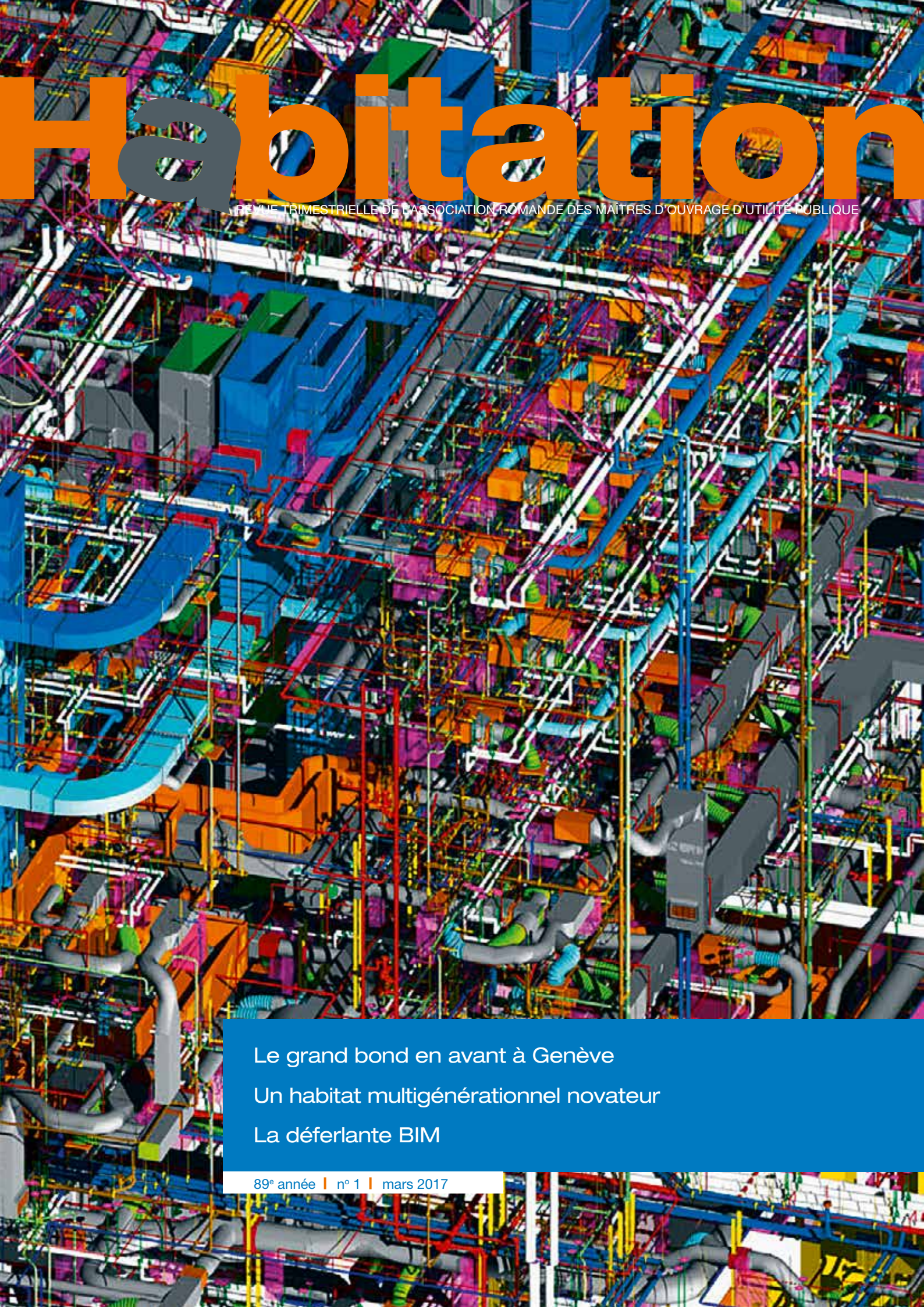




Habitation

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

Le grand bond en avant à Genève

Un habitat multigénérationnel novateur

La déferlante BIM

89^e année | n° 1 | mars 2017



Je souhaite m'abonner à la revue *Habitation* en tant que:

- ☐ abonné individuel, Fr. 56.– pour 4 numéros
- ☐ membre ARMOUP, Fr. 40.– pour 4 numéros: nom de la coopérative: _____
- ☐ étudiant/AVS, Fr. 45.–, pour 4 numéros (joindre photocopie de la carte d'étudiant/AVS)
- ☐ à l'étranger, Fr. 90.– pour 4 numéros

Les coopératives d'habitation membres de l'ARMOUP bénéficient d'un tarif dégressif pour des abonnements supplémentaires.
Tél. Madame Gueissaz au 021 648 39 00.

Prénom: _____

Nom: _____

Rue/n°: _____

NPA/Lieu: _____

Date: _____

Signature: _____

Vous pouvez faxer ce talon de commande au 021 648 39 02, ou vous abonner directement en ligne sous:

www.habitation.ch/abonnement

Impressum

La revue **Habitation** (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse • **Editeur:** SOCOMHAS, 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 en Suisse romande:** Jean-Louis Emmenegger, T 078 784 34 56, jl.emmenegger@gmail.com • **Publicité en Suisse allemande:** Stumpp Medien AG, T 044 858 38 00, info@stumpp-medien.ch • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou T 021 648 39 00 • **Graphisme, préresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre • **Tirage:** 4100 exemplaires, dont 3423 exemplaires vendus certifiés REMP • **Couverture:** une image BIM de buildipedia.com

Chères lectrices, chers lecteurs,

Le monde est un vaste chaos fait de bric et de broc, dans lequel nous autres humains tentons en vain de mettre un tantinet d'ordre, en espérant y trouver un sens, pour certains, même, un salut. D'idées en intentions, nous nous projetons dans l'avenir et tentons de faire mieux que dans le passé. Ceux qui manquent d'imagination se contentent de vouloir rendre sa grandeur à un passé instrumentalisé. Dans ce numéro, nous avons poursuivi le fil rouge du projet à différentes échelles, en articulation avec diverses instances: projets de développement urbain, projet de construction, conception de projets à long terme, modèle de projet à court et moyen terme. L'essence même du projet: organiser ce que l'on a l'intention de faire et allouer les ressources nécessaires pour le réaliser. Pas toujours facile.

Cet hiver par exemple, le canton de Genève a transmis plus de 100 000 m² de surfaces constructibles réparties sur 11 périmètres aux coopératives du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (gchg.ch), qui projettent d'y construire quelque mille logements (p. 6). Toujours au niveau du développement urbain, l'immense projet Métamorphose de la Ville de Lausanne est en passe de concrétiser son premier bout de quartier (p. 12). Au niveau du bâtiment, la Société coopérative d'habitation de l'ouest (SCHO) vient quant à elle de réaliser un beau projet de cohabitation intergénérationnelle baptisé «mixAGE», à Crissier (p. 19).

Quant au projet informel de digitalisation du monde, il déferle par milliers d'applications numériques sur tous nos écrans et imbibe nos consciences ébaubies, d'Uber à Tinder, en passant par le Building Information Modeling (BIM), tout un programme, qui s'est déjà imposé depuis une bonne décennie dans le monde anglo-saxon en transformant en profondeur la manière de concevoir et gérer les projets de construction. Sous prétexte de construire mieux, plus vite et moins cher: une affaire à suivre (p. 22). Et puis il y a bien entendu la théorie – une forme intellectualisée de projection –, avec des recommandations pour les projets à long terme (p. 29) et un mode d'emploi pour les projets à court et moyen terme (p. 32).

Très bonne lecture et restez curieux: www.habitation.ch

Patrick Cléménçon



*On dirait du BIM, mais non. C'est la façade extérieure du Centre Pompidou à Paris, qui fête cette année ses 40 ans.
© photoeverywhere.co.uk*

La Société coopérative de communication de l'habitat social (SOCOMHAS) invite ses membres à son assemblée générale ordinaire le 18 mai 2017 à 11h30, dans les locaux du secrétariat de l'ARMOUP, route des Plaines-du-Loup 32, 1018 Lausanne.

Détails de l'ordre du jour statutaire en temps utile sous habitation.ch/actualite

BERTOLIT



**Entreprise Générale
de rénovation
de l'enveloppe des édifices**

ISO 9001 - ISO 14001 - OHSAS 18001

www.bertolit.ch

06



Le grand bond en avant

Plus de 100 000 m² de surfaces constructibles répartis sur 11 périmètres, soit près de 1000 logements: c'est ce que le Canton de Genève a transmis cet hiver aux coopératives.

12



Ecoquartier des Plaines-de-Loup

Aux côtés des coopératives d'habitants qui y construiront des immeubles, on trouve trois coopératives d'habitation, que nous vous présentons dans cet article.

19



Un habitat multigénérationnel novateur

Administrateur de la Société coopérative d'habitation de l'ouest (SCHO), Roger Dubuis est enthousiaste lorsqu'il regarde le bâtiment de cohabitation intergénérationnelle au concept totalement innovant de «mixAGE» à Crissier (VD).

22



La déferlante BIM

Tout le monde parle de la digitalisation de la branche de l'immobilier et de BIM (Building Information Modeling) en particulier. Thomas Müller nous explique ce qui se cache derrière cet acronyme... et en quoi il concerne les maîtres d'ouvrage.

- 04 Brèves
- 16 Interview avec Bernard Virchaux
- 29 Vive la stratégie de planification à long terme!
- 32 Du développement de projet au concours d'architecture
- 34 Deux études de l'OFL sur les questions de surface habitable



FRIBOURG

Viva Plus – Coopérative d'habitation

A Bulle, cette nouvelle coopérative travaille sur une réalisation de 25 logements adaptés pour seniors. Une demande préalable a été déposée pour la construction, au centre de La Tour-de-Trême, de deux petits locatifs (R+2 et R+3), et pour la reconstruction d'une ancienne grange en un volume habitable. Le projet prévoit un appartement pour le concierge social. Et une salle commune qui pourrait faciliter des synergies avec les services d'aides à la personne, et l'accueil d'aînés du quartier. Si tout se déroule bien, la coopérative envisage de construire une quinzaine de logements supplémentaires sur une parcelle voisine.

Côté fédéral, le projet de Viva Plus a déjà obtenu le soutien du Fonds de roulement, et une demande auprès de la Coopérative de cautionnement hypothécaire est en cours de révision. Localement, la coopérative ne désespère pas de pouvoir bénéficier d'une aide, via la nouvelle loi cantonale fribourgeoise Senior Plus.

La coopérative, sensibilisée par la problématique du logement des seniors, s'appuie sur les compétences de membres de son comité actifs dans le domaine de l'immobilier. Elle bénéficie également de l'engagement du propriétaire du terrain, qui acquerra des parts sociales pour une valeur équivalente à 10% de l'investissement total. Seule ombre au tableau à ce jour, selon Viva Plus: le manque de support des autorités locales, qui ont déjà imposé un mandat d'étude parallèle (MEP) sur cette petite parcelle. Ceci pour un projet d'habitat à loyers modérés au bénéfice des aînés de la commune et de la région...



drement seront assurées par le home médicalisé voisin, Le Clos. La fondation gère déjà quatre homes et une pension. Le Clos des Vignes est son premier immeuble d'appartements adaptés. Elle envisage d'en construire d'autres sur des terrains dont elle a la maîtrise, pour environ 70 logements supplémentaires.

La Coopérative d'en face

A Neuchâtel, la coopérative va construire un immeuble Minergie P (R+3) et rénover d'anciens ateliers (R+1) pour un total de 21 logements et une salle commune, dans le quartier du Vieux-Châtel, à proximité de la gare. Après l'obtention d'une aide du Fonds de roulement, cette nouvelle entité a obtenu du canton un prêt de 700 000 francs. En application de sa nouvelle politique, l'Etat a également acquis pour 230 000 francs de parts sociales dans le projet. Première coopérative participative du canton, la Coopérative d'en face avait obtenu le terrain, propriété de la Ville de Neuchâtel, en DDP, notamment grâce à son engagement en faveur de la mobilité douce: selon ses statuts, les habitants s'engagent à faire «sans voiture» – seules trois places de parking sont



générées – pour handicapés et véhicules en auto-partage. La coopérative a également satisfait à des exigences relatives à la restauration des anciens ateliers (qui n'étaient pourtant pas classés) et en limitant les surfaces constructibles (qu'un opérateur classique n'aurait sans doute pas pu rentabiliser avec des loyers abordables). A l'avenir, ce projet pourrait tenir lieu de modèle pour une densification raisonnée sur des «dents creuses» situées dans des quartiers résidentiels. Selon le programme, les travaux devraient débuter dès septembre, pour des emménagements mi-2019.



NEUCHÂTEL

FECPA

A Neuchâtel, la Fondation des établissements cantonaux pour personnes âgées (FECPA) construit des appartements adaptés, à la rue du Clos-de-Serrière. Le bâtiment Minergie baptisé Les Vignes du Clos comprendra quinze deux pièces et demi avec balcon, cave et locaux communs (buanderie, salle de 45 m² avec cuisine). Les emménagements auront lieu en juillet. Les prestations d'enca-



GENÈVE

Unilogis

A Genève, la coopérative va construire 114 studios pour étudiants (dont 6 prévus pour personnes souffrant d'un handicap physique), 11 logements en colocation pour étudiants, et 2 logements en colocation pour personnes à déficience intellectuelle, à l'avenue de Jolimont, dans le secteur du Mervelet. Unilogis a obtenu le terrain, propriété de l'Etat, en DDP. Le projet bénéficie notamment du sou-



tion du Fonds de roulement et de l'Etat du Valais (CPVAL). La construction de cet immeuble Minergie en R+6 débutera après l'été. Dans le cadre de ce projet, la coopérative étudie des pistes afin d'accueillir des étudiants/es canadiens/nes et d'établir des synergies avec des centres de formation québécois, dans le domaine de la santé.

Cooplog Soubeyran

A la suite d'un concours, la coopérative Cooplog Soubeyran s'est vu attribuer un terrain en droit de superficie par la Ville de Genève, et va procéder à la construction d'un immeuble (R+6) de 21 logements et de 15 places de parc, répondant au standard de Très haute performance énergétique (THPE). Le bâtiment sera situé rue de Soubeyran 3, dans un quartier où les villas cèdent pro-



gressivement la place à des projets d'habitat collectif, et notamment coopératif.

Active depuis la fin des années 80, Cooplog se définit comme «Une coopérative qui crée des coopératives d'habitation.» La prospection foncière, la réalisation de projets immobiliers et la transmission des immeubles aux nouvelles coopératives d'habitation qu'elle a conçues, font partie intégrante de ses compétences. Cooplog Soubeyran sera la dixième structure créée selon ce modèle. La précédente, Cooplog Gavard et ses 34 logements Minergie P, a été inaugurée en décembre 2015 à Carouge.



VAUD

SCI LaMaison Ouvrière et SILL SA

A Lausanne, avenue de la Sallaz, les deux coopératives construisent trois bâtiments (R+7, R+7 et R+6) pour un total de 194 logements (loyers subventionnés, surveillés, libres, appartements protégés et studios pour étudiants). Le complexe abritera aussi des bureaux, des commerces, une garderie, une structure d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) et la bibliothèque universitaire du CHUV. Trois DDP distincts ont été accordés par la Ville de Lausanne. Deux immeubles seront labellisés Minergie P-Eco, le troisième, qui comporte d'importantes surfaces commerciales, sera «Société à 2000 Watts». Les bâtiments, proches du CHUV à l'Est, surplomberont le vallon du Flon à l'Ouest. Les coopératives sont en négociation avec les services industriels pour un dispositif d'autoconsommation en électricité. Selon ce principe, les bâtiments bénéficieraient en primeur de la production des panneaux solaires installés sur les toits, ce qui permettrait d'économiser une partie des frais de transports d'électricité habituellement comptabilisés. Les travaux ont débuté en janvier. Les emménagements sont prévus pour le printemps et l'été 2019.



☎ 0848 62 58 32

maltech.ch
location • technique • formation

Le grand bond en avant

Plus de 100 000 m² de surfaces constructibles réparties sur 11 périmètres, soit près de 1000 logements: c'est ce que le canton de Genève a transmis cet hiver aux coopératives. A l'issue d'une procédure d'attribution ouverte à ses membres, le Groupement des coopératives d'habitation de Genève (GCHG) a établi, fin janvier, une liste – sur laquelle l'Etat doit se prononcer.

Dans notre édition de septembre 2016, le conseiller d'Etat genevois Antonio Rodgers affirmait son intention de confier davantage de terrains et de responsabilités aux coopératives¹. Officialisant ces paroles le 21 novembre dernier à l'occasion d'une conférence de presse, le ministre déposait en sus, dans la corbeille de la mariée, 11 périmètres, pour une surface constructible totale de 103 480 m². Avec mission confiée au GCHG de proposer les bons candidats.

Détaillant les terrains, Vinh Dao, directeur à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), insiste sur leur nature très variée. Il en est des petits et des grands, des dents creuses ou des éléments intégrés à des grands projets d'urbanisation, plutôt situés au centre ou peu ou prou en rase campagne... «Ils obéissent aussi à des temporalités très différentes.» Certains, au bénéfice d'un plan localisé de quartier (PLQ) entré en force ou en zone urbanisée, sont pratiquement prêts à l'usage, tel celui de Clos-Belmont, pour une vingtaine de logements à proximité de la gare des Eaux-Vives. A l'autre extrémité du spectre, sur un total de 800 à 1000 logements, plus de la moitié doit être construite par des coopératives sur deux parcelles du grand projet des Communaux d'Ambilly, à Thônex. Mais à la demande de la commune, l'ensemble des logements de cette étape ne pourront pas être livrés avant 2025... C'est loin, un peu moins si les coopératives jouent un rôle important en amont, par exemple dans l'établissement du PLQ, ou dans le processus participatif qui doit accompagner le projet.

Actives en amont des projets

Dans l'interview publiée en septembre dernier, Antonio Rodgers affirmait son intérêt pour les processus participatifs, susceptibles de favoriser la qualité des projets. Et en conséquence pour les coopératives qui ont développé des compétences dans ce domaine. Elles pourraient être mises à contribution quand le projet concerne un nouveau quartier comme celui des Communaux d'Ambilly. Elles le seront certainement dans les zones tests, telle Cointrin Est, où les coopératives devront essayer de convaincre des propriétaires de villas de libérer leurs terrains pour permettre d'y développer – ensemble – l'habitat collectif. Des membres du comité du GCHG, qui ont participé à des séances d'information aux habitants, ont confirmé que des propriétaires sont sensibles à l'approche des coopératives – attention: sensibles ne veut pas dire convaincus! Parmi les arguments porteurs: le principe du droit distinct et permanent de superficie (DDP), qui permet aux propriétaires de le rester.

Le temps des consortiums

Pour sélectionner les candidats, une procédure accélérée a été lancée par le GCHG. Dans un premier temps, 32 coopératives ont manifesté leur intérêt, pour une, deux et jusqu'à cinq parcelles. «Sur une soixantaine de membres, cela témoigne d'une réelle volonté de construire, c'est plus que positif», réagit Guillaume Käser, membre du comité du GCHG. Dans un deuxième temps, elles ont dû présenter des projets, en tenant compte de certains critères.

Le canton souhaitait favoriser la collaboration inter-coopératives, et l'émergence de nouveaux acteurs. Pour aller dans son sens, le GCHG a décidé de privilégier les consortiums d'au moins deux coopératives pour les objets de plus de 50 logements, ainsi que l'intégration de nouvelles coopératives (ou primo-coopératives) passé la taille des 100 logements. Egalement mentionnée dans l'appel à candidature émis par le GCHG, la plus-value accordée aux consortiums entre entités de natures différentes – traditionnelle, participative, propriétaire, etc.

Les dossiers devaient être déposés avant mi-décembre. Courant janvier, ils ont été évalués et notés – système de points – au cours de deux journées organisées par le GCHG. Des représentants des coopératives, répartis dans des petits groupes d'une demi-douzaine de personnes, ont délibéré, terrain par terrain. Puis une synthèse finale a été discutée et approuvée en assemblée générale extraordinaire, fin janvier. La liste a ensuite été transmise au canton. Le Conseil d'Etat, à qui revient la décision finale pour ces attributions, doit communiquer avant fin mars... trop tard pour être publié dans ce numéro



L'Etat attend des coopératives qu'elles jouent un rôle dans la conception et l'attractivité des nouveaux quartiers, notamment dans les grands projets cantonaux. (Ici aux Communaux d'Ambilly.) © Atelier Bonnet architectes/DR



Grosselin aujourd'hui. Les coopératives doivent participer à la mutation de cette zone d'activité du PAV aujourd'hui très urbaine et... active. © Etat de Genève/DR

d'Habitation. De son côté, la présidence du GCHG n'a pas souhaité communiquer sur les résultats d'un processus en cours. Peu de choses ont filtré sur le résultat des délibérations. Tout au plus avons-nous appris que plus de 20 coopératives sont mentionnées sur la liste transmise au canton – nombre à rapporter aux 32 participants au deuxième tour du processus.

Vitesse de réaction

Ce processus assez unique d'attribution d'une dizaine de terrains mérite qu'on s'y arrête. A l'origine, le programme présenté par le conseiller d'Etat Antonio Hodgers, et notamment la volonté affichée de permettre aux coopératives de participer à l'élaboration de PLQ, était négocié depuis plus d'une année. La décision des autorités d'accorder un rôle important aux coopératives était donc dans l'air. Mais qu'autant de terrains soient proposés d'un seul coup, et la nécessité de se positionner dans un délai assez court, a davantage surpris. «Nous avons souhaité que la liste des «petits terrains», soit présentée plus tôt, cela n'a malheureusement pas été possible», explique Guillaume Käser.

La Ciguë², coopérative de logements pour étudiants, fait partie de celles qui ont été un peu bousculées. «Mais l'annonce de tous ces terrains transmis aux coopératives nous a surtout enthousiasmé!», réagit Aline Juon, responsable des projets de construction. Et ceci d'autant plus que l'effet de surprise a joué. «Nous savions qu'il se passait quelque chose, mais faute d'en savoir plus, il était difficile de s'y préparer, nous sommes aussi accaparés par le quotidien!» Bref, la Ciguë n'a eu que quelques semaines pour se décider. Et qui dit coopérative participative, peut dire besoin de temps pour se mettre d'accord. Sur quel terrain postuler? En consortium avec Alpha ou avec Oméga: les efforts pour arriver à une synthèse ne sont pas anodins. Au final: «Notre coopérative d'étudiants se projette plus facilement à proximité du centre-ville. En commun avec une autre coopérative, nous n'avons fait une proposition que sur un seul terrain, celui de Soret, pour une vingtaine de logements. Ce site a l'avantage d'être situé à proximité des futurs bâtiments de la Haute Ecole d'arts et de design (HEAD).»

Option très différente pour la Codha. Son vice-président... Guillaume Käser: «Nous avons présenté des dossiers pour les grandes surfaces. A Grosselin en consortium avec Equilibre, L'Habrik et Totem. Sur les deux terrains de la phase 3 d'Ambilly, avec la SCHS, Les Ailes, Equilibre, et une ou deux primo-coopératives qui restent à déterminer. Nous avons ajouté une candidature 2 bis pour Cointrin Est – au cas où cette zone test susciterait peu d'intérêt, nous confirmerions.» Pour la Codha, qui emploie une demi-douzaine de personnes, le choix de se positionner sur les grandes surfaces se lit aussi comme le choix de laisser les petits terrains, plus facile à appréhender, aux petites coopératives.

Une autre logique amène Equilibre à un positionnement comparable. «La dimension participative est prépondérante pour notre coopérative. Nous nous sommes donc portés candidat sur des terrains où cette dimension est la plus affirmée, notamment là où nous aurons la possibilité d'être acteur dès l'élaboration des PLQ: une nouvelle opportunité très stimulante pour les coopératives et prometteuse de



Grosselin demain. 3700 logements seront bâtis. © Etat de Genève/ F. Della Casa /F. Hemidi/DR



Sur les grands périmètres, l'Etat attribue des terrains à des consortiums qui intègrent de nouvelles coopératives. (Ici les Grand-Esserts) © bw architectes/Thomas Sponti/DR

quartiers différents, coconstruits avec les futurs habitants», affirme Christophe Brunet, RMO de la Coopérative Equilibre et membre du comité du GCHG. Equilibre a fait acte de candidature sur le même consortium que la Codha à Ambilly et Grosselin. Et aux Grands-Esserts en compagnie de deux primo-coopératives: MPF-Loge et CoPac.

Les primo-coopératives

La composition de ces consortiums souligne l'importance accordée aux primo-coopératives. Parmi elles, Totem, fondée il y a deux ans et demi. «Depuis quelques temps à la recherche d'un terrain, nous avons déjà écrit à quelques communes. Nous participons aussi aux réunions du Groupement, dont nous sommes membres, explique une cofondatrice, Sylvie Fischer. Cela demande toutefois beaucoup d'énergie, surtout si tout le monde travaille à plein temps. Pour nous, ce processus d'attribution est une belle opportunité; cependant nous n'avons cherché à intégrer qu'un seul consortium, composé de coopératives partageant nos valeurs et sur le secteur Grosselin, car c'est le seul compatible avec une des spécificités de nos statuts.» Ceux-ci mentionnent une porte ouverte à la création de logements sous forme de propriété sans but lucratif. «De la PPE non spéculative», précise Sylvie Fischer: «J'habite dans une coopérative participative. J'apprécie cette expérience. Toutefois l'accès aux coopératives

Le Groupement embauche

Le coup d'accélérateur donné par le Canton a d'autres conséquences: le Groupement des coopératives d'habitation genevoise crée un poste de secrétaire général à 50%. Composé actuellement d'une soixantaine de membres, pour un parc global de quelque 5000 logements, le GCHG va donc se renforcer pour se donner les moyens de relever les nouveaux défis qui s'offrent à lui. Le poste est à pourvoir dès le premier semestre 2017 (ou à convenir). Le descriptif est disponible depuis la home du site www.gchg.ch. **VB**



Cerné de bleu, le périmètre Cointrin-Est, à proximité de l'aéroport. Les coopératives devront convaincre des propriétaires de villas de participer au projet. © Etat de Genève/DR

construisant principalement du logement social peut devenir difficile lorsqu'on commence à bien vivre de son travail.» D'où l'idée de développer un modèle mixte qui permet de faire cohabiter des représentants issus de classes moyennes et plus-ou-moins-moyennes mais dans lequel la spéculation sur le logement acquis serait rendu impossible par un règlement ad hoc. Si son consortium est sélectionné, Totem espère obtenir entre 30 et 40 logements, une taille idéale pour son projet.

Dans un consortium candidat à Ambilly, Les Ailes, la SCHS, la Codha et Equilibre seront associées à des primo-coopératives encore non-définies. Reprenant sa casquette de membre du comité du GCHG, Christophe Brunet s'explique: «L'Etat a formellement demandé que des surfaces brutes de plancher soient accordées à des primo-coopératives. Or, il n'existe actuellement pas un très grand nombre de primo-coopératives, certaines n'existent qu'à l'état de projet. Pour pouvoir aller de l'avant, le GCHG a donc autorisé à des consortiums de se présenter en réservant des quotas pour des primo-coopératives. Il sera donc possible de les choisir et de les adjoindre ultérieurement dans ces grands périmètres.» Reste à définir les primo-coopératives. Antonio Hodgers évoque des groupes de personnes, étrangères au monde de l'immobilier, qui s'organisent pour habiter ensemble. Du côté du GCHG, on précise que la primo-coopérative est une coopérative qui n'a pas encore construit, dont les membres fondateurs sont des futurs habitants, et qu'elle ne doit pas être composée de représentants de coopératives existantes, régies immobilières ou autres acteurs de l'immobilier. La définition formelle reste à préciser.

Nouveaux venus

La composition des consortiums pré-mentionnés révèle l'émergence de nouveaux acteurs, tel MPF-Loge, lancée par le Mouvement populaire des familles. Se définissant



coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



« Vous avez un terrain ?

COOPLOG vous propose de construire une coopérative d'habitation en droit de superficie et d'offrir des logements sociaux pour tous.

Nous mettons à votre disposition notre expérience ainsi que le savoir-faire de nos partenaires privilégiés tels que Coopératives d'Habitation Suisse. »

Ronald Labbé, Administrateur de COOPLOG – Alain Charlet, Président de COOPLOG

COOPLOG, entité non spéculative créée en 1988, construit pour tous des logements d'intérêt général, écoresponsables, aux loyers modérés et stables dans le temps.

Jusqu'ici, COOPLOG a développé ses projets uniquement sur le territoire genevois. Elle a désormais la volonté de mettre son expérience et ses compétences au service des communes vaudoises possédant des terrains qu'elles souhaitent mettre en valeur.



Société coopérative pour la création de coopératives de logement
Rue des Bains 11 – 1205 Genève
Tél: 022 320 92 80 – Fax 022 320 93 37
www.cooplog.ch



*Les Communaux d'Ambilly: l'urbanisation de ce projet est prévue dans un secteur central situé entre le petit bois et la zone villa.
©ar-ter atelier d'architecture-territoire/DR*

comme un «mouvement d'éducation populaire», cette organisation d'aide, de soutien et de formation fondée en 1942 a donc pris la décision de: «S'investir concrètement dans le logement», explique Joseph Crisafulli, président de la coopérative. La montée en puissance du phénomène participatif, sa convergence avec la philosophie du MPF s'incarne dans une charte mettant en avant «le bien-vivre, la convivialité et la durabilité». Cette nouvelle entité s'est portée candidate à Veyrier en compagnie d'Equilibre et de CoPac. Sur le périmètre Chapelle Gui avec Coprolo et Primevères. Et seule pour le terrain de Clos. «Avec l'appui de notre architecte, qui a déjà collaboré avec des coopératives, nous serions en mesure d'assumer seuls un projet sur un petit terrain comme celui-ci,» précise Joseph Crisafulli.

Les périmètres ont aussi mobilisé les coopératives liées à des régies immobilières. Parmi elles, la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS), créée il y a 15 ans par le Comptoir immobilier – 45 000 lots locatifs ou PPE sous gestion –, a intégré le consortium formé par Les Ailes, la Codha et Equilibre, pour le développement des deux grands terrains de Thônex. Pour expliquer ce choix, Yannos Ioannides, responsable de la SCHS, membre de la direction générale du groupe Comptoir immobilier, et ancien membre du comité du GCHG, évoque l'intérêt de pouvoir participer à la création de deux petits quartiers, et leurs relations à l'ensemble du projet des Communaux d'Ambilly. Goût pour une démarche globale, donc. «C'est aussi une question de personnes. Un consortium est une occasion d'échanges, de découvertes de nouvelles pra-

tiques: d'enrichissement. Il y aurait moins d'intérêt à s'associer avec des coopératives qui penseraient comme nous», insiste Yannos Ioannides. La SCHS apprécie en tout cas le compagnonnage avec les entités participatives: elle a déjà collaboré avec Equilibre à Crussy, et développe un projet avec L'Habrik, à Lancy.

«Des quartiers qui font envie»

Le canton souhaite renforcer le rôle des coopératives à Genève. Pour autant, il ne posera pas ainsi tous les semestres 100 000 m² constructibles sur la table. Mais si les coopératives répondent aux attentes placées en elles – notamment en favorisant la conception et la réalisation de «quartiers qui font envie» (selon l'expression d'Antonio Hodgson), d'autres opportunités suivront. Avec en ligne de mire, l'augmentation du pourcentage de logements coopératifs dans le canton. Il atteint 9% à Bâle, 15% à Zurich, contre 4% Genève... L'occasion est belle. Et en réussissant à mettre sur pied très rapidement un processus d'attribution qui a été très suivi, le GCHG et ses membres ont déjà fait preuve de leur envie et de leur capacité de mobilisation.

Vincent Borcard

¹ <http://www.habitation.ch/archive-septembre-2016/> «Des missions pour les coopératives»

² Les coopératives interrogées l'ont été avant le terme du processus de sélection du GCHG. Elles s'expriment donc en tant que candidates.

Onze périmètres

Communaux d'Ambilly (Thônex)

Ce grand projet du canton vise à urbaniser 36 hectares et à construire 2200 logements d'ici 2030, à proximité d'un secteur dédié au logement individuel. Les trois terrains proposés au GCHG sont intégrés dans les phases 2 et 3 du dispositif (qui en compte 3)

A1B. Objet de grande taille. 25 200 m² constructibles, dont une moitié pour le GCHG, soit environ 115-125 logements. PLQ en cours d'établissement

A4 et A5. Objets de grande taille. Deux terrains pour environ un total de 420 logements (235 pour la pièce A4 et 185 pour la pièce A5) qui ne doivent pas être livrés avant 2025. Les coopératives sont attendues pour participer à l'établissement du concours d'urbanisme, puis du PLQ.

Chapelle-Gui (Lancy)

Objet de grande taille. A proximité de la future gare Genève-Bachet du Léman Express (ex-CEVA). Trois bâtiments pour un total d'environ 250 logements, dont une moitié (105-120) pour les coopératives. PLQ en cours d'élaboration.

Grands-Esserts (Veyrier)

Objet de grande taille. Sur le plateau de Vessy, ce projet d'urbanisation dans son ensemble vise à terme à la création de 1200 logements sur 12 hectares aujourd'hui en pleine campagne. Une partie du PLQ de l'ensemble concerné englobe 16 000 m² de surfaces constructibles. 5000 m² sont réservés pour l'Hospice général, notamment pour l'accueil de requérants d'asile. Sur les 11 000 m² des coopératives (100-110 logements), un tiers est destiné, à la demande du canton, à une ou des primo-coopératives.

Marbriers (Lancy)

Environ 20 logements dans un secteur urbanisé, à proximité du cimetière de Saint-Georges. Objet de petite taille, PLQ en force.

Clos-Belmont (Genève)

Environ 20 logements en surplomb de la route de Chêne, près de la gare des Eaux-Vives. Objet de petite taille, pas besoin de consortium, pas besoin de PLQ (secteur urbanisé).

Soret-Rod (Genève)

Une quarantaine de logements à proximité de la Servette. Le GCHG proposera un candidat. Le terrain ayant été acheté avec le fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), l'Etat doit lancer un appel public à candidatures (APC). Afin d'être cohérent sur le secteur, l'APC sera initié en partenariat avec la FPLC qui a acquis la parcelle mitoyenne. Des coopératives qui ne sont pas encore membres du GCHG peuvent aussi prétendre à ce terrain - mais elles devront adhérer si elles sont retenues. La décision de l'attribution revient à la Commission LUP pour les terrains de l'Etat.

Paumière (Chêne-Bougeries)

180 logements, dont la moitié coopératifs, sur un terrain touchant à la route de Malagnou. Mode d'attribution par APC identique à celui de Soret-Rod

Cointrin Est (Le Grand-Saconnex)

Secteur test dans une zone villas promise au développement. Les coopératives devront contribuer à convaincre les propriétaires de villas de céder leurs terrains ou d'accorder des DDP. (lire ci-contre) Entre 50 et 200 logements sont concernés.

Grosselin (Carouge)

Gigantesque zone test intégrée au secteur en mutation Praille-Acacias-Vernets (PAV), le secteur de Grosselin doit accueillir à terme quelque 3700 logements et 127 000 m² d'activité. Les entreprises aujourd'hui sur place bénéficient souvent de DDP de longue durée (échéance moyenne, env. 2055). Avec le concours de fondations de droit public telle que la Fondation des terrains industriels (FTI), l'Etat doit récupérer des parcelles - en proposant de nouveaux terrains et/ou des contreparties pour les entreprises qui accepteraient de partir. Selon Vinh Dao, le processus passe aussi par des entreprises qui envisagent de se lancer comme investisseur immobilier sur les parcelles qu'elles occupent. Seules ou en partenariat avec des professionnels de l'immobilier, plusieurs se sont déjà engagées dans ce processus de négociation qui doit accompagner la mutation foncière d'une zone historiquement industrielle à une future zone dédiée aux logements et aux activités. En finalité, les coopératives pourraient en profiter. En janvier, à l'occasion du lancement d'une large démarche participative portant sur Grosselin, l'Etat et la Ville de Carouge ont réitéré leur souhait de voir les coopératives tenir un rôle important dans la transformation du site. (<https://demain.ge.ch/dossier/praille-acacias-vernets/grosselin>). **VB**



CUISINES SUISSES EN ACIER

forster

Intemporelles – depuis 50 ans.
www.forster-kuechen.ch

amann cuisines
Av. Industrielle 1, 1227 Carouge
Tél. 022 756 30 20, www.amann-cuisines.ch

Une vision écologique et responsable de la qualité de vie pour l'habitat urbain de demain

L'écoquartier des Plaines-du-Loup fait partie intégrante de «Métamorphose», le grand projet d'habitat urbain de la Ville de Lausanne. Aux côtés des coopératives d'habitants qui y construiront des immeubles¹, on trouve trois coopératives d'habitation, que nous vous présentons dans cet article.

En conformité avec la décision de la Ville de Lausanne, on trouvera dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup des coopératives d'habitants (Codha, Ecopolis, C-Arts-Ouches, Le Bled, La Meute), des investisseurs privés (Swiss Life, Retraites Populaires, Jaguar et acquéreurs, CIEPP), ainsi que des coopératives d'habitation (sociétés d'utilité publique: SCHL, Cité-Derrière et Logement Idéal). Deux EMS (établissements médico-sociaux) sont prévus par la Fondation de l'Orme et par la Fondation Bois-Gentil. Ils proposeront un hébergement médicalisé et des logements protégés. On le voit, le but de la mixité des types d'investisseurs – voulue par

la Ville de Lausanne – a été atteint, puisqu'on y trouve aussi bien des grandes coopératives d'habitation que des petites coopératives d'habitants, des investisseurs privés, des fondations (EMS) et des sociétés immobilières de la Ville (SILL et FLCL).

Dans ce second et dernier article consacré à ce grand projet urbanistique et futuriste de Lausanne, nous vous présentons l'essentiel des projets des trois «grandes coopératives d'habitation» que sont la SCHL (Société coopérative d'habitation de Lausanne), la Coopérative Cité-Derrière (à Lausanne) et la Société coopérative Logement Idéal (à Lausanne).

Mobilité et énergies vertes

La répartition des investisseurs dans les «pièces urbaines» (ou lots) A, B, C, D et E (voir carte publiée dans *Habitation* 4-2016, page 10) a été récemment légèrement modifiée. Ces modifications sont les suivantes: la FLCL n'est plus présente dans les lots A, B et D; le lot C regroupe maintenant la FLCL et la SCHL; et la FLCL n'est plus avec la SILL mais avec la SCHL. Par rapport à la carte publiée dans le n° 4-2016 d'*Habitation*, il faut encore mentionner que la SILL (Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA) est désormais présente dans les lots A, B, et D. Les éléments donnés ci-dessus correspondent à la situation au 18 janvier 2017.



LOGEMENT IDÉAL

société coopérative

« Pour que les jeunes, les familles et les aînés puissent vivre dans des conditions adaptées à leurs revenus. »

Siège social :
Rue Centrale 5
1003 Lausanne
www.logement-ideal.ch

Société coopérative spécialisée dans l'immobilier à loyer abordable



Le syndic de Lausanne Grégoire Junod lors de la première présentation du projet de l'écoquartier des Plaines-du-Loup et de Métamorphose.

Pour plus d'infos

Ville de Lausanne, Projet Métamorphose, écoquartier des Plaines-du-Loup:

www.lausanne.ch/metamorphose

Coopérative SCHL:

www.schl.ch

Coopérative Cité-Derrière:

www.citederriere.ch

Coopérative Logement Idéal:

www.logement-ideal.ch

S'agissant des principes de mobilité, M^{me} Elinora Krebs, responsable du Service du logement de la Ville de Lausanne, précise que «le tracé du M3, prévu à l'horizon 2030, a été défini en tenant compte du périmètre de construction de l'écoquartier. Les lignes de bus des TL seront bien sûr renforcées.» Sur le plan énergétique, les énergies vertes seront bien présentes: il y aura des panneaux solaires sur les toits et chaque immeuble sera chauffé par la géothermie (sondes thermiques). Les immeubles auront entre 4 et 8 étages, ceux de 8 seront situés du côté de la rue.

Un projet phare pour le développement de Lausanne

Le syndic de Lausanne, Grégoire Junod, assume maintenant la supervision du projet Métamorphose, avec

une équipe de spécialistes (Service: Culture et développement urbain | Bureau de Développement & Projet Métamorphose). Ce projet est maintenant entré dans une nouvelle phase de «concrétisation» que M. Junod entend mener à bien au cours de sa syndication. Les contacts entre la Ville de Lausanne et les investisseurs-partenaires retenus vont désormais s'intensifier. A la demande de la Ville, les partenaires de chaque pièce urbaine doivent maintenant se constituer en société simple afin de coordonner tous les aspects communs qui les concernent. Un comité de pilotage a été créé par la Ville de Lausanne pour assurer un suivi efficace de ce méga-projet.

SCHL et FLCL

Les deux institutions (SCHL: Société Coopérative d'Habitation Lausanne; FLCL: Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements), dont l'importance est très grande par le nombre de leurs logements dans le canton, se sont regroupées dans le lot C, qu'elles se partagent. Chacune va y construire un immeuble, selon des projets architecturaux qui lui seront propres.

La SCHL – associée à sa fondation FPHL (Fondation Pro Habitat Lausanne) – proposera plusieurs types de logements: la SCHL proposera des logements à loyers abordables et la FPHL n'aura que des logements subventionnés. Ainsi, au total, 80 loge-

ments seront construits: 40 seront subventionnés (Pro Habitat) et 40 seront à loyers abordables (SCHL). Quant à la FLCL, elle construira 80 logements, ce qui portera à 160 le total des logements situés sur la pièce urbaine C. «Nous allons bientôt lancer le concours d'architecture (ouvert pour notre bâtiment» indique Bernard Virchaux, directeur de la SCHL.

Cité-Derrière

Son projet, qui couvre 49% de la pièce urbaine A, a pour objectif de proposer une mixité de logements: pour les familles, les étudiants, les jeunes actifs et les seniors de différents âges. Il est également prévu d'y installer un centre d'accueil temporaire (CAT) de nuit géré par l'EMS Fondation de l'Orme et un second CAT qui sera géré par l'EMS Fondation Bois-Gentil, ainsi qu'une Polyclinique médicale universitaire (PMU) et un centre médico-social (CMS). Il y aura en tout environ 80 logements: des logements subventionnés (dont cinq pour des colocations d'étudiants), des appartements à prix coûtant, 2 appartements communautaires, deux logements pour les deux CAT, un appartement pour la référente sociale et un autre pour la conciergerie. Dans cette pièce urbaine A, il a été décidé de lancer une procédure de mandats d'études parallèles, avec une procédure sélective. Le programme de logements décrit ci-dessus pourra donc varier selon le résultat de ce concours.

Logement Idéal

Cette coopérative, fondée en 1960, est la 3^e plus grande du canton (elle gère plus de 1500 logements dans le canton). Elle sera présente dans la pièce urbaine E. Sur une surface de 8500 m², elle prévoit d'y construire 65 logements, dont 1300 m² sont réservés à des lieux d'activités. Une société simple a été créée par les cinq partenaires de cette pièce urbaine E qui sont les coopératives d'habitants Le Bled et La Meute, la société Jaguar et acquéreurs, la CIEPP et la coopérative d'habitation Logement Idéal. Deux concours (d'architecture et urbanistique) vont être prochainement lancés. Des séances réunissant tous les partenaires ont lieu régulièrement depuis septembre 2016 afin de coordonner l'avancement du projet. Selon Pierre-André Cavin, président de la

Coopérative Logement Idéal, «la mise à l'enquête pour la construction pourrait être faite à la fin de 2017. Les travaux pourraient commencer entre fin 2018-début 2019».

Dans cette pièce urbaine E, on trouvera aussi bien des loyers libres (CIEPP-Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle), des appartements en PPE (Jaguar et acquéreurs) que des logements à prix coûtant et subventionnés (Logement Idéal, Le Bled, La Meute).

Un écoquartier, pour vivre un idéal

La définition d'un écoquartier pourrait faire l'objet de tout un article! Nous allons donc ici nous contenter d'en esquisser les principales caractéristiques. Le «vivre ensemble» (convivialité, solidarité, mixité sociale et inter-

«Plaines-du-Loup»: ça vient d'où?

«Route des Plainnes-du-Loup, d'après un ancien lieu dit de la ville de Lausanne (Vaud), par remotivation de «En l'Ost», du vieux français «ost», «armée», prononcé en «Lo». Ecrit en «Lod», puis «plaine du Lod», devenu «plaine du Loup». Selon le syndic Johannes Grant, contemporain des guerres de Bourgogne, «[Charles le Téméraire] plaça son armée dans le lieu-dit Gratta-paille dès lors appelé en Lo».

Source: <http://henrysuter.ch/glossaires/topoP2.html>

Nos remerciements à David Vigo, architecte-urbaniste EPFL, TRIBU architecture, Lausanne!
JLE

Les Fiches: un nouvel écoquartier sort de terre



© Ferrari Architectes

C'est un autre nouveau quartier de Lausanne. Selon Grégoire Junod, syndic, il s'agit du second plus grand chantier de Suisse: d'ici 2019, il comptera près de 670 logements (aussi bien à loyers contrôlés que subventionnés, ainsi que des logements du marché libre). Aujourd'hui, ils sont déjà tous occupés, seuls les 180 derniers sont en phase finale de construction. On y trouvera aussi une école et une garderie, ainsi qu'une maison de quartier, des commerces et des surfaces administratives.

Pour ce quartier situé à Vennes, la Ville de Lausanne a prévu d'appliquer les mêmes critères que ceux déterminés pour celui des Plainnes-du-Loup en matière de qualité de vie: diversité des logements, aménagements, luminosité, matériaux, verdure, espaces piétonniers, transports publics, etc. Six investisseurs sont présents sur ce lotissement qui offrira un vrai lieu de vie situé à quelques minutes du centre-ville: la SILL SA (Société Immobilière Lausannoise pour le Logement), La Vaudoise Assurances, le Crédit Agricole (Caisse de pensions), l'ECA (Etablissement Cantonal d'Assurances), la FLCL et la CPCL (Caisse de pensions du personnel communal). **JLE**

générationnelle) est essentiel ici et constitue un principe qui est partagé par tous les habitants. Les petits des garderies et les enfants des écoles côtoieront les personnes âgées des deux EMS situés dans le même quartier. Une attention particulière a été – et sera – portée à la nature et à l'environnement (espaces verts, biodiversité, mise en valeur de la végétation, jardins potagers, etc.) Les magasins du quartier proposeront des produits naturels et régionaux. Les aspects énergétiques et de mobilité seront traités dans le sens de la plus forte préservation de l'environnement.

«L'écoquartier des Plainnes-du-Loup – qui ne comptera à terme qu'environ 10000 habitants – veut être l'exemple concret d'une vision écologique et responsable de la qualité de vie dans l'habitat urbain de demain», résume M^{me} Elinora Krebs, responsable du Service du logement de la Ville de Lausanne. Le premier coup de pioche sera donné à la fin 2018 ou au début 2019. D'ici là, les Lausannois ont encore bien du temps pour discuter de cet écoquartier et en suivre les prochaines étapes.

Jean-Louis Emmenegger

¹ Voir *Habitation* 4-2016, pages 6 à 11



Miele. Pour tout ce que vous aimez vraiment.

Dans la vie, certaines choses sont faites pour durer.

Les meilleurs amis pour toujours ! Accordez votre confiance aux appareils Miele, à leur excellente qualité et longue durée de vie. Ainsi, vous ménagez à la fois les ressources, l'environnement et votre porte-monnaie. Longue vie à l'amitié !





«Les coopératives d'habitation jouent un rôle essentiel dans les cantons»

Peu nombreuses sont les personnes qui ont œuvré si longtemps, à des postes à responsabilités, au sein des coopératives d'habitation. L'une d'elles est Bernard Virchaux. Alors qu'il s'apprête à prendre sa retraite bien méritée, *Habitation* l'a rencontré pour qu'il commente l'évolution de l'habitat coopératif au cours de ces dernières décennies et qu'il esquisse l'avenir.

Commençons par la politique du logement de la Confédération. Est-elle bien définie selon vous?

Les mesures d'économie de la Confédération font que depuis plusieurs années, elle donne de moins en moins d'argent pour l'aide au logement. Ses priorités pour les dépenses vont dans d'autres domaines. Mais elle est encore active par le biais du fonds de roulement et de la CCL. Cependant, il faut constater que les grandes coopératives, donc celles qui construisent le plus, reçoivent le moins d'aide, notamment du fonds du roulement. La SCHL est précisément dans cette situation.

Les parlementaires à Berne connaissent-ils le principe de la coopérative d'habitation?

Je pense que si la problématique du logement n'avance guère en Suisse, c'est (aussi) parce que le lobbying à Berne, de la part des coopératives, n'est pas assez actif. Ceci dit, et je reste sérieux, il faudrait une bonne crise pour que ça bouge vraiment. L'histoire montre que les choses n'évoluent en faveur du logement que quand il y a une crise économique, comme mesure de relance. L'Office fédéral du logement (OFL) gère efficacement l'aide fédérale, et prépare des dossiers pour la Confédération et le Parlement (droit du bail). On est d'accord: le rôle de la Confédération n'est pas de construire des immeubles locatifs en son propre nom.

Venons-en au canton de Vaud, que vous connaissez très bien. Quelle est la situation d'après vous?

Je dois dire et répéter ici que cela fait longtemps que nous réclamons et attendons des mesures d'encouragement! Lors du récent Forum vaudois du logement, le 13 octobre 2016, une étude très intéressante nous a été présentée. Elle a confirmé l'importance des coopératives d'habitation dans le canton. Mais elle a aussi montré que sans une aide efficace des autorités (cantonales et communales) pour l'obtention de terrains (en DDP), les coopératives sont «bloquées» dans leurs projets. Les terrains, c'est le nerf de la guerre, pourrait-on dire. A mon avis, la politique du logement vaudoise a déjà pris beaucoup de retard.

Ceci dit, il faut faire plusieurs remarques pour saisir la situation actuelle. Ainsi, le nombre de logements vides est en hausse, globalement. Et la demande pour de grands appartements est en baisse. L'une des raisons de cette situation est la diminution de l'immigration (de moitié en une année). Par contre, dans les agglomérations proches des grandes villes, la demande de logements à loyers

abordables est très forte et l'offre reste toujours trop faible. J'ai l'impression que l'on arrive toujours en retard, et que l'offre de logement est toujours en décalage par rapport aux besoins des habitants.

Comment expliquez-vous ce décalage?

En 1920, la SCHL a mis sept mois entre sa création juridique et l'ouverture de son premier chantier. Aujourd'hui,

Bernard Virchaux

Une carrière entièrement consacrée aux coopératives

Né en 1952, architecte HES de formation, il commence ses activités au sein de la FPHL (Fondation Pro Habitat Lausanne) le 1^{er} novembre 1993, puis le 1^{er} mai 1995, il prend la direction de la SCHL et de LSR SA.

Bernard Virchaux prendra sa retraite de la SCHL à la fin avril 2017.

Sous sa direction, la SCHL a évolué ainsi:

Construction de 903 logements

Mise en route (en cours actuellement) de la construction de 341 logements qui seront réalisés d'ici 2020

Rénovation de 1058 logements

Le nombre de sociétaires est passé de 4518 à 6874

Le capital social a progressé de Fr. 13,7 millions à Fr. 55 millions

Le total du bilan a augmenté de Fr. 174 à Fr. 385 millions

Pour la FPHL:

Rénovation de 402 logements

Construction de 236 logements

(dont 103 sont en cours)

Pour LSR SA:

Rénovation de 197 logements

Construction/acquisition de 126 logements

(dont 122 en cours). **JLE**



Image de synthèse d'un bâtiment du quartier de Maillefer III à Lausanne que construit la SCHL et dont le chantier vient de commencer.

tout projet dure plus longtemps que nos prévisions: entre 3 et 5 ans au minimum et entre 8 et 10 ans au maximum. Il faut savoir que toute décision que l'on prend aujourd'hui n'aura d'effets que dans 3 à 5 ans! Les nombreux règlements, les directives et autres exigences techniques ou en matière énergétique et d'isolation, sont aussi des facteurs qui ralentissent les projets.

Venons-en à la Ville de Lausanne: quel est votre avis sur sa politique du logement?

Un petit regard rétrospectif s'impose. Dans les années 1990 à 1997, il y avait une crise du logement à Lausanne. P. Chevalier, qui était alors chef du service du logement de la Ville, s'est battu pour que son programme de 2000 logements subventionnés passe au Conseil communal. C'était un visionnaire: il avait compris que ce qu'il commençait de construire serait proposé aux Lausannois une dizaine d'années plus tard. Ceci dit, la politique du logement à Lausanne a toujours été dynamique, depuis 1920. Lausanne s'est toujours fortement impliquée dans le développement du logement social et l'a toujours favorisé, que la majorité politique soit de droite ou de gauche, d'ailleurs! Nos relations avec la Ville de Lausanne ont toujours été très bonnes. Et pas seulement parce que Lausanne a donné l'un de ses premiers droits de superficie à notre Coopérative SCHL en 1920.

La politique du logement est très dynamique à Lausanne. La Ville a créé ses propres sociétés pour la construction de logements, notamment la FLCL, COLOSA et dernièrement la SILL. Par ce biais, elle entendait maîtriser le mieux possible l'offre de logements à loyers modérés. Depuis 1920, la ligne est restée la même. Le résultat est que 70 à 75% des logements subventionnés du canton de Vaud se trouvent sur la commune de Lausanne.

Quelle vision avez-vous du logement pour ces dix prochaines années?

Le logement a toujours été lié aux problèmes sociaux et démographiques. L'aspect social, c'est la capacité financière des gens, autrement dit le montant du loyer qu'ils peuvent concrètement payer. Or, ce que l'on voit, c'est que les gens veulent plus de surface pour se loger (on est passé de 20 m²/personne à 30 m²) et plus de confort. Ceci

fait bien sûr augmenter le prix du loyer, mais la capacité financière des gens ne leur permet pas de se loger dans les grands appartements. Aujourd'hui, la classe moyenne est de plus en plus «en difficulté»: les gens ne peuvent plus se payer de tels appartements chers parce que les salaires réels des Vaudois n'augmentent plus depuis plus de dix ans. C'est une réalité: la classe moyenne a de plus en plus de peine à se loger.

On va donc vers un déséquilibre du marché du logement?

Je pense que oui. La demande, à mon avis, va clairement s'orienter vers des loyers abordables, donc ceux que les gens peuvent payer. Et non pas vers les grands appartements qui sont toujours chers. Je pense qu'il va y avoir d'un côté une pléthore de logements coûtant entre Fr. 2500.– et Fr. 3000.– (hors charges), et de l'autre, un manque d'appartements à loyers abordables. Durant les cinq prochaines années, je pense que ce phénomène va s'accroître. Il y aura toujours une pénurie de logements à loyers abordables pour répondre à la demande de la population. Pour rappel, nos logements et ceux des coopératives d'habitation sont loués à des loyers de 20% à 30% plus bas que ceux du marché libre! Conséquence: chez nous, la liste d'attente pour louer un logement est très longue!

Craignez-vous une crise immobilière?

Si une crise du logement se déclenche, elle sera la conséquence d'une crise économique à large échelle. Si – c'est un exemple – elle devait survenir en 2018, son impact serait marqué et accentué par le départ d'une partie de la main d'œuvre étrangère qui travaille chez nous et qui perdrait son emploi. En retournant dans son pays d'origine, elle libérerait un grand nombre de logements. Il pourrait y avoir une crise du logement causée par le grand nombre d'appartements qui resteraient vides.

Et les coopératives dans tout cela?

Nous avons vraiment évolué dans la bonne direction. Et le succès de nos réalisations est bien la preuve que nos principes sont très valables. Cependant, je pense que le canton et les communes pourraient acheter davantage de terrains constructibles. Pour atteindre ce but, il faudrait que des mesures incitatives soient prises pour que les propriétaires vendent leur terrain, notamment des mesures de compensation fiscale ayant un impact évident sur les impôts payés par les propriétaires.

Et s'agissant de l'avenir de la SCHL?

Sa situation financière et sa présence sur le marché vaudois sont excellentes. Elle va donc pouvoir continuer d'assumer son rôle de la plus importante coopérative d'habitation du canton de Vaud. De plus, notre rôle de conseiller et de gestionnaire (gérance et comptabilité) auprès de plus petites coopératives, avec des tarifs des plus raisonnables, permettra de renforcer l'importance des coopératives d'habitation dans notre canton.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

«mixAGE» à Crissier: un remarquable concept multi-générationnel novateur!

Administrateur de la Société Coopérative d'Habitation de l'Ouest (SCHO), Roger Dubuis est enthousiaste lorsqu'il regarde le bâtiment de «mixAGE» à Crissier (VD). Cette réalisation de cohabitation intergénérationnelle au concept totalement innovant est une parfaite réussite: l'immeuble (Minergie) propose 65 logements pour seniors et étudiants.

La plaquette de présentation de l'immeuble (situé rue de la Vernie 8 à Crissier) est explicite: «La philosophie du concept de mixAGE ne consiste pas à favoriser l'adaptation de la personne à l'environnement, mais plutôt de favoriser l'adaptation de l'environnement à la personne.» Dans cette phrase, tout est dit! Mais Roger Dubuis souhaite encore souligner que c'est le mot «valorisation» qui est très important à ses yeux: «valorisation des rôles sociaux, du sentiment d'appartenance, et de l'estime de soi. Il faut être auteur et acteur de sa vie, à tout âge et au-delà des présages».

De la naissance à la concrétisation d'une belle idée

La mixité intergénérationnelle est un concept que R. Dubuis décide d'explorer et d'expérimenter. De par sa fonction de directeur de l'EMS Résidence du Léman à Corseaux, il connaît bien les besoins contemporains et évolutifs de l'accompagnement et de la prise en charge des personnes âgées en perte d'autonomie. Il commente sa vision: «Les logements protégés s'inscrivent avec pertinence dans ce processus, et en effet, leur efficacité en termes de qualité de vie et de coût social est une réalité. Ils font partie des objectifs de l'Etat de Vaud. Les coopératives d'habitation doivent s'investir dans ce domaine et oser l'innovation. Nous devons proposer des logements adaptés à toutes les catégories de la population, oser la mixité sociale, intergénérationnelle et multiculturelle. Nous devons simplement nous adapter à la demande actuelle et future pour remplir notre mission institutionnelle, notre rôle social». De même, il sait aussi qu'il y a un grand manque de logements pour les étudiants: alors pourquoi ne pas imaginer une solution où les étudiants côtoieraient les seniors de manière conviviale?

L'occasion, pour R. Dubuis, se présente en 2010, lorsque la commune de Crissier lance un concours d'idées pour valoriser la parcelle 2291, propriété de la commune, et située dans le quartier de la Vernie (zone suburbaine, non résidentielle). Un EMS est installé à quelques centaines de mètres. La SCHO décide de concourir, et elle s'associe à deux bureaux d'architectes. Après un intense travail, le «projet intergénérationnel mixAGE» est déposé en juin 2011. «Notre projet comprenait 65 logements. La Municipalité de Crissier, vivement intéressée par son aspect novateur, a finalement mandaté la SCHO pour qu'elle réalise son projet. Après l'octroi du permis de construire en avril 2012, les travaux ont démarré en septembre 2012. Le terrain a été mis à notre disposition avec un droit de superficie d'une durée de 80 ans», explique Roger Dubuis. Les premiers locataires-coopérateurs ont emménagé le 1^{er} octobre 2014. La journée des portes ouvertes s'est déroulée le 1^{er} octobre 2016.

Echanges et solidarité pour un vrai «lieu de vie»

Le concept de base retenu par la SCHO pour développer le projet intergénérationnel mixAGE peut se résumer au principe «grandir autrement – vieillir autrement = vivre mieux». Décliné autrement, c'est aussi: «Vivre ensemble dans un environnement intergénérationnel en valorisant les rôles sociaux et dans un espace sécurisant.» En effet, ce projet – maintenant, c'est une réalité tout ce qu'il y a de plus concrète! – permet d'accueillir sous un même toit des personnes âgées indépendantes, ou partiellement dépendantes, des étudiants et quelques familles.

L'isolement social étant un facteur prépondérant de fragilisation, le projet mixAGE a réalisé un ensemble de logements sécurisés et adaptés, des



Les deux bâtiments de mixAGE sont situés à la rue de la Vernie à Crissier.

espaces de vie et de rencontres disposés de façon à induire des échanges relationnels, à développer un environnement interactif, à favoriser la transmission de connaissances (culinaires par exemple!) et à favoriser l'émergence d'un esprit de solidarité entre les différents locataires.

Ces objectifs sont facilités par la mise en place de toute une série de mesures spécifiques telles que des animations (films, conférences, projections de photos de voyages), un local commun pour seniors et étudiants, le repas pris tous ensemble chaque mardi (plus de 15 personnes, seniors et étudiants) – qui a déjà été italien, portugais, serbe, etc., la terrasse (située entre les deux bâtiments) qui accueille les grillades, la fête de l'été et la fête du 1^{er} Août, la brisolée, les animations d'été, etc.

Des seniors choyés

Les 36 logements pour les «seniors» sont principalement des 2½ pièces très accueillants et spacieux. Il y en a 18 dans chaque bâtiment A (loyers adaptés à la LOG) et B (logements protégés conventionnés avec l'Etat de Vaud). Chacun peut meubler et aménager son appartement comme il l'entend, et organiser sa vie à sa conve-



Les chambres des résidents sont à la fois spacieuses et claires.



Roger Dubuis, l'initiateur du concept de mixAGE à Crissier, est l'administrateur de la Société Coopérative d'Habitation de l'Ouest (SCHO). © JLE

nance, de manière totalement indépendante. Mais ce que les résidents apprécient aussi beaucoup, ce sont toutes les activités sociales et prestations qui leur sont proposées: des animations en tous genres, des sorties ou visites (synergies avec La Résidence du Léman à Corseaux), des ateliers collectifs et/ou individuels, des ateliers socio-multiculturels, l'atelier cuisine, la gymnastique douce, etc. A cela s'ajoute encore le wifi partout, un espace de bien-être et un jardin biodynamique. Et savez-vous ce que les résidents apprécient (presque) le plus? Ce sont les contacts avec les étudiants qui habitent dans les deux immeubles, notamment lors des repas communautaires qui sont, bien sûr, multi-générationnels! De plus, de leur côté, les seniors ont fait des propositions telles que peindre chaque étage d'une couleur différente, partager leurs magazines et leurs livres, etc.

Des «étudiants référents» par étage

Pour les étudiants locataires des 21 studios et des 7 appartements (de colocation), l'emplacement de l'im-

«La commune de Crissier a accueilli avec intérêt et soutenu dès son annonce le projet de la SCHO par la mise à disposition d'un droit de superficie favorable sur le terrain appartenant à la commune. Cette réalisation est la bienvenue pour nos habitants crissirois ayant besoin d'un lieu de vie adapté à leur handicap ou aux aléas de l'âge avancé», indique Michelle Beaud, municipale.

meuble est idéal: il est à proximité de l'EPFL et de l'UNIL, avec une grande accessibilité et une mobilité optimale (M1, gare de Renens). Sans être dans un campus (où il n'y aurait que des étudiants, par définition), ils côtoient tout de même d'autres étudiantes et étudiants. Mais la grande différence et l'originalité de mixAGE est ceci: à chaque étage des logements protégés, un étudiant a la charge de «l'encadrement» des seniors, selon un cahier des charges défini dans une «convention». Cet étudiant est «l'étudiant-référent d'étage»: il est bénévole mais il doit consacrer 100 heures par année pour l'accompagnement et le soutien aux locataires des logements protégés, ainsi que participer aux activités communautaires (repas, etc.) L'étudiant fournit une aide à la vie quotidienne (lessive, vitres, aspirateur, courrier, petits achats), à l'exclusion, bien sûr, de soins, etc. Le résident

Pour info

Propriétaire de l'immeuble:

Coopérative d'habitation SCHO

Exploitant:

Fondation Résidence du Léman

Organisation des soins à domicile: CMS Renens-Crissier

Roger Dubuis

Administrateur de la SCHO

c/o Résidence du Léman

Rte de Lavaux 12

1802 Corseaux,

Tél. 021 925 91 91

Courriel:

roger.dubuis@residence-

du-leman.ch



Les activités organisées pour les résidentes de mixAGE sont nombreuses. Lors de la brisolee de l'automne passé, le bonheur était au rendez-vous!

senior peut aussi s'adresser à l'étudiant de son étage pour rédiger et taper une lettre. Enfin, mentionnons que quelques logements de 2½ et 3½ pièces sont loués à des familles et que le bâtiment bénéficie de prêts hypothécaires à taux réduit de l'Etat de Vaud et de fonds issus de la LOG (fonds de roulement et CCL).

«Répondante de maison»: un nouveau métier

Cindy Rose, jeune femme vive d'esprit et de contact facile, est la «répondante» pour tous les locataires de «mixAGE». C'est à elle que s'adressent les locataires en cas de problèmes (techniques, de soins, etc.) A nouveau métier, nouvelles activités: diplômée HES en sciences sociales (EESP Vennes), Cindy coordonne toutes les activités communes et de loisirs (gestion des horaires, planning des présences et des activi-

tés, colloques des locataires et des étudiants-référents), et gère l'administration et la comptabilité. Son rôle est aussi de garantir que les prestations des «étudiants-référents» ne deviennent pas des «prestations d'EMS». Si une aide de ménage est demandée par un résident senior, c'est elle qui en réfère au CMS de Renens-Crissier et s'assure qu'une réponse soit donnée à la demande. Tous les trois mois, elle organise un colloque avec les «étudiants-référents», au cours duquel la répartition équitable des heures auprès des seniors est vérifiée ou adaptée. Cindy, en coordinatrice, peut compter sur la présence de deux «réfé-

rentes de maison» (certifiées ASE) qui assument les prestations d'accompagnement socio-culturel et sécuritaire. «Faire ensemble pour mieux servir», tel est l'esprit qui anime ce groupe dont la principale récompense est la joie de vivre des locataires.

MixAGE: un nouveau style de vie qui réunit sous un même toit des seniors et des étudiants, dans un esprit de partage, de solidarité et de collaboration. Une formidable innovation dans l'habitat et une idée à suivre pour d'autres coopératives d'habitation!

Jean-Louis Emmenegger



Bluette (80 ans), l'une des résidentes, en plein jeu de Scrabble avec Yvan (20 ans), l'étudiant-référent de son étage. © JLE



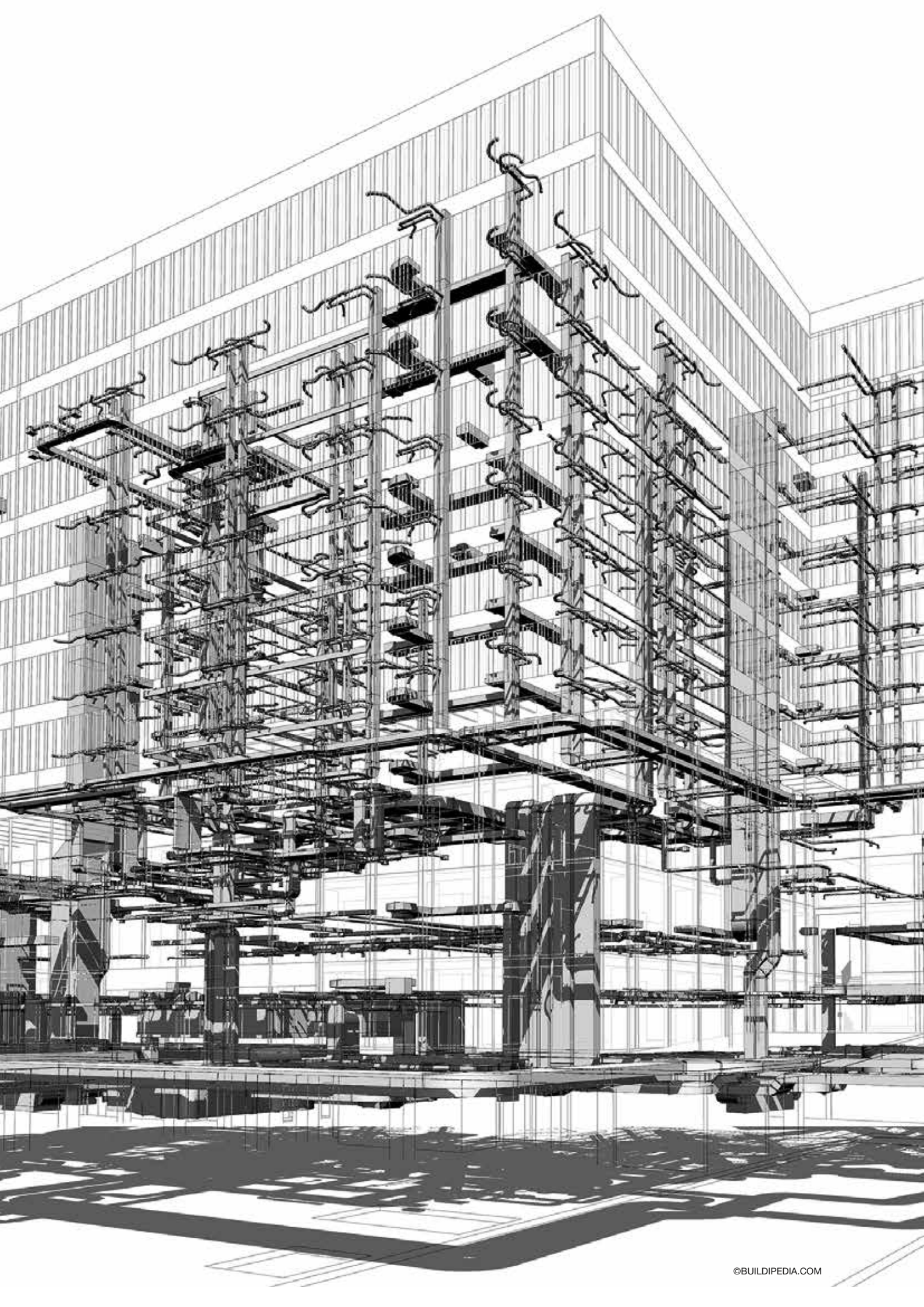
Champs de la Croix 10 - 1337 Vallorbe
Fax 024 463 37 29
chaudieres@bluewin.ch

CHANGEMENT DE CHAUDIÈRE ?

**Contactez-nous !
Devis sans engagement !
Tél. 024.463.37.04
Mob. 079.247.37.25**

VS - VD - FR - GE - NE - JU

WWW.AS-CHAUDIERES.CH



Les nombreuses promesses de la digitalisation

Tout le monde parle de la digitalisation de la branche de l'immobilier et de BIM (Building Information Modeling) en particulier. Thomas Müller nous explique ce qui se cache derrière cet acronyme... et en quoi il concerne les maîtres d'ouvrage.

Surfant sur la déferlante de la digitalisation mondiale, BIM débarque en Suisse dans la branche de la construction depuis quelque temps déjà. Mais y a-t-il vraiment de quoi en faire tout un plat?

Je pense que BIM est dans l'air du temps. La construction se porte plutôt bien en Suisse, mais je suis persuadé qu'elle se trouve à l'aube d'une profonde mutation. La branche subit une pression de plus en plus forte de la part d'entreprises de l'UE qui chassent les gros contrats en terres helvétiques. Et comme elles ont une avance d'une dizaine d'années en matière de digitalisation par rapport aux entreprises suisses, elles ont un avantage concurrentiel certain, car elles peuvent proposer des prix plus bas, des procédures plus efficaces et le tout pour une meilleure qualité.

C'est notamment pour répondre à cette pression croissante que nous avons fondé «Bâtir digital Suisse» (www.bauen-digital.ch) afin de donner de la visibilité à ce sujet. Certains bureaux d'architectes suisses prestigieux, comme par exemple Herzog et de Meuron, qui sont très actifs à l'étranger, où BIM est déjà souvent un must, aident aussi à faire avancer la compréhension de BIM.

Que signifie développer un projet avec BIM?

BIM est une méthode de planification basée sur un logiciel. Planification, construction et exploitation d'un immeuble font intervenir une foule de spécialistes, ingénieurs et architectes, qui doivent partager des informations et des constructions en 3D, ces dernières étant réunies en un lieu central figuré par un immeuble virtuel. Le modèle BIM permet de tester diverses simulations et de repérer très en amont des erreurs de planification. Cela permet une planification plus efficace, plus transparente et plus prévisionnelle, notamment en ce qui concerne l'optimisation de la future exploitation. Et cela vaut le coup, car pour un immeuble, seuls 20-30% sont des coûts d'investissement, les 70-80% restants étant des coûts d'exploitation.

Où a-t-on déjà construit avec BIM en Suisse?

Les exploitants d'hôpitaux sont les premiers à avoir reconnu les avantages de la digitalisation dans la chaîne de production. Les hôpitaux sont des constructions extrêmement complexes, dont le fonctionnement et les procédures doivent impérativement être hautement efficaces si l'on veut en maîtriser les coûts d'exploitation. Il faut environ 15 ans pour planifier et construire un hôpital et le cahier des charges peut considérablement évoluer durant ce laps de temps. Il faut donc pouvoir rester extrêmement souple dans la planification, ce qui n'est possible que si l'on dispose d'une excellente documentation. Ce n'est donc pas par hasard que le premier projet BIM en Suisse



Thomas Müller (49 ans) est architecte de formation. Il est cofondateur de Bâtir digital Suisse où il siège au comité de pilotage, et il dirige une société de conseil en digitalisation et Computer Aided Design/Manufacturing (BIM/CAD/CAM) du nom de «Mensch und Maschine».

ait été l'hôpital Felix-Platter à Bâle. Même si tout n'a pas été parfait en bout de course, plus aucun projet d'hôpital n'est depuis réalisé sans BIM en Suisse. Il en va de même pour des laboratoires et on voit pointer les premiers projets d'hôtels construits avec BIM.

Et dans la construction de logements?

Implenia a par exemple déjà mis au concours des projets BIM pour la construction de logements. Et l'on compte désormais aussi d'autres maîtres d'ouvrage (MO) et d'autres sociétés de développement qui travaillent avec BIM, comme par exemple pour la réhabilitation de la friche industrielle du Sulzerareal, à Winterthur.

Ce sont tous des méga projets. Est-ce que BIM pourrait aussi servir à des projets de construction de logements plus modestes?

Je suis persuadé que cela deviendra la norme à plus ou moins brève échéance. Passé une phase d'apprentissage, tout planificateur pourra appliquer ses connaissances à



Modèle BIM visualisant le fonctionnement d'un bâtiment, avec différentes simulations possibles.

n'importe quel projet, même pour la construction de villas, et il le fera, car la digitalisation lui simplifie considérablement la tâche.

C'est là l'un des principaux avantages?

Absolument. BIM permet de maîtriser deux défis essentiels de la construction. Le premier est la complexité. Il n'était déjà pas simple de construire une école il y a une soixantaine d'années; mais aujourd'hui, on n'est pas loin de la quadrature du cercle, avec toutes les prescriptions relatives à la technique constructive, la sécurité, la santé ou encore la protection de l'environnement. Le deuxième défi est celui de la quantité d'informations qu'il faut gérer dans un projet. Un nombre incroyable de personnes est impliqué pour prendre la moindre des décisions, sur la base d'un véritable fouillis d'informations transmises sous divers formats: e-mails, plans, notes manuelles et digitales, etc. Cela prend un temps fou pour les produire, les gérer, les communiquer et les stocker correctement, afin de garder une vision d'ensemble.

Quelle solution offre BIM concrètement?

On le voit clairement à l'exemple du descriptif détaillé de projet. Ce dernier contient tous les paramètres spatiaux du projet, depuis les différents usages jusqu'au choix des matériaux et de l'équipement, en passant par le nombre de mètres carrés et les installations techniques. Avant BIM, il était très chronophage de réaliser ce descriptif; or il existe aujourd'hui des descriptifs digitaux, basés sur le Cloud, et dans lesquels le MO peut directement entrer ses exigences en ligne. Les planificateurs peuvent y répondre directement avec leur logiciel de planification connecté.

Quand l'architecte dessine un espace, le MO peut voir en tout temps où en est la planification et comment les choses ont été implémentées. Chaque décision ne doit être saisie qu'une seule fois et elle est stockée dans un seul endroit. BIM libère les architectes et les planificateurs de leur travail de gratte-papier et leur permet de se concentrer sur leur cœur de compétences, à savoir les procédures créatives et la quête de bonnes solutions.

Le MO peut donc réagir très vite si quelque chose va de travers?

Absolument. Des erreurs apparaissent presque toujours dans les processus de planification, mais on mettait beaucoup de temps à s'en rendre compte. Avec BIM, quelques recherches simples permettent de vérifier très tôt et de manière ciblée un grand nombre de choses. Ce qui est très précieux, car des erreurs corrigées trop tard ont de lourdes conséquences en phase d'exploitation. Avec mon entreprise, nous avons par exemple examiné un bâtiment construit sans BIM en recréant un modèle virtuel avec BIM, et nous avons pu constater que plus de 80 caissons de gainage n'étaient pas précisément alignés à la verticale –

La déferlante BIM

Building Information Modeling (BIM) est une maquette numérique basée sur un logiciel permettant d'optimiser planification, construction et exploitation de bâtiments. Avant qu'un projet ne soit réalisé, il est construit numériquement et optimisé jusqu'à ce que tout fonctionne au mieux, sur toute la durée de vie du bâtiment. Toutes les informations pertinentes du projet sont saisies, connectées entre elles et mises en forme dans des modèles virtuels, avec lesquels diverses solutions et options peuvent être simulées et calculées, depuis les besoins en énergie jusqu'à la statique du bâtiment, en passant par la technique constructive et le choix des matériaux. En cas de modifications, les conséquences sur la masse, le nombre d'éléments, les coûts, la planification des durées et des ressources sont automatiquement calculés.

Il est également possible de planifier d'emblée la logistique du chantier, les commandes, l'entretien et la démolition du bâtiment. Toutes les données et tous les modèles visualisés sont stockés numériquement. Si à l'étranger, BIM s'est déjà largement imposé jusqu'à modifier les cadres de réglementation de la construction, BIM n'est encore que très partiellement utilisé en Suisse. Mais la SIA œuvre à un nouveau document: le SIA 2051 BIM, qui contient des recommandations pour organiser BIM en Suisse, est actuellement en consultation.

une trentaine d'entre eux posaient de sérieux problèmes. BIM permet de repérer et de visualiser facilement ce genre de défauts, qui sautent ensuite aux yeux de tout le monde.

De la même manière, on peut tester sur modèle toute une liste de choses: espacements suffisants, nombre de prises électriques correct, etc. Et on peut lier un prix ou une date d'implémentation ou encore d'autres caractéristiques à chaque élément, et toutes ces informations sont utiles pour optimiser l'ensemble du projet. C'est pour cela que je suis persuadé que la digitalisation va nous permettre d'augmenter considérablement la qualité du bâti.

Quels autres avantages encore avec BIM?

Un avantage certain en matière de documentation. Prenons l'exemple de la remise d'un bâtiment: le MO reçoit le plus souvent encore des plans imprimés – peut-être encore assortis d'une vingtaine de classeurs de documents. Un gros tas d'informations mortes, qui ne servent pas à grand chose si l'on veut s'y référer quelques années plus tard pour ajouter une extension au bâtiment. Avec BIM, le MO reçoit aussi le modèle virtuel du bâtiment, avec toutes ses informations connectées entre elles et facilement accessibles. Ce qui est précieux pour l'exploitation et qui plus est, le MO peut en tout temps voir quelles décisions ont été prises, à quel moment, avec quel fournisseur et à quel coût. Ce n'est pas forcément vital pour une villa, mais cela peut valoir son pesant d'or pour de grands immeubles de logements.

Qu'est-ce que la digitalisation implique pour les MO? Doivent-ils se doter de cette technologie pour rester dans le coup?

Je ne pense pas qu'ils ont besoin de beaucoup plus de logiciels et autres infrastructures TI – à moins qu'ils n'exploitent eux-mêmes leur objet. Ce qui compte avant tout, c'est qu'ils améliorent leur compétence de commanditaire. Un MO doit savoir très précisément ce qu'il veut lors de la planification BIM de son bâtiment. Il peut lui arriver que les entreprises ne lui livrent pas ce qu'il s'était imaginé – souvent à cause d'une mauvaise communication.

Une planification BIM implique des règles de jeu univoques et des indications concrètes pour déterminer comment on planifie, comment on communique quels éléments à quel degré de détails, comment on définit les voies de communication et les prises de décision, et quels outils on emploie. Et quand MO et planificateur discutent de ces points, ils repèrent tout de suite les questions et les risques non encore résolus. On planifie pour ainsi dire mieux la planification.

Comment les coopératives d'habitation peuvent-elles se préparer à la déferlante BIM?

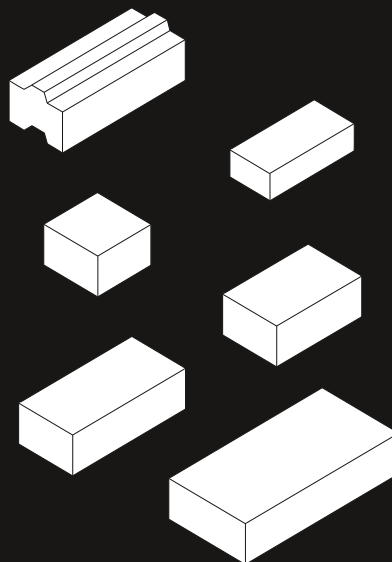
Je leur recommande de débiter modestement. Pour commencer, il suffit d'aborder trois-quatre points névralgiques et de les résoudre à l'aide de la digitalisation. La grande erreur serait de vouloir tout régler d'un coup avec BIM, en mentionnant par exemple dans la mise au concours que le projet devrait être planifié avec BIM. Cela ne fonctionne pas ainsi. Mieux vaut commencer gentiment et utiliser BIM pour certains aspects du projet.

terrabloch

produits de construction en terre crue

notre philosophie :

- > redécouvrir un matériau oublié
- > valoriser et recycler des déchets d'excavations
- > offrir un nouveau matériau local et durable
- > réguler naturellement l'humidité ambiante
- > apporter une bonne inertie thermique
- > garantir une isolation acoustique performante
- > promouvoir une activité sociale et solidaire
- > sensibiliser et éduquer
- > se rencontrer, échanger, partager



notre savoir-faire :

- > réalisation de blocs destinés au gros-oeuvre
- > second oeuvre et aménagements intérieurs
- > aménagements extérieurs
- > mobilier domestique

bureau : 5b route des Jeunes | CH-1227 les Acacias-Genève
site de production : 15 rue de la Combe | CH-1196 Gland

info@terrabloch.ch
Rodrigo FERNANDEZ : + 41 79 412 74 15
Laurent de WURSTEMBERGER : + 41 79 219 85 33

www.terrabloch.ch



Les projets BIM conviennent particulièrement à la construction d'objets complexes comme les hôpitaux.

BIM in the Web

- 1) BIM est-il l'avenir de l'architecture? (Dossier plein d'articles critiques)
> <https://www.amc-archi.com/article/le-bim-est-il-l-avenir-de-l-architecture,1534>
- 2) Le BIM ne désigne pas seulement une gamme de logiciels, cela désigne aussi une méthode, un concept, un état d'esprit.
> <http://www.idessin.net/bim>
- 3) Pourquoi passer au BIM? Dès 2016 le BIM a été imposé dans de nombreux pays européens pour les marchés publics. En Suisse de plus en plus de mandataires exigent du BIM. La SIA s'y est déjà intéressée avec l'élaboration d'un cahier des charges BIM SIA 2051.
> <http://fablou.wixsite.com/ibim/bim>
- 4) L'association «Bâtir digital Suisse» a été créée en 2015 à Zurich. Son objectif est de soutenir les acteurs dans le processus de la transition numérique du bâtiment et de les accompagner.
> <http://www.bauen-digital.ch/de/>
- 5) Le BIM est arrivé dans le monde de l'architecture-ingénierie-construction! La modélisation des informations du bâtiment ou BIM est non seulement en train de modifier profondément notre façon de concevoir les bâtiments, mais également notre façon de les construire et de les utiliser.
> <http://www.objectif-bim.com>

Comment les MO peuvent-ils acquérir le savoir-faire nécessaire?

Il existe aujourd'hui de bonnes offres de formation ou on peut s'adjoindre les services d'un bureau de conseil. Passer à BIM est très chronophage au début, et coûteux. Mais avec une aide professionnelle, on arrive assez vite à se faire une bonne idée de ce qui va vous tomber dessus avec BIM. On n'a plus l'impression d'être à la merci d'un monstre indomptable, on peut s'y familiariser pas à pas... et on s'aperçoit assez vite comment on peut ainsi construire plus efficacement et moins cher. Ou construire pour le même prix des logements de meilleure qualité.

Quel est à votre avis le principal obstacle à BIM? Le principal défi, c'est que la digitalisation touche l'entier de la branche et qu'elle va la modifier en profondeur. Cela implique non seulement une nouvelle approche et une ouverture à l'innovation, mais encore des adaptations fondamentales au niveau de la formation – où la prise de conscience du phénomène fait encore largement défaut. Il existe bien quelques cours au niveau des hautes écoles ou à l'EPFZ. Mais la digitalisation n'a pas encore atteint les rives des écoles professionnelles ou les cours ordinaires des hautes écoles. C'est le principal problème à mes yeux.

A qui profite BIM?

A tous ceux qui savent anticiper et qui sont prêts à changer leurs habitudes. Le MO, parce qu'il reçoit un bâtiment qui répond précisément à ses besoins au niveau de l'exploitation; les planificateurs, car ils ont plus de temps à consacrer pour trouver des solutions créatives; les entreprises de construction, parce qu'elles peuvent travailler avec des documents plus précis. Mais ceux qui pensent pouvoir se contenter de faire comme avant vont bientôt déchanter. La pression va augmenter de toutes parts, comme par exemple de la part des assureurs – qui ne cachent pas leur intérêt pour les modèles BIM, car les assureurs espèrent ainsi pouvoir mieux évaluer les risques. Et il se pourrait bien que les banques s'y mettent aussi, et ne financent plus que les projets construits avec BIM, qui assure une plus grande sécurité au niveau des coûts et des délais.

Liza Papazoglou (adaptation PC)

To BIM or not to BIM?

Les promoteurs de BIM sont tout feu tout flammes pour ce nouvel outil de planification, qui permettrait, selon eux, de construire mieux, plus vite et moins cher. Les architectes consultés à ce sujet en Suisse romande et allemande ont des avis plus nuancés. Petit tour d'horizon.

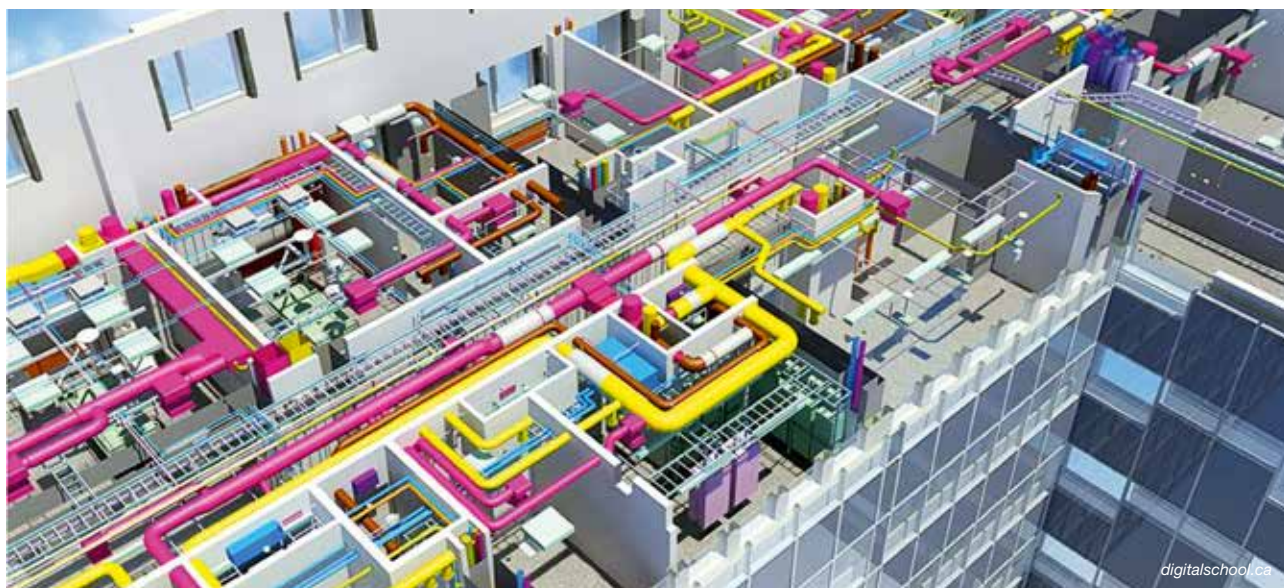
Pour **Laurent Guidetti** (tribuarchitecture.ch) BIM est une manière de travailler que le bureau voit arriver avec patience et circonspection. «On sait que notre programme de dessin est adapté, mais on ne s'y est pas (encore) mis.»

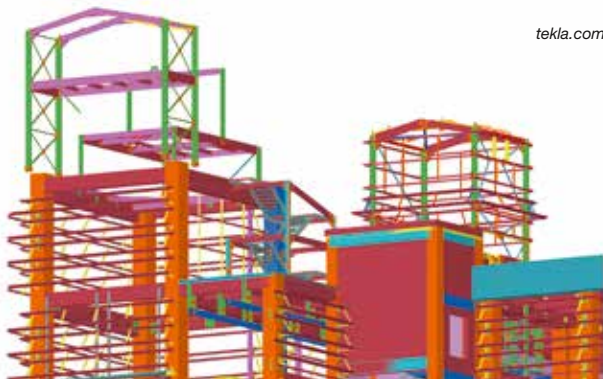
Pour **Daniela Liengme** (Daniela Liengme Architectes à Genève), la question BIM se pose également, mais les coûts d'investissement semblent encore trop élevés pour la taille du bureau et les affaires courantes.

Pour **Guy Nicollier** (pont12.ch), BIM offre avant tout un potentiel d'optimisation et donc un gain d'efficacité dans la communication avec les divers ingénieurs engagés dans un projet de construction, en offrant un seul et unique modèle virtuel de l'objet. Un gain de temps également par le biais de l'automatisation croissante des calculs d'ingénierie, mais de là à dire qu'il y a automatiquement gain sur les coûts, «il faut vraiment vouloir se placer dans une perspective extrêmement libérale! Les grands gagnants dans cette histoire sont un peu les patrons d'un bureau d'ingénieurs et d'architecture, mais surtout les entreprises générales, qui peuvent chiffrer rapidement et très précisément les coûts de leurs projets... et les imposer aux architectes, mis en concurrence. Dire qu'avec BIM, on peut construire plus vite, mieux et moins cher est donc un demi-mensonge: vrai pour les entreprises générales et éventuellement les grands maîtres d'ouvrage que sont l'Etat, les assurances et autres fonds de prévoyance qui gèrent de vastes parcs immobiliers», explique Guy Nicollier. Quant aux coûts de projection, ils ne vont sans doute pas beaucoup diminuer, dans la mesure où les risques et la responsabilité liés au projet sont encore et toujours ceux de l'architecte.

Pour **Felix Walder** (directeur suppléant de l'Office fédéral du logement), il y a quasi-inflation de BIM ces derniers mois en Suisse, avec des présentations et des débats dans de nombreux colloques et congrès. «Pratiquement chaque association se préoccupe de la question BIM, mais d'après ce que j'ai lu et entendu jusqu'à aujourd'hui, il me semble que BIM convient (actuellement) avant tout pour la planification de projets importants et complexes, avec un haut degré de technicité, mais moins pour les projets des coopératives d'habitation, pour lesquels la participation au développement de projet est une composante importante.»

Pour **Andreas Hofer** (archipel.ch), BIM n'est que la deuxième vague de digitalisation du développement de projet, qui suit celle qui a eu lieu avec l'introduction du CAD dans les années 80. «BIM est sans doute plus efficace et va influencer le développement de projets complexes, mais en ce qui concerne la construction de logements et le développement de projets architecturaux courants sur le petit marché Suisse, BIM n'est qu'une coquille marketing vide.» La Suisse est en outre constellée de petits bureaux d'architecture, qui, grâce à une culture très répandue du concours d'architecture, ont tous un accès au marché. «Le monde selon BIM est tout autre: là ce sont les entreprises générales et les grands groupes qui pilotent la construction, avec une poignée de méga entreprises de planification qui fournissent les plans et un prolétariat de petits bureaux d'architecture qui doit se contenter de construire des villas à la campagne. Toute la question est de savoir si nous voulons aller dans cette direction en Suisse ou pas.»





tekla.com

Pour **Gilbert Wörn** (123architekten.ch), BIM est presque la goutte qui fait déborder le vase. L'architecte pense, comme bien d'autres, que BIM est certainement un bon outil pour des constructions importantes et complexes. Mais il «déploie le fait qu'en tant qu'architecte, on parle de plus en plus de tech-

nique et de moins en moins d'architecture. Il me semble que nous ferions mieux de nous préoccuper plus du vivre ensemble, du partage d'espaces d'habitation, de voisinage, de durabilité, d'environnement, d'amitié, de communauté, etc. Je doute que BIM nous aide beaucoup sur ces questions.»

Pour **Emmanuel Rey** (bauart.ch), BIM est un outil qui va s'imposer à moyen terme. Bauart Architectes et Urbanistes SA a pris le virage il y a 18 mois déjà et selon Emmanuel Rey, le mouvement est inéluctable, «dans cinq ans, tout le monde travaillera avec BIM pour les grands projets et la construction des logements va suivre», car BIM n'offre pas seulement un haut degré de rationalisation des projets, mais permet également d'améliorer le lien avec le maître d'ouvrage.

To BIM or not to BIM... on le voit, les avis sont partagés. Mais ce qui comptait pour la revue *Habitation*, c'était de vous mettre la puce à l'oreille, car un maître d'ouvrage d'utilité publique averti en vaut deux!

Patrick Cléménçon

Isolation thermique efficace avec Fixit 222 Aérogel enduit thermo-isolant haute performance

S'agissant d'isolation thermique, bien des anciennes constructions devraient être restaurées. L'assainissement énergétique d'un bâtiment historique ou classé est délicat, car l'image de la façade doit être préservée. Grâce au Fixit 222 Aérogel enduit thermo-isolant haute performance, fruit d'un travail entre Fixit et l'Empa, tous

les types d'anciens bâtiments peuvent être restaurés efficacement. Issu de la technologie spatiale, l'aérogel, riche de propriétés exceptionnelles d'isolation, s'applique comme un enduit thermo-isolant haute performance pour isoler thermiquement les bâtiments, à l'intérieur et à l'extérieur.

Fixit
Schweiz. Suisse. Svizzera.

Aerogel
L'isolation projetée pour vos façades

- › Conductivité thermique λ_D 0.028 W/mK
- › Pour des assainissements énergétiques
- › Minéral, ouvert à la diffusion, ultra-léger

LE FUTUR C'EST MAINTENANT

Une entreprise du groupe **FIXIT** GRUPPE

FIXIT.CH

Vive la stratégie de planification à long terme!

Est-ce que démolir-reconstruire est la meilleure solution pour renouveler son parc immobilier? Deux experts en la matière répondent que non. Mais pour prendre la bonne décision, mieux vaut planifier à long terme. Interview avec Andreas Gysi et Andreas Wirz.

L'association régionale des MOUP¹ de Zurich (SVW Zurich) a créé il y a 15 ans un département spécial pour conseiller les coopératives d'habitation dans leur développement à long terme. Ce département a largement contribué aux intenses activités de rénovation et de renouvellement du parc immobilier en main des MOUP zurichoises.

Andreas Wirz: comme le montrent les statistiques de juillet 2016, le taux de renouvellement des coopératives zurichoises est de 1,99% entre 2000-2015. C'est nettement plus qu'avant, mais cela reste insuffisant d'un point de vue énergétique. Nous rénovons entièrement une maison en moyenne tous les 50 ans et seul un tiers des immeubles renouvelés sont des démolitions-reconstructions. Autrement dit, un bien-foncier a une durée d'usage moyenne de 150 ans, qui s'étale donc sur environ 5 générations!

Andreas Gysi: l'une des raisons de ce fort taux de renouvellement dans la ville de Zurich est liée aux cycles de constructions. Les coopératives d'habitation ont beaucoup construit dans les années 30 et 50, et ce deuxième pic arrive aujourd'hui en phase de renouvellement. La tendance des MOUP à se lancer dans une densification de leurs bâtiments dépend toutefois beaucoup du manque de terrain constructible à des prix abordables. Comme c'est devenu quasi leur seule option pour grandir, elles traquent la moindre possibilité d'augmenter l'usage de leurs immeubles et préfèrent du coup souvent démolir et reconstruire pour créer plus de logements grâce à une densification bien pensée.

Quels sont aujourd'hui les besoins en conseils et soutien aux MOUP en matière de développement de leur parc immobilier?

A. W.: bon nombre de MOUP zurichois ont procédé à d'importantes rénovations et reconstructions ces dernières années. Mais certaines coopératives n'ont toujours pas compris qu'elles feraient bien de penser à une stratégie à long terme pour l'évolution de leur parc immobilier. Notre association régionale échange avec environ deux tiers de ses membres. Il s'agit maintenant d'entrer en contact avec le tiers restant – que nous ne connaissons même pas vraiment.

A. G.: nous avons à cet égard créé un nouvel instrument d'analyse, le bilan du bien-foncier, qui doit aider ces coopératives à définir leur stratégie de développement à long terme. Avec cet outil, nous n'analysons pas seulement l'état du bâti, mais la situation financière de la coopérative et ses structures organisationnelles, le but étant de dégager une image globale de la situation, qui permette de se lancer dans une analyse poussée des besoins et des développements possibles à long terme. Bref, il

s'agit de pouvoir se demander comment développer un bien-fonds pour qu'il réponde à des besoins concrets, par exemple en matière de typologies d'habitation ou de prix de location. L'ensemble de ces considérations seront au fondement de la future planification stratégique à long terme.

Quels genres de coopératives recourent à vos services?

A. G.: ce sont avant tout des petites et moyennes coopératives avec des parcs immobiliers datant des années 40 et 50. La plupart ont des comités exécutifs bénévoles, qui ne disposent ni des structures organisationnelles ni du savoir-faire nécessaire pour entreprendre d'importantes démarches de renouvellement du bâti.

A. W.: on s'est aussi aperçu que bon nombre de coopératives voulaient faire trop bien. Elles rénovent régulièrement et améliorent en permanence le confort de leurs locataires. Et quand elles décident de démolir et de reconstruire, les provisions sont trop faibles et les valeurs intrinsèques trop élevées, parce que les balcons ou les

Conseil en stratégie de planification

Les collaborateurs de l'association régionale de Zurich apportent à leurs membres une large palette de services en matière de conseil dans tous les domaines du développement de projets, de la planification et de la construction. Une offre très appréciée notamment par les petites et moyennes coopératives d'habitation. Le but de ces services est de permettre à ces membres de réaliser des projets durables et à forte composante sociale à travers un développement stratégique à long terme, par le biais des prestations suivantes:

- analyses des portfolios de bien-fonds et scénarios de renouvellement
- planification stratégique de portfolios de bien-fonds
- études de faisabilité et analyses des potentialités
- optimisation des ressources
- renforcer l'acceptation auprès des membres, des autorités et des voisins
- soutien lors de la mise en œuvre de la stratégie.

L'association régionale offre bien entendu également des soutiens au réseautage et à la formation en la matière avec des cours.

cuisines ont été rénovés il y a à peine dix ans. Il est bien sûr important d'entretenir le bâti, mais il vaut mieux faire une analyse de portfolio à long terme avant de se lancer dans une grosse opération, et se demander par exemple: est-ce que la maison va encore exister dans 30 ans, de sorte que nous pourrions amortir ces balcons? Nous recommandons donc vivement d'élaborer le plus tôt possible une stratégie de développement à long terme sur l'ensemble du bâti et d'en tirer les différentes mesures de développement appropriées.

Bien des choses ont été publiées au sujet de la planification stratégique et des projets de rénovation ces dernières années. Y-a-t-il encore des lacunes?

A. G.: l'un des principaux problèmes reste que certains ne savent en fait pas vraiment ce qu'ils veulent. Ils aimeraient entreprendre quelque chose, parce qu'il faut bien faire quelque chose pour l'entretien, mais ils ne savent pas vraiment pour qui ils veulent construire, pour quel groupe cible et quelles en seraient les conséquences pour le développement de la coopérative.

A. W.: à quoi il faut encore ajouter que les membres de nombreuses coopératives se sont en quelque sorte émancipés. Ils connaissent leur droit à la parole et à la codécision, et ne sont plus prêts à accepter tout et n'importe quoi. Nous avons de plus en plus souvent des demandes de coopératives qui souhaitent se lancer dans une procédure participative. Et bien que l'on sache en gros comment s'y prendre, pas mal de comités exécutifs sont tout de même ravis quand ils peuvent bénéficier de la présence et des conseils de quelqu'un qui a déjà passé par là – et qui sert de modèle. Avec «Plattform Genossenschaften» (plattform-genossenschaften.ch), nous avons organisé l'année dernière une soirée d'infos qui a été particulièrement bien suivie par une majorité de membres des comités exécutifs de nos coopératives, ce qui prouve bien l'intérêt pour la question.

On parle tout le temps de stratégie à long terme, mais ça veut dire quoi au juste?

A. G.: il ne faut pas surestimer la durée. Par stratégie à long terme, on entend avant tout que l'on se demande ce



A gauche, Andreas Gysi (46 ans), architecte EPFZ, dirige depuis 2015 le département Développement immobilier et acquisitions de l'association régionale Coopératives d'habitation Zurich; Andreas Wirtz (50 ans) (d), architecte EPFZ, est membre du comité exécutif de l'association régionale Coopératives d'habitation Zurich et en tant que tel, responsable du département Développement immobilier

1700 appartements dénichés

En plus des services de conseil, l'association régionale de Zurich cherche également pour ses membres du terrain constructible et des immeubles existants. Pour en bénéficier, les coopératives prennent un abonnement et reçoivent régulièrement des offres, parfois exclusives, évaluées par les soins de l'association, qui trouve des objets auprès des communes, des privés et autres agents immobiliers. Mais l'association régionale examine également des opportunités publiques et lance son propre appel d'offre. Cela va d'anciennes maisons familiales jusqu'à des friches industrielles avec plusieurs centaines de nouveaux logements. Au cours des dernières années, l'association a ainsi pu acquérir près de 1700 appartements pour ses membres et participer au développement de projets phares, comme par exemple Greencity à Zurich (greencity.ch).

que l'on veut faire avec quel bien-foncier. Concrètement, cela va de l'assainissement à la démolition-reconstruction, avec tout ce qu'il y a entre les deux termes.

A. W.: la perspective à long terme est d'autant plus importante pour les coopératives d'habitation que ces dernières ont une responsabilité sociale envers leurs membres. Déplacer ses locataires pendant de grands travaux n'est pas chose aisée pour les petites coopératives, qui ne disposent pas d'un parc suffisant pour loger temporairement les locataires concernés. Cela demande beaucoup de temps, en particulier si l'on envisage de trouver des solutions avec des coopératives voisines.

On sait aujourd'hui que la communication joue un rôle clé dans l'acceptation des projets de la part des membres – on n'entend presque plus d'oppositions à des projets de rénovation.

A. G.: ce genre de projets pose un problème surtout pour les petites coopératives. Je connais une petite coopérative qui ne possède que deux immeubles et qui souhaite en remplacer un. Comme près de la moitié des membres vont décider directement de l'avenir de leur logement, il est vital d'assurer une communication ouverte très en amont, d'évoquer les divers scénarios envisagés et de bien argumenter le choix qu'a pris le comité exécutif.

On parle souvent d'options et de scénarios, mais on choisit finalement souvent de démolir et reconstruire – comme si les comités exécutifs avaient déjà décidé avant de lancer la procédure.

A. G.: on rencontre les deux cas de figure. Il y a des coopératives qui démarrent ouvertement et en toute transparence une telle procédure, qui vérifient tous les faits et jouent

cartes sur table avant de décider. C'est l'idéal. D'autres savent par avance assez précisément ce qu'elles veulent faire et cherchent avant tout une approbation de la part de leurs membres. Et si je ne suis pas d'accord, je peux le dire même si le comité exécutif n'aime pas trop l'entendre.

A. W.: si l'on ne dispose pas de réserves d'exploitation et si l'on peut encore raisonnablement faire usage d'un bien-fonds à peu de frais, cela peut valoir la peine d'améliorer l'existant. On a tendance à oublier la quantité d'énergie grise contenue dans le gros œuvre et qui peut ainsi être économisée.

Il n'empêche que les avantages de la démolition-reconstruction l'emportent le plus souvent.

A. G.: si la substance et la structure du bâti sont mauvaises et si l'on dispose de grandes réserves d'exploitation, on choisit souvent de démolir et reconstruire. Mais d'autres facteurs parlent aussi en faveur de cette solution. Je constate par exemple que dans beaucoup d'immeubles des années 40, on trouve une majorité de petits appartements de 3 pièces... qui ne conviennent plus aux standards des familles d'aujourd'hui.

On pourrait les revaloriser avec des extensions ou des surélévations² – mais c'est plutôt rare.

A. G.: les extensions sont compliquées et coûteuses. Et l'on se retrouve avec du bâti mixte ayant des cycles de rénovation différents.

A. W.: je compte à chaque fois le nombre de personnes qui habitent actuellement dans un immeuble et ceux qui pourraient y habiter à l'avenir. Si après le remplacement de l'immeuble, nous pouvons faire profiter le double de personnes d'un logement d'utilité publique, cela en vaut la peine, même s'il faut pour cela rester modestes en ce qui concerne la taille des logements. Tout dépend en effet du rôle social que s'est donné la coopérative et si elle veut jouer un rôle actif dans la préservation du sol.

C'est beaucoup d'exigences. Les coopératives ne risquent-elles pas d'être dépassées?

A. W.: il est en effet difficile pour les petites coopératives de 100-200 logements de couvrir toutes les typologies d'habitation: logements pour seniors, pour personnes seules, pour familles, cluster, etc. Il peut alors être opportun de se spécialiser dans un segment de logements et de s'associer avec une coopérative qui dispose d'une offre complémentaire. C'est d'ailleurs ce que préconise notre association régionale: nous pensons que notre branche souffre d'une faiblesse structurelle parce qu'il y a beaucoup trop de petites coopératives d'habitation, qui sont relativement lourdes à gérer. Nous les incitons donc à collaborer plus intensément entre elles.

Richard Liechti (adaptation PC)

¹ MOUP: Maître d'ouvrage d'utilité publique

² Voir *Habitation* juin 2008, pages 8-9: <http://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2014/07/2008-2-journal.pdf>



Du développement de projet au concours d'architecture

Un architecte, un urbaniste et un géographe-sociologue ont planché sur un projet inédit: concevoir un document synthétique, qui permet aux MOUP et aux communes d'appréhender concrètement les bases et les processus de la création d'un projet de construction de logements d'utilité publique. Publication prévue pour ce printemps¹.



L'idée remonte à 2011, quand Daniel Blumer a pris ses fonctions de coordinateur et de conseiller scientifique de l'association régionale BESO, membre de la faîtière coopératives d'habitation Suisse. Engagé pour soutenir les coopératives d'habitation des cantons de Berne et de Soleure dans leurs projets et leur développement, il a vite compris que cela pourrait être d'un grand secours d'offrir aux MOUP (et aux communes) un outil leur permettant de se familiariser avec la complexité des procédures inhérentes à la conception d'un projet de construction, depuis la première idée jusqu'au concours d'architecture.

Cherchant des appuis, il se tourne vers l'OFL et après diverses démarches et un petit détour par le groupe de réflexion «Ideenzerkel» de coopératives d'habitation Suisse, il est rejoint par l'architecte Claude Marbach (mlzd.ch) et l'urbaniste Thomas Zahnd (planum.ch). Ces derniers apportent chacun leur lot d'expériences en matière de planification et de réalisation de projets avec des MOUP, notamment à Bienne. Après environ trois ans de cogitations, ils ont abouti début 2017 à une version quasi définitive du document en allemand, qui se veut un manuel pratique de conception et

L'architecte Claude Marbach, l'urbaniste Thomas Zahnd et le géographe-sociologue Daniel Blumer en discussion avec Habitation à Bienne. @PC2017

d'élaboration de projet. Les publications définitives en allemand et en français sont prévues pour ce printemps.

Un schéma et une vingtaine de pages d'explications

Le manuel lui-même est composé de deux parties distinctes: un schéma, qui offre la synthèse des trois grandes étapes de conception en un seul coup d'œil: définition de la situation initiale de la coopérative, définition des besoins de la coopérative et élaboration du concours d'architecture. Chacune de ces étapes chronologiques est ensuite détaillée dans les pages qui suivent, un glossaire et la charte des MOUP complètent la publication. «Il s'agissait d'une part de convaincre les coopératives du bienfondé d'un concours d'architecture et de la plus-value qu'il apporte à une construction, et d'autre part, de détailler pas à pas les étapes essentielles et préliminaires à l'organisation de ce concours», explique Claude Marbach. Or, un concours d'architecture ne garantit pas seulement une meilleure qualité du bâti, mais il permet également de répondre aux exigences que posent désormais les autorités publiques dans tout projet de développement urbain.

Les trois étapes

La première étape permet de faire un état des lieux précis et de définir les objectifs stratégiques à plus ou moins long terme de la coopérative. Avec la deuxième étape, on commence à préciser dans le détail les besoins de la coopérative en tant que maître d'ouvrage et ceux de ses membres existants et futurs, et on définit des objectifs opérationnels. Ces deux premières étapes permettent ensuite de définir un projet de construction ou de rénovation précis, cohérent avec la vision à long terme de la coopérative et ses besoins immédiats, et donc de définir clairement l'objet d'un concours d'architecture. Les trois étapes du développement de projet sont clairement articulés dans le temps et permettent de prendre conscience de la nécessité de procéder pas à pas, en ne passant à l'étape suivante qu'après avoir clairement pris et validé des décisions irréversibles.

Le projet de logement d'utilité publique

Tout projet de construction devrait en fait suivre ces trois étapes, mais ce qui distingue la procédure ici, c'est sa focalisation, lors des deux premières étapes, sur la question du logement d'utilité publique. Le manuel devient ainsi un guide de mise en œuvre des valeurs fondamentales du logement d'utilité publique pour les communes et un catalogue des buts sociaux, économiques et environnementaux de la coopérative d'habitation, qui s'expriment directement dans un projet de construction, dont la qualité est garantie par le concours d'architecture.

Patrick Cléménçon

¹ La publication sera intégrée au site fonder-construire-habiter.ch, le site web qui vous dit tout sur la fondation et la gestion d'une coopérative d'habitation, et qui donne des conseils pour la construction.

L'OFL a publié deux études concernant la surface habitable

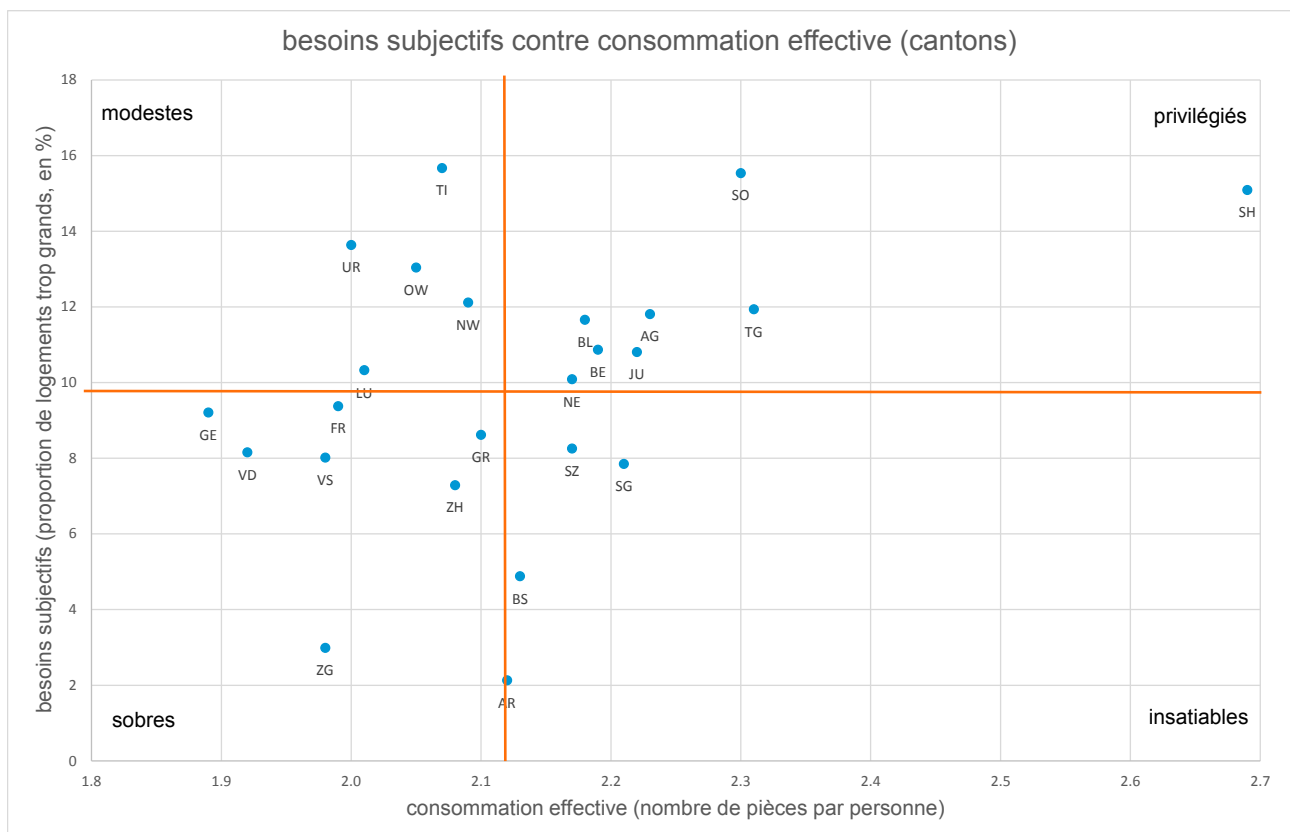
Un ménage sur dix estime disposer de trop de surface habitable. C'est ce que révèle une analyse empirique de la Haute Ecole spécialisée (HES) de Lucerne. La seconde étude montre quels instruments pourraient en principe être utilisés pour piloter la consommation de surface habitable.

En Suisse, la surface habitée par personne a augmenté de façon disproportionnée par rapport à la population. Alors qu'en 1980, chaque habitant se contentait en moyenne de 34 m², ce chiffre atteignait 45 m² par personne en 2014. Il y a certes çà et là des indications comme quoi la tendance ralentirait, mais rien n'indique pour le moment qu'elle va s'arrêter. Cette croissance reflète, d'une part, l'évolution démographique et sociétale, comme la structure par âges et celle des ménages, les préférences en matière de logement ou la prospérité croissante. D'autre part, l'augmentation de la surface habitée par personne résulte aussi d'un décalage entre la consommation effective et les besoins,

comme le révèle une étude de la HES de Lucerne. Ainsi, le vieillissement de la population aboutit à ce que de plus en plus de personnes vivent dans de grands appartements familiaux, même une fois que les enfants ont déménagé. Considérée sur l'ensemble de la vie, la consommation de surface habitable est trop peu adaptée aux besoins, notamment au cours de la seconde moitié de l'existence.

D'une façon générale, la plupart des gens ne songent pas à prendre un appartement plus petit, vu que, dans les circonstances actuelles, ils n'ont pas l'impression de disposer de «trop» d'espace. Ces ménages ne pourraient éventuellement être incités à le faire qu'au moyen d'instruments spéci-

riques, comme des règlements ou des taxes sur la surface habitable. Il existe, cependant, des ménages qui trouvent leur logement «trop grand». Ils envisageraient éventuellement de déménager s'ils y trouvaient un avantage – comme un aménagement adapté à l'âge – et le moins possible d'obstacles ou de désavantages. Selon le Panel suisse de ménages (PSM), ce dernier cas concernait près de 10% d'entre eux en 2014. Par extrapolation, cela équivaut à quelque 350 000 ménages pour toute la Suisse. Un grand nombre de paramètres permettent de distinguer sans erreur possible ces ménages de ceux qui ne considèrent pas leur logement comme trop grand.



Graphique selon les types de ménages

Instruments examinés

A Instruments de réglementation

- A 1.1: Prescriptions générales d'occupation
- A 1.2: Prescriptions spécifiques d'occupation
- A 2.1: Prescriptions générales de surface en m² selon la taille du logement
- A 2.2: Prescriptions spécifiques de surface en m² selon la taille du logement
- A 3: Limitation des retraits anticipés d'avoirs en vue de l'acquisition de son logement
- A 4: Libéralisation de la fixation des loyers

B Instruments d'encouragement (subventions)

- B 1.1: Aide au déménagement (conseils)
- B 1.2: Aide au déménagement (sous forme pécuniaire)
- B 2: Subsidies d'encouragement en vue d'économiser la surface dévolue à l'habitat
- B 3: Bonus de densité en vue d'économiser la surface dévolue à l'habitat

C Taxes d'incitation spécifiques au logement

- C 1: Bonus d'économie de surfaces habitables
- C 2: Bonus d'économie de la surface au sol de l'immeuble

D Pilotage au moyen d'incitations fiscales

- D 1: Adaptation de la valeur locative
- D 2: Révision de l'imposition des immeubles

Les divers types de ménages

Une analyse de régression a permis d'identifier les facteurs affectant la probabilité que quelqu'un consomme subjectivement trop d'espace. Elle révèle que l'âge constitue un facteur crucial. Ainsi, les ménages dont le responsable a plus de 80 ans ont 4,5 chances de plus d'estimer vivre dans un logement trop grand que si le responsable a moins de 50 ans. La composition du ménage joue également un rôle important. Par rapport à ceux composés d'une seule personne, les familles et couples sans enfants ont une probabilité deux fois moindre d'estimer leur logement trop grand. La probabilité qu'un responsable de ménage suisse estime son logement trop grand est presque 1,5 fois plus élevée que pour son homologue étranger. La probabilité qu'un logement soit ressenti comme trop grand est 2,3 fois plus élevée pour les maisons que pour les appartements. La fait qu'une personne soit propriétaire ou non de son

logement joue encore un rôle important et accroît la probabilité de 1,6 fois.

Un autre élément qui joue un rôle crucial est le lien entre la surface ressentie subjectivement comme nécessaire et la surface effectivement occupée. Sur ce point, la classification des ménages en «privilegiés», «insatiables», «modestes» et «sobres» est utile. Les «privilegiés» occupent de grands espaces habitables, mais sont aussi plus souvent conscients de disposer de trop de place. Les «insatiables» occupent eux aussi plus d'espace que la moyenne, mais ne le ressentent comme trop grand que dans une proportion restreinte. Les «modestes» occupent moins d'espace que la moyenne, mais le ressentent plus fréquemment comme trop grand. Enfin, les «sobres» occupent peu d'espace et sont rarement d'avis qu'ils disposent de trop de surface habitable. Les données du PSM agrégées au niveau cantonal ont

été classées dans ces quatre catégories. Alors que les cantons du Jura, de Berne et de Neuchâtel se situent tout juste dans le quadrant des «privilegiés», les cantons de Genève, Vaud, Valais et Fribourg font partie des «sobres» (voir graphique). Le plus grand potentiel d'économies se situe du côté des «privilegiés», car ils occupent plus d'espace que la moyenne et en sont conscients. La catégorie des «modestes» présente également un certain potentiel de réduction, mais comme ces ménages occupent déjà moins d'espace que la moyenne, les possibilités d'économies semblent plus faibles que pour les «privilegiés».

Instruments étudiés

La seconde étude, mandatée également par la division du développement territorial du Canton de Bâle-Ville, montre quels instruments pourraient en principe être utilisés pour piloter la consommation de surface habitable. Elle compare quatorze instruments permettant de limiter la consommation de surface habitable ou d'en encourager la réduction. Ces outils ont été classés en quatre catégories: instruments de réglementation, instruments d'encouragement, taxes incitatives spécifiques au logement et systèmes d'incitation fiscale (voir encadré 1). Les instruments ont été évalués au moyen d'un système d'objectifs élaboré en collaboration avec un groupe de suivi. Les instruments les plus efficaces dans l'optique d'une économie de surface habitable sont aussi ceux qui modifieraient le plus le fonctionnement actuel du marché du logement et entreraient le plus en contradiction avec d'autres intérêts importants. Le constat vaut en particulier pour les taxes d'incitation: il faudrait que les montants alloués et versés atteignent des sommes colossales pour parvenir effectivement à abaisser la surface habitable par habitant. De tels instruments possèdent de nombreux inconvénients et il semble donc peu indiqué de les mettre en œuvre.

Instruments recommandés

Les auteurs recommandent d'appliquer quatre des instruments analysés, à savoir des prescriptions d'oc-

Etudes réalisées:

Institut d'études économiques de Bâle (2016). Analyse d'instruments susceptibles d'influer sur la consommation de surfaces habitables, résumé de l'étude.

Département d'économie de la Haute école de Lucerne (2016). La consommation effective et le besoin subjectif de surface habitable, résumé de l'étude.

Les études sont disponibles sur la page Internet de l'OFL:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen.html>

cupation ainsi que des restrictions de surface pour les logements coopératifs et autres logements d'utilité publique subventionnés, une aide au déménagement par le biais de conseils spécifiques et la possibilité de construire davantage de surface habitable lorsqu'une utilisation plus rationnelle en est faite (bonus de densité). C'est aux niveaux cantonal ou communal que devraient se mettre en œuvre les deux derniers instruments, alors que les deux autres instruments seraient à implanter à l'échelon fédéral. Toutefois, les prescriptions d'occupation sont déjà très largement appliquées dans les logements qui bénéficient d'un soutien public et les limites de coûts utilisées favorisent également des modes constructifs économes en surfaces. Cela apparaît clairement dans les résultats de la sta-

tistique des bâtiments et des logements: la consommation de surface habitable par personne dans les logements d'utilité publique est nettement inférieure à la moyenne.

La diminution de la consommation de surface habitable pouvant être atteinte au moyen de l'éventuelle mise en œuvre ou consolidation des instruments recommandés ne devrait pas être très élevée. L'étude montre pourtant à quel point la politique du logement est susceptible de contribuer à la protection du paysage et des terres cultivées, de même qu'au développement à l'intérieur des zones bâties. Ces deux études ont été réalisées entre autres à la suite de l'acceptation par le peuple de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire en 2013.

ChristophENZler, OFL

Dispersion intérieur avec un pouvoir couvrant extraordinaire



RUCOFIX

Dispersion acrylique pour l'intérieur à haut pouvoir couvrant/blanc et coloré

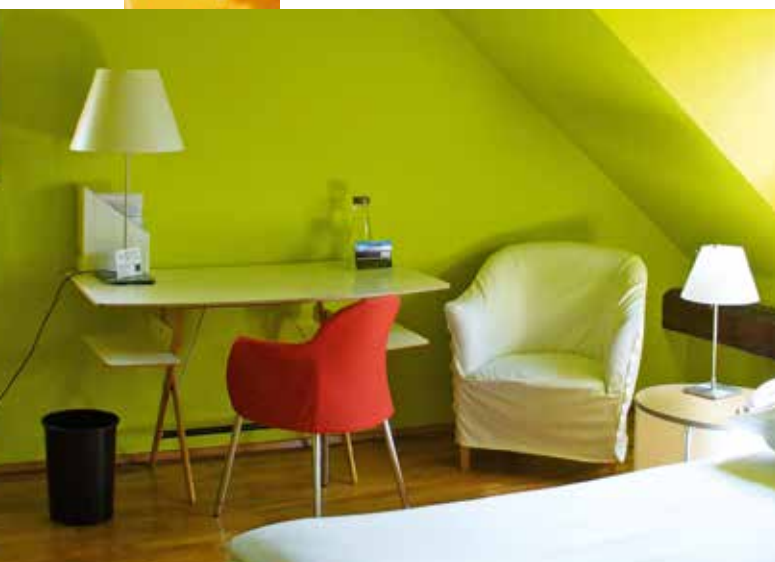
Pour des revêtements économiques à l'intérieur avec un excellent pouvoir couvrant, destinés au secteur commercial et industriel. Les murs et plafonds d'habitations, corridors, caves, garages et locaux commerciaux.

- excellent pouvoir couvrant, résistant à la saponification et au jaunissement
- classe de résistance au frottement humide 2, très robuste et résistant au lavage
- se tend bien (structure du rouleau minimale), sans traces et reflets (peut bien se retoucher)
- s'applique facilement et sans traces de raccord, filtré Airless
- exempt d'odeur et de substances nocives (étiquette environnementale catégorie C)
- mise à la teinte avec RUCOTREND Aqua selon RAL, NCS etc. (base blanche et TR)



Rupf & Cie. SA | ruco.ch

RUCO
VERNIS ET COULEURS





**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Réellement différente.

«Nous créons des logements à la fois bon marché et de qualité qui ne consomment que le strict nécessaire. Avec ses principes sociaux et écologiques, la BAS est pour nous la partenaire idéale.»

Pierre Daudin, Président de la Coopérative Les Ailes, Cointrin
Christian Müller, Directeur de la Coopérative Les Ailes, Cointrin

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