tensions du marché du logement dans de nombreuses communes, l'objectif du volet thématique est de maintenir et d'étoffer l'offre de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Il s'agit en particulier de tenir compte de la demande des ménages dont les besoins ne sont pas couverts de manière satisfaisante par le marché, que ce soit en termes de coût ou de type de logement: ménages modestes ou de la classe moyenne, familles nombreuses, jeunes en formation ou encore aînés en quête d'un habitat adapté.

Du complexe immobilier au territoire cantonal

Les projets-modèles qui sont soutenus de 2014 à 2018 ont été choisis sur la base d'un appel à projets. Sur les 19 demandes déposées pour le thème du logement, six ont été retenues. Ces projets reflètent la diversité des échelles et des moyens d'action à disposition des collectivités publiques pour développer une offre de logements en adéquation avec les besoins de la population. Ainsi, leur niveau d'intervention va d'un complexe immobilier à un territoire cantonal. Leur public cible se définit en fonction de la capacité financière des ménages ou de besoins spécifiques en termes d'habitat (personnes âgées ou à mobilité réduite). Et finalement, la palette des acteurs impliqués est particulièrement large: autorités publiques, mais aussi propriétaires privés, maîtres d'ouvrage d'utilité publique, hautes écoles ou encore des associations comme Pro Infirmis. Au-delà de cette diversité, il nous paraît ici pertinent de classer les projets en trois duos, le

premier se caractérisant par le fait de mettre l'accent sur des instruments à adapter ou développer, le second sur des problèmes inhérents aux destinations touristiques et le troisième sur l'évolution d'un patrimoine bâti particulier.

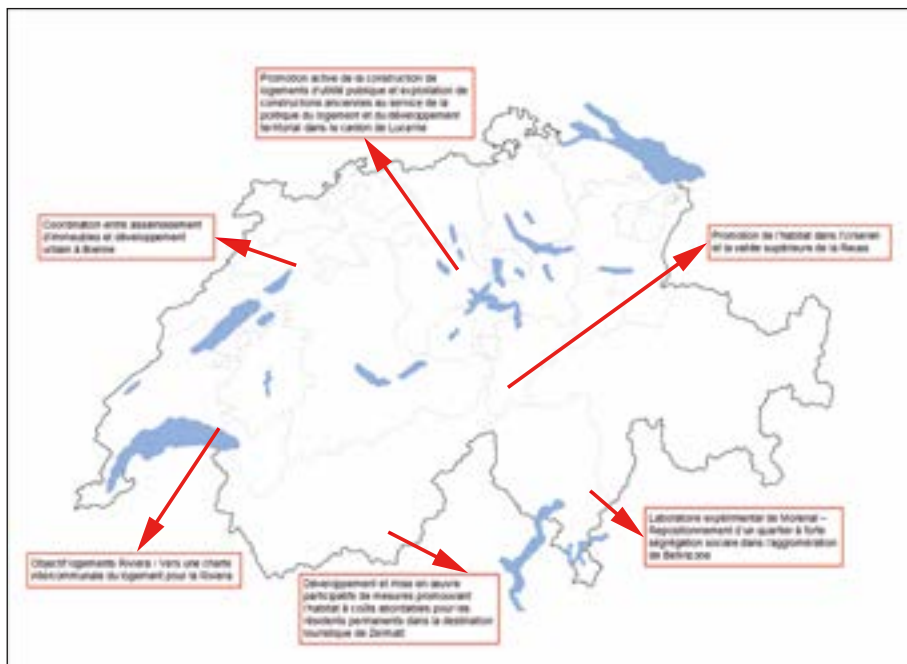
Développer et adapter des instruments stratégiques

Le projet-modèle «Promotion active de la construction de logements d'utilité publique et exploitation de constructions anciennes au service de la politique du logement et du développement territorial dans le canton de Lucerne» est porté par le Département des finances du canton de Lucerne. Il vise la création d'un établissement cantonal de droit public afin de promouvoir la construction de logements d'utilité publique en collaboration avec les communes et d'autres collectivités publiques. En effet, les unes et les autres possèdent souvent des terrains pouvant convenir à la construction de logements d'utilité publique mais n'ont pas les ressources ni les connaissances pour mettre en œuvre elles-mêmes les projets correspondants. En octroyant leurs parcelles en droit de superficie à cet établissement indépendant doté du savoir technique nécessaire, elles pourront permettre la réalisation rapide et professionnelle des projets de construction, tout en restant propriétaires du terrain. L'établissement jouera également un rôle important pour l'aménagement du territoire, en intégrant et en conservant des biens immobiliers qui revêtent une importance stratégique pour la rénovation et le développement urbains.

Les dix communes de la Riviera vaudoise, autour de Montreux et Vevey, confrontées à une pénurie aiguë de logements qui touche particulièrement les jeunes et les familles, ont lancées le projet-modèle «Objectif logements Riviera / Vers une charte intercommunale du logement pour la Riviera». «Objectif Logement» est un outil de planification stratégique qui permet l'élaboration de scénarios pour un développement équilibré de l'offre de logement. Ayant fait ses preuves à l'échelle communale, il sera pour l'occasion adapté et testé au niveau régional. Idéalement, les objectifs et les mesures retenus seront formalisés dans une charte intercommunale validée par les municipalités et servant de référence pour la mise en place d'une politique du logement coordonnée entre les différents acteurs publics, semi-publics et privés.

Loger les travailleurs des destinations touristiques

Six communes uranaises de la vallée supérieure de la Reuss et de la vallée d'Urseren, qui ont, pour certaines, connu une diminution notable de leur population par le passé, font face à de nouveaux défis avec la réalisation du



complexe touristique d'Andermatt. L'objectif du projet-modèle «Promotion de l'habitat dans l'Urseren et la vallée supérieure de la Reuss», piloté par le canton et l'association des communes, consiste à offrir des logements attractifs et bon marché aux nouveaux habitants attendus mais aussi à la population indigène. Le développement sera axé sur les centres des villages de la région et prendra en considération les exigences de la protection des sites construits.

Le projet «Développement et mise en œuvre participatifs de mesures promouvant l'habitat à coûts abordables pour les résidents permanents dans la destination touristique de Zermatt» est porté par les communes de Zermatt, Täsch et Randa. Il prévoit l'organisation d'une table ronde associant un large éventail d'acteurs, issus du domaine de l'immobilier ou d'autres milieux intéressés, notamment les employeurs. Ces acteurs élaboreront ensemble une stratégie et des solutions concrètes pour parvenir à proposer des logements en quantité et en qualité suffisantes à des prix raisonnables à toutes les catégories de population. Pour ce faire, tant la création de nouveaux logements que l'offre issue du parc immobilier existant seront prises en compte.

Gérer l'évolution du patrimoine immobilier

C'est un complexe immobilier présentant une forte concentration de personnes défavorisées du point de vue socio-économique qui est au cœur du projet-modèle «Laboratoire expérimental de Morenal – Repositionnement d'un quartier à forte ségrégation sociale dans l'agglomération de Bellinzona». Le propriétaire privé, soutenu par les communes, le canton et des associations, a pour objectif de promouvoir et d'améliorer la mixité intergénérationnelle et socioculturelle en repositionnant, en termes d'image et de visibilité, l'ensemble du complexe immobilier. Les mesures consisteront à destiner la moitié des 80 appartements

existants et de nouveaux services à des personnes âgées et invalides, à prendre des mesures d'intégration et à créer des ponts entre le quartier et l'agglomération environnante.

A Bière, de nombreux contrats de droits de superficie conclus entre la ville et des coopératives de construction et d'habitation arrivent à échéance. Le projet «Coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain à Bière» entend saisir cette opportunité unique pour maintenir et développer une large offre de logements de qualité convaincante et abordables. Les immeubles concernés présentant souvent une densité de construction

inférieure à la moyenne, c'est l'occasion de densifier ces zones. Toutefois, dans de nombreux cas, les intérêts de la protection des sites et des monuments s'y opposent, car ces immeubles sont souvent d'importants témoins du patrimoine bâti, voire des bâtiments marquant pour l'image de la ville. Une pesée des intérêts objective et transparente doit permettre de dépasser le conflit entre ces deux intérêts publics de même valeur. Le projet consistera ainsi à élaborer les bases nécessaires, dont notamment une analyse détaillée de l'espace urbain et de l'histoire du bâti.

Le début de processus ambitieux

Les projets-modèles sont au début du processus devant les mener à la réalisation de mesures d'ici 2018. Les objectifs visés sont ambitieux. Les voies pour les atteindre impliqueront peut-être la rencontre d'écueils inattendus. Le programme Projets-modèles se doit alors de rester fidèle à sa philosophie de laboratoire et d'offrir aux porteurs de projet la marge de manœuvre suffisante pour trouver les solutions adéquates, voire pour transformer ces situations non voulues en opportunités bienvenues. En soutenant les acteurs qui s'engagent et font œuvre de pionnier, la Confédération permettra, qui sait, à l'innovation de germer parmi les projets soutenus. A suivre...

Jude Schindelholz, OFL

Pour une poignée de bonne idées

Pour lutter contre la pénurie du logement qui sévit dans les centres urbains suisses et contrer un tantinet l'explosion consécutive des loyers, une belle brochette d'experts propose une poignée de bonnes idées.



© PC 2014

Près de 200 personnes se sont rendues à Granges le 6 novembre dernier, à la Journée de séminaire¹ organisée par l'Office fédéral du logement (OFL), dans le cadre des Journées du logement de Granges, qui se sont déroulées cette année du 4 au 12 novembre. Une belle affluence pour un thème ma foi très porteur, puisqu'il s'agissait de débattre des différentes mesures que les maîtres d'ouvrage pouvaient prendre pour construire du logement à prix abordable. Ce qui est loin d'être une sinécure par les temps qui courent, de pénurie du logement et de prix exorbitants des terrains constructibles.

Histoire de contextualiser les débats, Donato Scognamiglio, expert en conseil immobilier et maître de rhétorique enjoué, a brossé avec force anecdotes et confidences le tableau économique actuel du marché immobilier. Un

tableau complexe, voire opaque, troublé par les innombrables interventions visant à le réguler, que ce soit d'un point de vue purement économique (lutte contre la surchauffe du marché) ou encore d'un point de vue sociopolitique (initiatives sur les résidences secondaires et contre l'immigration de masse). Si l'intervention fût brillante, la conclusion, ouverte sur l'incertitude d'un pronostic clair en matière d'évolution du marché immobilier, laisse le public sur sa faim.

Un appétit aiguisé, que Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement du canton de Neuchâtel, a su nourrir de propositions concrètes bien léchées dans sa présentation. En thématissant deux problèmes concrets auxquels les pouvoirs publics sont et seront de plus en plus sévèrement confrontés à l'avenir, à savoir la pénurie de logements et le vieillissement de la population, elle a esquissé une vision d'avenir prônant le développement de quartiers durables privilégiant densité, mixité fonctionnelle et générationnelle, bien-être et convivialité, le tout agrémenté d'une solide dose de mixité des ressources financières par le biais de partenariats privés/publics renforcés et diversifiés. Pour Nicole Decker, agir sur le logement pour en améliorer la qualité de vie permet de cimenter la cohésion sociale. Et pour y parvenir, rien de tel que de mettre sur le marché des logements à prix coûtant, comme le font les coopératives d'habitation, qui réinvestissent intégralement les éventuels rendements locatifs dans le logement, freinant ainsi l'inflation et la spéculation sur les loyers.

Les deux orateurs suivants, Christian Zeyer, de la coopérative d'habitation Oberfeld à Ostermundigen, et Alain Charlet, de la coopérative d'habitation Cooplog à Genève, ont présenté les difficultés et les avantages pour une coopérative d'habitation de compléter son offre en logements locatifs par des logements en PPE. Le bénéfice fonctionne comme des vases communicants, car le capital résultant de la vente d'une partie des logements permet de maintenir à un bas niveau le loyer des autres unités d'habitation.

Avec la présentation du film «Torre David»², de Daniel Schwartz de l'Urban-Think Tank de l'EPF de Zurich, le public a eu le bonheur de faire un saut au Venezuela et de voir à l'œuvre la créativité de 750 familles qui se sont approprié un méga projet immobilier de tour administrative de luxe, jamais achevée et astucieusement détournée de son but premier. Et puis, en une sorte de contraste saisissant avec un autre méga projet, géré en toute légalité et dans les règles de l'art helvétiquement bien ordonnées, Patrick Wicht, vice-président du comité central du Lignon, a expliqué comment il est possible de continuer à proposer, 50 ans après, des logements attrayants et abordables.

Markus Mooser, vigoureux et éloquent directeur de l'office romand de Lignum, association représentant l'économie du bois, a ensuite offert un véritable plaidoyer en

faveur de ce noble matériau de construction, durable s'il en est! Dans son ode au bois, il a notamment mis en évidence les avantages économiques de la surélévation des immeubles d'habitation – le terrain à bâtir le moins cher qui existe! –, car en créant des surfaces locatives supplémentaires, on rentabilise à la fois le terrain et une éventuelle rénovation. Quant à l'architecte zurichois Valentin Lœwenberg, il a montré à l'exemple de l'immeuble collectif Claridapark à Wald (ZH) comment une structure bien conçue, un mode de construction adapté et une bonne organisation entre toutes les parties prenantes permettent de proposer une qualité d'habitation élevée pour des coûts de construction modestes.

Ernst Hauri, directeur de l'OFL, n'avait plus qu'à conclure cette riche journée par une invitation aux prochaines Journées du logement de Granges 2015, dont la Journée de séminaire aura lieu le 12 novembre 2015.

Patrick Cléménçon

¹ Vidéo, photos et handouts de la Journée séminaire:
<http://www.armoup.ch/>

² http://www.architekturclips.de/torre_david_trailer/

Six recettes pour se loger à prix abordable

1. Des appartements plus petits: comme le prix du terrain est très élevé, le moyen le plus simple de se loger à prix abordable, c'est de réduire la surface du logement.
2. Une meilleure distribution des pièces: remplacer les longs corridors par une distribution plus compacte et modulable des pièces.
3. Réaliser simultanément des logements locatifs et en propriété: les appartements vendus en PPE permettant d'abaisser les loyers de ceux qui sont mis en location.
4. Rentabiliser les toitures: en surélevant par exemple un bâtiment en créant des surfaces locatives supplémentaires, on rentabilise à la fois le terrain et une éventuelle rénovation.
5. Baisser les coûts de construction: par un choix ciblé des matériaux et le recours à la production d'éléments constructifs produits en série.
6. Mixité des ressources financières: en favorisant la plus grande diversité possible des partenaires privés/publics, avec subventions et mises en droit de superficie du terrain.

Point de ralliement des vrais pros

- Salon professionnel regroupant 150 exposants
- Concours d'innovation: peinture – crépi – isolation
- «Les murs fous» – des idées pour la décoration
- «Spécial artisanat» – votre savoir-faire fait école
- Exposés succincts – chez nous, les pros ont voix au chapitre
- Symposium d'architecture «Structure – plasticité – opulence»

**appli
-tech**

Pour les vrais pros

Salon professionnel pour le secteur
de la peinture et la plâtrerie,
la pose à sec et l'isolation

Du 4 au 6 février 2015
Messe Luzern



appli-tech.ch

V-ZUG SA renforce sa présence en Suisse romande

Début mars prochain, V-ZUG SA ouvrira un nouveau centre représentatif d'exposition et de conseil à Crissier et consolidera ainsi sa présence en Suisse romande.



V-ZUG SA est la seule entreprise suisse qui développe et produit des appareils ménagers pour la cuisine et la buanderie en Suisse, et ce, depuis 101 ans. V-ZUG est fortement ancrée en Suisse romande depuis des décennies et présente ses appareils haut de

gamme dans des centres d'exposition et de conseil à Bienne, Epalinges et Genève. Cette concentration en centres de services – la plus forte de la branche – permet de garantir un service tout au long de la durée de vie des appareils, mais fait également de V-ZUG le plus gros employeur régional du secteur.

La présence de V-ZUG sera renforcée par ce nouveau centre d'exposition et de conseil de 690 m² à Crissier. Les particuliers pourront s'y informer des dernières tendances en matière d'électroménager. Par exemple, la première mondiale Défroissage vapeur qui rend le repassage presque superflu ou les nombreuses possibilités de cuisiner sainement et en toute simplicité avec le Combi-Steamer. Les personnes intéressées pourront également assister en direct à la démonstration des appareils haut de gamme, notamment lors des nombreuses démonstrations culinaires. Il est possible de réserver un rendez-vous sur Internet ou par téléphone.

A propos de V-ZUG SA

Avec sa société affiliée Gehrig Group SA et sa filiale SIBIRGroup SA, V-ZUG SA fait partie d'une entité appareils électroménagers. L'entreprise dispose de 16 centres de service en Suisse. Des locaux d'exposition se trouvent à Bâle, Bellinzona, Berne, Bienne, Coire, Crissier, Genève Cointrin, Rüfenacht/Berne, Saint-Gall et Zoug. A l'échelle mondiale, V-ZUG est présente dans ces pays et régions:

Allemagne, Australie, Belgique, Chine, France, Hong Kong, Irlande, Israël, Liban, Luxembourg, Malaisie, Norvège, Pays-Bas, Royaume-Uni, Russie, Singapour, Suède et Ukraine.

A propos de Metall Zug

Le groupe Metall Zug emploie environ 3000 collaborateurs. La holding Metall Zug SA est cotée dans le Domestic Standard de SIX Swiss Exchange, Zurich (actions nominatives de série B, numéro de valeur 3982108, symbole METN). La division Appareils électroménagers est constituée par la société suisse leader V-ZUG SA, SIBIRGroup SA et Gehrig Group SA. Font également partie du groupe Metall Zug le groupe Belimed (division Infection Control) et le groupe Schleuniger (division Wire Processing).

Informations sur le centre d'exposition et de conseil de Crissier:

V-ZUG SA – Chemin de Lentillières 24 – 1023 Crissier –
Tél. 058 767 38 60 – crissier@vzug.ch

Heures d'ouverture:

du lundi au vendredi de 8 h à 12 h
et de 13 h 30 à 17 h
samedi de 9 h à 14 h

L'annonce préalable de votre visite nous permettra de vous recevoir dans les meilleures conditions. Vous trouverez les dates et les possibilités de réservation pour les démonstrations culinaires sur: www.vzug.ch



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.

Une entreprise du groupe **FIXIT** GRUPPE

Vidéo



FIXIT.CH

Faites-vous plaisir, surprenez-nous!

Placer une pub: info@stumpmediem.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.: Stump Medien AG, T 044 858 38 00.

Impressum

La revue Habitation (ISSN 0017-6419) est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél.026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Publicité:** Stump Medien AG, info@stumpmediem.ch, tél.044 858 38 00 • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou tél. 021 648 39 00. **Prix:** membres ARMOUP: CHF 40. -/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse CHF 56.-/an et CHF 40.-/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90. - à l'étranger • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie 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:** virage au bleu, avec la permission du photographe Nicolas Brodard.

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