

Habitation

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



Pour une culture du développement urbain participatif

Droit de superficie: élément clé pour les coopératives!

Dossier «Fribourg se loge»

89^e année | n° 2 | juin 2017

Une banque doit-elle maîtriser la question de la construction de logements d'utilité publique?

Non, elle ne le doit pas. Mais elle devrait. En effet, les coopératives de construction et d'habitation ont des besoins diversifiés, spécifiques, et leurs modèles d'affaires présentent certaines particularités. Seule une banque au fait de ceux-ci sera pour vous un bon partenaire. Comme nous le sommes!



Bank
Banque
Banca

CLER

Chères lectrices, chers lecteurs,

Paraissant tous les trois mois, la revue *Habitation* vous plonge dans l'univers passionnant des faits et gestes récents de la politique du logement et des coopératives d'habitation et d'habitants, comme par exemple le discret vent de réforme qui souffle sur le logement d'utilité publique en Suisse (p. 8) ou encore la formation en 8 modules des cours de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) (p. 44). Mais la revue *Habitation*, c'est aussi un média qui se trouve au cœur d'un réseau de plateformes numériques, entièrement dédiées à la promotion du logement d'utilité publique et réunies sous la bannière de l'ARMOUP (p. 6).

Mieux encore: désormais ouverte à toutes sortes de partenariats, la revue *Habitation* a collaboré dans ce numéro avec le canton de Fribourg, offrant aux organisateurs du 2^e Forum du logement (22.9.2017) l'occasion de détailler dans un dossier de huit pages les tenants et aboutissants des démarches actuellement en cours dans leur politique du logement pour les seniors et les personnes défavorisées. Une expérience inédite entre la revue *Habitation* et les employés de l'Etat, qui ont rédigé eux-mêmes les articles portant sur les sujets dont ils sont les experts de première main (p. 46).

La question du logement pour les seniors est d'ailleurs à l'honneur dans d'autres pages de ce numéro, car le vieillissement démographique en Suisse affiche des cotes d'alarme de plus en plus sévères. Avec une communauté de retraités qui devrait augmenter de 60% d'ici à 2030, il n'est pas étonnant que certains parlent d'un tsunami, avec une déferlante de baby-boomers à loger tout soudain dans des appartements adaptés. De belles initiatives menées par des coopératives d'habitation tentent d'anticiper la vague, comme à Bienne (p. 13), à Genève (p. 33) ou encore à Neuchâtel (p. 28).

Autre sujet vital pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique: la quête de terrains constructibles. Quasi introuvables en zones urbaines à des prix abordables, condition sine qua non pour la construction de logements d'utilité publique, la solution à ce problème réside en partie dans l'alternative de terrains octroyés en droit de superficie (DDP) par des propriétaires privés ou par des collectivités publiques. Une question que l'ARMOUP va retourner sous toutes ses coutures dans le cadre de sa «2^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique» (14.09.2017) (p. 41).

Bonne lecture et à bientôt, sur les plateformes du logement d'utilité publique!

Patrick Cléménçon

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: route du Grand-Torry 29 CH-1700 Fribourg, téléphone: 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch

Publicité en Suisse romande:

Jean-Louis Emmenegger, téléphone 078 784 34 56, jl.emmenegger@gmail.com

Publicité en Suisse allemande: Stumpp Medien AG, T 044 858 38 00, info@stumppmedien.ch

Abonnements: abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00

Graphisme, prépresse et impression:

Imprimerie Saint-Paul, Fribourg

Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre.

Tirage augmenté: 7000 exemplaires

Couverture: Les clés d'une action partenaire /DR



ENSEMBLE PRENONS DE L'AVANCE

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

08



Pour une culture du développement urbain participatif

Un vent de réforme souffle sur le logement d'utilité publique, et certaines coopératives ont désormais des objectifs plus ambitieux que la simple construction de logements à loyers abordables.

13



Le réveil de la biwog à Bienne

Depuis qu'elle a rajeuni et surtout professionnalisé son comité administratif, la coopérative d'habitation biwog construit, assainit, rachète et rénove à tour de bras.

41



Droit de superficie: l'élément clé pour les coopératives!

Le thème de la 2^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique sera le droit de superficie (DDP). Véritable moteur pour les coopératives d'habitation dans tous les cantons, l'ARMOUP entend sensibiliser les communes au DDP.

46



Dossier «Fribourg se loge»

2^e Forum fribourgeois du logement, Projet Senior +, approche multidirectionnelle, interactions avec les communes et diverses associations et entités. Des synergies entre plusieurs Directions de l'Etat de Fribourg et leurs partenaires en matière de logement.

- 04 La modularité comme moteur d'innovation
- 05 Brèves
- 17 LAT et logements à loyers abordables
- 22 Logement idéal – société coopérative: pour un habitat innovant et durable
- 25 Projet novateur à Chailly-Lausanne
- 28 Neuchâtel en quatrième vitesse
- 31 Genève souhaite des synergies
- 31 Genève souhaite des synergies
- 35 Les pionniers dans la ville
- 38 Transformer en douceur les quartiers de maisons individuelles
- 44 Cours ARMOUP 2017-2018



La modularité comme moteur d'innovation

L'urbanisation galopante au niveau planétaire et la LAT au niveau Suisse imposent des contraintes croissantes aux autorités publiques et aux maîtres d'ouvrage, tant en matière de construction que de mobilité.

La modularité, concept architectural et principe constructif, peut certainement apporter son lot de solutions dans un proche avenir, surtout si elle est systématisée à grande échelle, ce qui permettrait notamment d'abaisser les coûts de construction, offrant une solution intéressante aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui produisent des logements de qualité loués à prix coûtant. La plateforme modular.ch, lancée au mois de mai de cette année en Suisse par bauart architectes et partenaires, ouvre la voie et en appelle à l'intelligence collective des architectes, ingénieurs, urbanistes et habitants pour développer et enrichir l'idée de la modularité comme moteur d'innovation de développement urbain. La plateforme modular.ch sera bilingue (fr./all.) dans le courant de 2017. **PC**

- > Lire le Cahier thématique bilingue de Hochparterre de mai 2015, «Bâtir en systèmes»: modulart.ch/e-paper/
- > Lire aussi article «Des modules légers pour rehausser les immeubles» dans Habitation décembre 2015: habitation.ch/archive-decembre-2015

Image: Gabriella Flury©Modulart



Suisse

50 ans de solidarité à toute épreuve

Fort de ses 42,1 millions de francs de capital de fondation, le Fonds de solidarité a fêté ses 50 ans en 2016. Un fonds accumulé au fil des contributions volontaires de ses membres et des produits des intérêts des prêts octroyés. En 2016, le Fonds a enregistré un nouveau pic de contributions volontaires avec un montant de 876 140 francs, dépassant ainsi le record de l'année 2015 de 4700 francs. Un grand merci à tous les membres qui ont participé à cet élan de générosité et pour lesquels la contribution exprime tout naturellement leur sens de la solidarité coopérative.

En 2016, nous avons eu le plaisir d'octroyer à nos membres 12 prêts pour un montant global de 3 255 000 francs, qui ont généré un volume de construction de 70,7 millions de francs. Les différents projets sont présentés dans le rapport annuel envoyé à tous les membres. Avec 116 prêts pour un montant global d'environ 30,4 millions de francs, la fondation gère plus de prêts que jamais. Le résultat des prestations complémentaires est resté stable à un million de francs et 9 projets ont en outre été soutenus à fonds perdu en Suisse pour un montant total de 150 000 francs. Le bilan annuel 2016 clôture avec un solide bénéfice de 875 202 francs. C'est 6% de moins que l'année précédente, mais cette dernière avait bénéficié d'un montant exceptionnel de près de 93 000 francs dû au reliquat d'une liquidation de coopérative qui a eu lieu en 2015.

2016 aura également été la première année sous la présidence de Georges Baehler, de Genève. Ce dernier a invité à cette occasion les membres du Conseil de fondation à une séance de travail, suivie d'un repas, à Genève. Auparavant, tout ce beau petit monde avait visité le chantier de l'écoquartier Les Vergers à Meyrin, où pas moins de 1350 logements sont en cours de construction dans un nouveau quartier.

Le Conseil de fondation et les administrateurs du Fonds de solidarité se réjouissent de recevoir de nouvelles demandes de prêts et autres demandes de soutien à fonds perdu, car ils sont autant de signes de la bonne croissance du secteur de la construction de logements d'utilité publique. Vous trouverez dates des séances, statuts, règlements et autres rapports annuels sous www.solidaritaetsfonds.ch.

Kathrin Schriber

Soutien timoré au logement d'utilité publique

Coopératives d'habitation Suisse se réjouit de voir que le Conseil fédéral entend réalimenter le Fonds de roulement pour l'habitat d'utilité publique. Mais ce fonds doit être doté de moyens suffisants: en effet, pour couvrir la demande de prêts avantageux émanant des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, le fonds doit être réalimenté au

minimum à hauteur de 375 millions de francs. Le Conseil fédéral a mis aujourd'hui en consultation sa décision de proposer un nouveau crédit-cadre de 250 millions de francs au maximum.

«Si le Fonds de roulement n'est pas suffisamment réalimenté, la Confédération ne remplit plus à satisfaction son mandat constitutionnel consistant à favoriser la construction de logements abordables», déclare le conseiller national Louis Schelbert, président de Coopératives d'habitation Suisse. Le Conseil fédéral ne veut cependant réalimenter ce fonds qu'à concurrence de 250 millions de francs. Afin de couvrir la demande attendue de prêts favorables pour la construction ou la rénovation de logements d'utilité publique, le Fonds de roulement devrait recevoir au minimum un nouveau montant de 375 millions de francs. Ainsi serait-il possible d'encourager chaque année la construction de 1800 logements à loyer et à prix modérés au cours des dix à quinze ans à venir.



NEUCHÂTEL

Etude du marché immobilier neuchâtelois

La Banque Cantonale Neuchâteloise a publié la première étude consacrée exclusivement au marché immobilier neuchâtelois. Ce dernier ne présente pas de risque de surchauffe et les prix y restent abordables. Si le marché de la villa semble relativement stable, l'essoufflement des dynamiques économique et démographique devrait se traduire par un léger tassement des prix dans les segments de la PPE, des loyers des logements et des bureaux en 2017. L'étude consacre également un chapitre spécial à l'évolution des loyers des appartements. Après une hausse modérée et continue des loyers jusqu'en 2014, la tendance s'est inversée depuis. L'arrivée de nombreux locatifs neufs sur le marché, combinée à un ralentissement démographique, explique cette actuelle phase de léger recul des loyers.

> Vous pouvez télécharger l'étude sur: habitation.ch/actualites > Etude du marché immobilier neuchâtelois

FAITES-LE SAVOIR!

Votre coopérative ou votre fondation vient d'obtenir ou d'acquérir un terrain? Elle a déposé un permis de construire? A entrepris des travaux de construction ou de rénovation? Le chantier est achevé? Transmettez l'information à la rédaction: redaction@habitation.ch



☎ 0848 62 58 32

maltech.ch
location • technique • formation



LES PLATEFORMES DU LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE

- 
- 1 → FONDER ET GÉRER UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION
fonder-construire-habiter.ch
 - 2 → SE FAIRE COACHER PAR DES PROS
armoup.ch
 - 3 → TOUT SAVOIR SUR LES COOPÉRATIVES D'HABITATION
habitation.ch
 - 4 → POUR REMONTER DANS LE TEMPS
e-periodica.ch → Habitation



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



Pour une culture du développement urbain participatif

Longtemps, les coopératives d'habitation ont construit des logements de qualité à loyers abordables pour les ménages à revenus modestes. Mais un vent de réforme souffle sur le logement d'utilité publique, et certaines coopératives ont désormais des objectifs plus ambitieux.



Les 17 et 18 mars derniers, plusieurs coopératives d'habitation et d'habitants romandes (Equilibre, codha, En Face, Le Bled) ont été invitées à Zurich pour rencontrer et échanger avec des coopératives alémaniques. Organisée par Plattform-Genossenschaften (plattform-genossenschaften.ch), une plateforme dédiée à l'exploration de nouvelles formes d'habitat et de développement urbain innovant, la rencontre s'est déroulée en trois étapes.

Le vendredi après-midi, une vingtaine de personnes se sont retrouvées autour d'une table ronde dans une salle commune de la coopérative Kalkbreite (kalkbreite.net), la coopérative d'habitation devenue célèbre pour la récente construction d'un immeuble bien singulier, édifié au-dessus d'une halle de stationnement de tramways. Romands et Zurichois ont échangé au sujet des différentes conditions-cadres des aides communales et cantonales dans lesquelles ils évoluent respectivement, et ont pu faire part de leurs revendications et de leurs visions d'avenir en tant que maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

L'architecte Andreas Hofer (Kraftwerk, mehr als wohnen) a ouvert le débat en présentant les grands traits de la

*Table ronde entre Romands et Zurichois.
© PC2017*

politique du logement de la Ville de Zurich, à l'aide de quelques chiffres marquants. Ainsi, 90% des logements sont des appartements locatifs, dont 26% sont d'utilité publique (20% aux mains des coopératives et 6% aux mains de la Ville de Zurich). Seuls 3,4% du total des logements locatifs sont subventionnés, ce qui reflète une volonté politique très marquée des autorités, qui préfèrent mener une stratégie de soutien aux MOUP via des droits de superficie dits «sociaux», avec des taux de référence très favorables. Cette politique répond d'ailleurs à la volonté affichée des coopératives de favoriser la mixité sociale dans leurs parcs immobiliers, et donc d'éviter le subventionné qui limiterait leur marge de manœuvre. La Ville investit également directement dans des projets, notamment par le biais de prêts remboursables et/ou en achetant des parts sociales dans les coopératives, où elle siège ensuite souvent au sein du comité administratif. La collaboration semble plutôt efficace, puisque le loyer moyen d'un 4 pièces (90 m²) est de Fr. 1801.- sur le marché libre, contre Fr. 1172.- pour les coopératives. Les autorités collaborent également très étroitement avec les MOUP en ce qui concerne l'intégration des migrants, des handicapés et des étudiants, ainsi que dans la mise en place d'infrastructures publiques (écoles, maternelles, crèches et foyers de quartier).

Différences et similitudes

Ces conditions font rêver les Romands présents à la table ronde. Comme le souligne Eric Rossiaud (Codha), à Genève règne plutôt un arsenal de mesures arrachées aux autorités au fil du temps, plutôt qu'une volonté politique d'aide à la zurichoise. Mais les choses semblent enfin évoluer un tantinet, avec l'Etat de Genève, qui veut favoriser l'émergence de «primo-coopératives», et le Groupement des coopératives d'habitation de Genève, qui semble enfin être pris au sérieux comme interlocuteur de poids pour gérer des projets de construction d'envergure digne d'une participation active au développement urbain (lire Habitation 1-2017, pp. 6-11). Tout en présentant le projet du Vieux Châtel de la coopérative d'En Face, Yves Froidevaux rappelle que le canton de Neuchâtel s'est aussi distingué ces dernières années par une aide croissante au logement d'utilité publique, notamment par le biais d'un fonds immobilier public de 3 millions de francs en faveur des MOUP, et toute une gamme de mesures allant de cautionnements et de prêts garantis à des prises en charge d'intérêts, en passant par l'acquisition de parts sociales jusqu'à 20%.

Quant au canton de Vaud, il se distingue par l'introduction de la toute récente L3PL et le projet Métamorphose à Lausanne, caractérisé par les quatre catégories d'investisseurs définis par la Ville, avec 25% de coopératives d'habitants, 25% de coopératives d'habitation, 25% de la Ville et 25% de promoteurs libres. A ce propos, Elinora Krebs rappelle que Lausanne souhaite également favoriser l'émergence de petites coopératives dites d'habitants, à l'esprit plus novateur et participatif que les traditionnelles coopératives d'habitation.



Salle comble au Forum d'architecture de Zurich © PC2017

Par delà les différences entre Zurichois et Romands, deux constats s'imposent: d'une part, il s'avère qu'une frange des coopératives se distingue par un intense mouvement de réforme et de pratiques innovantes, et cela des deux côtés de la Sarine, et que la grande majorité des coopératives campent sur leurs acquis, et cela aussi des deux côtés de la Sarine. D'autre part, si la frange innovante des acteurs zurichois (Kraftwerk, Kalkbreite, mehr als wohnen, etc.) tendent à apparaître comme le modèle à suivre en Suisse romande (aussi bien par les coopératives que par les autorités), il n'en reste pas moins que les préoccupations et les visions d'avenir se rejoignent étonnamment à bien des égards.

En point de mire

Alémaniques et Romands s'entendent pour dire qu'il serait bon de renforcer les liens entre les différentes régions de Suisse, notamment en mettant sur pied des réseaux d'échange, genre Plattform-Genossenschaften, afin de multiplier les échanges et de valoriser les expériences et les projets novateurs des uns et des autres. Dans le but, comme le souligne notamment Barbara Thalmann, présidente de wbg-schweiz Zurich, de fédérer et rassembler les différents acteurs du logement d'utilité



Départ de la visite du samedi à Schwammendigerplatz © PC2017

publique et de peser plus lourd par rapport au marché du logement libre et des autorités publiques. Des initiatives toutes simples suffisent parfois à générer prise de conscience et envie d'agir ensemble, comme le montre l'exemple des coopératives biennoises, qui ont pris conscience de leur nombre et de leur force en dessinant une simple carte répertoriant les coopératives d'habitation dans le tissu urbain de la ville de Bienne (voir article *Habitation* 3-2015, pages 6-15: habitation.ch/archives/).

Il serait bon également de tenter d'une part de combler un peu le fossé qui existe entre les régions urbaines (où les coopératives ont la cote) et rurales (où elles sont mal connues), et de rapprocher d'autre part les coopératives innovantes et les coopératives traditionnelles, afin de promouvoir mieux la vertu intégrative de leur diversité. Car tout le monde s'accorde à dire qu'à l'avenir, on ne devrait plus seulement se contenter de construire du logement à loyers abordables, mais développer et expérimenter de nouvelles manières de vivre ensemble, dans un contexte de développement urbain, social et politique participatif et collaboratif.

Les Romands face au public zurichois

Le vendredi soir, les coopératives romandes invitées ont pu présenter leurs projets les plus récents dans la salle comble du Forum d'architecture de Zurich. Les Romands ont tellement bien profité de l'occasion pour se faire connaître que les présentations ont duré le double du temps prévu et la part réservée au débat public a viré en discussions animées après les conférences, au bar du Forum d'architecture. Ce qui est sûr, c'est que la rencontre a été chaleureuse et les présentations des Romands ont éveillé un vif intérêt du côté du public zurichois, notamment celle de la coopérative d'habitation genevoise Equilibre. La construction d'un nouvel immeuble à Soubeyran 7 en a surpris plus d'un: une très forte participation des futurs locataires, pour concevoir et construire un immeuble répondant aux normes cantonales genevoises de Très Haute Performance énergétique (THPE) et aux concepts bioclimatiques pour une utilisation de l'énergie passive (maximisant les gains solaires) et des protections solaires (contre la surchauffe estivale). Avec son isolation en paille, montée en autoconstruction avec les coopérateurs, avec son système d'épuration des eaux usées en circuit fermé, de panneaux solaires et jardin potager en toiture, de matériaux de construction écologiques et sains, de systèmes d'aération naturels, le projet Soubeyran montre à quel point il est possible de construire de manière innovante et écologique, tout en privilégiant à fond le low tech.

Samedi, une petite randonnée a permis aux Romands et autres visiteurs de découvrir plusieurs sites en développement ou fraîchement réalisés aux confins de la ville de Zurich et communes avoisinantes, dont notamment le fameux et tout récent lotissement du Zwicky Areal (Dübendorf), déjà primé deux fois, et une balade dans le quartier du Hunziker Areal (mehr als wohnen), qui vient de recevoir le World Habitat Award 2016-17.

Patrick Cléménçon

« HABITER *différemment...* VIVRE *autrement* »

Du logement avec et pour les habitants

WWW.CODHA.CH



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 !



Le réveil de la biwog à Bienne

Depuis qu'elle a rajeuni et surtout professionnalisé son comité administratif, la coopérative d'habitation biwog construit, assainit, rachète et rénove à tours de bras. En plus d'être offensive, la coopérative se montre également très innovante, comme en témoigne son projet Muttimatte.



Intégration parfaitement réussie de la forme de l'immeuble dans l'environnement bâti. © PC2017

En 2016, la coopérative de construction biwog fêtait ses 90 ans. Elle avait été créée par les fonctionnaires de la ville de Bienne en 1925-26 pour répondre à la pénurie de logements. A cette époque, il suffisait de construire des logements bénéficiant d'un bon éclairage naturel et de salles de bains à l'intérieur de l'appartement pour paraître innovant, et jusqu'en 1963, la biwog a ainsi construit moult maisons familiales en rangées et des petits immeubles. Puis la coopérative s'est endormie, se contentant de rembourser ses hypothèques et d'entretenir ses immeubles, jusque dans les années 90, où débarque progressivement une nouvelle génération de locataires... et de membres du comité administratif.

Ce rajeunissement – et la professionnalisation progressive du comité – ouvre une nouvelle ère pour la coopérative, qui entreprend non seulement de grands travaux d'assainissement sur des ensembles locatifs complets, mais qui plus est, décide à l'aube du 2^e millénaire de construire de nouveaux immeubles, voire d'en acheter, visant à terme un parc immobilier de 250 loge-

ments. Bref, depuis son réveil, la biwog rénove, assainit, construit et achète à tour de bras, et cela lui réussit plutôt bien. Il faut dire que la ville de Bienne a décidé récemment de soutenir activement les coopératives d'habitation, afin d'inverser la tendance à l'érosion de leur parc immobilier, passé de 19% à 14% au cours de ces 40 dernières années.

Diversifier l'offre en logements

«Nous sommes actuellement en pleine réflexion sur la question de savoir comment offrir à nos locataires des habitats leur permettant une certaine mobilité au sein de notre parc immobilier, en fonction des besoins qui évoluent au cours d'une vie. Nous visons donc à élargir notre portefeuille, avec des appartements allant du 2,5 pièces au 5 pièces, et qui répondent ainsi aux besoins des jeunes, des familles et des seniors», raconte Vincent Studer, président de la biwog. La coopérative ne se fait donc pas prier quand la commune de Brugg, à deux pas de Bienne, l'invite à participer à un concours



La façade sud avec ses loggias et terrasses. © PC2017

pour la construction de logements pour seniors sur une parcelle remise en droit de superficie, en plein centre du village. La commune, qui avait pu acheter le terrain à un certain monsieur Mutti à condition d'y construire du logement pour personnes âgées, avait déjà un projet en tête, avec les plans d'un bâtiment en U dessiné par leur architecte attitré, et cherchait un maître d'ouvrage pour la réalisation. Mais la biwog avait d'autres ambitions et a mandaté Bauart Architectes pour concevoir un projet de construction en bois, s'intégrant mieux au terrain et au bâti environnant. Et bien leur en a pris, puisqu'ils ont gagné le concours!

Favoriser la sociabilité

«Quand on construit pour des personnes âgées, il faut tenir compte d'une foule d'éléments, en plus des contraintes habituelles, avec des accès sans obstacles partout. Mais ce

qui comptait beaucoup à nos yeux, c'était de privilégier aussi l'aspect social du projet, en y intégrant toute une série de zones collectives, dans et entre les immeubles, que ce soit par le biais de places à ciel ouvert pour des grillades, de pergolas et d'une piste pour jouer à la pétanque, ou encore par le biais de locaux communs et de larges couloirs d'accès (40 m²) aux appartements, qui sont aménageables par les habitants et qui créent ainsi des espaces semi-privés de rencontre», témoigne Vincent Studer. Bon nombre d'appartements bénéficient d'une large fenêtre basse donnant sur ce large couloir, ce qui permet non seulement d'avoir un contact visuel avec les habitants qui passent ou séjournent dans cet espace de convivialité, mais aussi d'ajouter une source de lumière au nord donnant la sensation de lumière traversante pour tout l'appartement.

De généreux espaces entre les trois immeubles offrent, à différents niveaux de terrassement, des opportunités de

rencontres et d'échanges sociaux, avec, en plus des terrasses privées des appartements du rez, une place pour les grillades, avec future pergola, une piste de pétanque et des espaces réservés à des bacs de jardinage surélevés à hauteur de table, pour éviter de se casser les reins. Des essences d'arbres de la région viendront en outre agré-
menter ces espaces de convivialité à ciel ouvert.

Locaux partagés avec la commune

Le bâtiment donnant sur la route au sud de la parcelle offre une salle commune, équipée d'une cuisine, permettant d'accueillir une quarantaine de personnes pour des événements collectifs. Qui plus est, une chambre «joker» permet d'y accueillir des invités, un peu comme une chambre d'hôtel qu'on peut louer à l'occasion. Quant à la commune de Brügg, elle loue des locaux au rez et la moitié du premier étage de cet immeuble, où elle va loger ses services sociaux et notamment offrir son service des «tables de midi», qui accueillent les élèves de l'école du village et où les habitants de Muttimatte peuvent également se rendre, dans un gai mélange des générations.

Une construction en bois sur un socle en béton

Le socle des trois immeubles en bois est en béton et abrite un parking souterrain, qui se déploie sur trois niveaux en terrassement, accessibles aussi bien en voiture qu'en chaise roulante, et qui donne accès aux trois immeubles via des ascenseurs qui montent aux étages. Ces sous-sols abritent également les locaux techniques, avec le chauffage à pellets de bois et les tableaux électriques et autres onduleurs distribuant le courant électrique provenant des panneaux photovoltaïques qui composent les deux plans inclinés de la toiture (sur l'année, le versant nord produit environ 80% de ce que produit le versant sud). Tout excédent d'énergie est revendu à la commune et un espace pouvant accueillir des batteries de stockage est d'ores et déjà prévu, pour le cas où la production d'électricité excéderait de beaucoup les prévisions.

Trois immeubles en bois de trois étages ont ensuite été construits sur ce socle en béton, avec 27 logements en tout. Les éléments, dalles et parois avec fenêtres intégrées, ont été préfabriqués dans une usine à Schüpfen et assemblés sur le chantier: trois semaines suffisent pour monter un immeuble de 12 logements! D'un point de vue énergétique, les immeubles atteignent les valeurs Minergie, mais sans labellisation, car la coopérative a opté pour un système de ventilation de confort, permettant aux locataires d'ouvrir leurs fenêtres quand bon leur semble, sans que cela ne chamboule tout le système d'aération et de chauffage, avec injection d'air frais par le plafond du salon et aspiration d'air vicié via la salle de bain. Ce système de ventilation permet un renouvellement constant de l'air et évite l'accumulation d'humidité dans l'appartement.

Les façades ventilées, en bois de mélèze pré-grisé, sont isolées avec de la cellulose et les dalles en bois entre chaque appartement ont reçu un soin tout particulier afin d'insonoriser au mieux les niveaux d'habitation: des sortes

Liens

Vidéos et photos à voir sur habitation.ch >

Actualités > [Biwog Muttimatte](#)

Vers la coopérative: biwog.ch

de caissons remplis de cellulose reposent entre les poutres, le tout est recouvert d'une natte de tissu sur laquelle sont disposées des plaques de jardin, recouvertes à leur tour d'une isolation laissant passer les tuyaux de chauffage au sol, une chape et un parquet huilé recouvrant le tout en dernière couche. Les appartements se déclinent en 2,5 et 3,5 pièces, avec cuisines équipées et salles de bain avec douche. Au rez-de-chaussée, une terrasse complète l'habitat; au premier étage, une petite loggia; au deuxième étage, une grande loggia qui s'avance comme un cube en porte-à-faux sur la façade du bâtiment. Les murs intérieurs ont été recouverts d'un fin crépi sans composants organiques volatils nuisibles pour la santé.

Les futurs projets de la biwog

Avant même que le projet Muttimatte ne soit complètement achevé, la biwog a déjà entamé son prochain projet, à Bienne, dans le quartier de Wasen, où la coopérative a racheté, avec l'association Casanostra, quatre immeubles qu'elle rénove, et où elle va en construire un cinquième, de nouveau en bois, en vue de créer un lotissement sans voiture. Et bien sûr, la biwog est également dans le coup pour la construction du futur quartier de la Gurzelen, où plusieurs coopératives biennoises se sont associées pour construire, si tout va bien, près de 400 logements d'utilité publique au cours de ces prochaines années.

Patrick Cléménçon



A l'extrémité d'un des larges couloirs d'accès aménagés menant aux appartements. © PC2017

Il est toujours bon
d'avoir un partenaire
fort à ses côtés.

Pour conforter votre réputation de concepteur hors pair, vous devriez vous fier aux partenaires les plus forts. Knauf propose des prestations uniques, qui vont des solutions systèmes sophistiquées aux services de conception et aux formations sur site. Autant de forces qui permettent de réussir des projets même complexes. Et c'est vous qui récoltez tous les lauriers!

www.cest-fort.ch



FORSTER
CUISINES SUISSES
EN ACIER

forster



amann cuisines

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



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

Aménagement du territoire et logements à loyers abordables

Il y a quatre ans, les citoyens suisses ont clairement voté en faveur de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Elle veille à une utilisation mesurée du sol et vise un développement de l'urbanisation vers l'intérieur. Les mises en œuvre cantonales et communales sont en cours. Interview avec Lukas Bühlmann.

Lukas Bühlmann, en tant que directeur de l'Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN depuis 2003, vous êtes un expert en matière d'aménagement du territoire. Les cantons sont en train d'adapter leurs plans directeurs aux exigences de la nouvelle LAT. Où en sont-ils?

Tous les cantons y travaillent. Les plans directeurs des cantons de Zurich, Bâle-Ville, Genève, Berne et Lucerne ont déjà été approuvés par le Conseil fédéral. Les cantons d'Argovie, Schwytz et Saint-Gall ont soumis leurs plans directeurs révisés pour approbation à la Confédération. Dans les autres cantons, les travaux se trouvent à divers stades de développement.

Juste pour rappel: quels sont les principaux objectifs de la nouvelle LAT?

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire remonte à l'initiative pour la protection du paysage des organisations écologistes. Il s'agissait alors de réduire le gaspillage des terres cultivables et de stopper le mitage du territoire. Les initiants exigeaient l'arrêt des mises en zone à bâtir et une meilleure utilisation du milieu bâti. La révision de la LAT est une contre-proposition indirecte à cette initiative. Diverses études montrent qu'il reste des réserves de terrains à bâtir considérables. Nous pourrions en fait couvrir nos besoins en terrains à bâtir en utilisant mieux le milieu bâti existant. La nouvelle LAT veille à ce que ces potentiels soient effectivement exploités.

Quelles sont ces réserves?

Je pense à des brèches dans le tissu bâti, à des friches industrielles ou des friches CFF et militaires, ainsi qu'à la densification de l'existant. Cette dernière est de plus en plus importante. Des bâtiments des années 60 et 70 sont de plus en plus souvent remplacés par de nouvelles constructions, qui offrent des taux d'utilisation nettement plus élevés.

On ne pourra donc plus construire sur nos vertes prairies à l'avenir?

Les endroits où on pourra le faire sont nettement moins nombreux qu'auparavant. Les nouvelles mises en zone seront exceptionnelles, alors qu'elles étaient la règle. Les exigences légales pour de nouvelles zones à bâtir sont clairement plus élevées. Désormais, il faut, par exemple, démontrer l'absence de réserves dans le milieu bâti. Des restrictions liées aux nouvelles mises en zone se retrouvent aussi dans les nouveaux plans directeurs cantonaux. Celui de Zurich par exemple prévoit très peu de nouvelles mises en zone, bien que le canton doive compter avec



Lukas Bühlmann (59 ans) a étudié le droit à l'Université de Berne. Il est directeur de l'Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN depuis 2003: <http://www.vlp-aspan.ch/fr>

une forte croissance. S'y ajoute le fait que le Tribunal fédéral applique les nouvelles prescriptions de manière restrictive.

Densifier le bâti existant revient souvent à remplacer des logements à prix avantageux par des appartements chers, notamment quand on remplace les anciens immeubles par de nouvelles constructions. Quelles mesures pourrait-on prendre afin de contrer cette tendance?

Les collectivités publiques pourraient soutenir activement les logements à loyers abordables en octroyant ou en vendant du terrain en droit de superficie aux MOUP. Ou en introduisant des zones réservées aux logements à loyers abordables. On voit actuellement de nombreuses propositions politiques et autres initiatives populaires visant à promouvoir la construction de logements à loyers abordables. J'y vois une réponse directe à la gentrification.

Les loyers élevés des centres-ville repoussent les ménages les plus pauvres en périphérie urbaine. Une tendance qui favorise le mitage du territoire et nécessite de coûteuses infrastructures. Comment y remédier?

Avec la révision de la loi sur l'aménagement et l'exigence de développer vers l'intérieur, on espère pouvoir réduire les coûts d'infrastructure et mieux utiliser les infrastructures existantes. Mais le risque existe que certaines couches de la population soient reléguées en périphérie et contraintes à des déplacements prolongés pour

leur travail et leurs loisirs, et cela à cause des prix élevés du sol et des loyers en ville. On pourrait y remédier en partie en favorisant les logements à loyers abordables dans les centres-ville.

La surface habitable par habitant continue d'augmenter. Comment y remédier?

La population augmente et nous sommes de plus en plus exigeants en matière d'habitat. Si l'on pouvait limiter l'utilisation de l'espace habitable, on aurait résolu bien des problèmes. Mais c'est difficile dans une société libérale. Les coopératives d'habitation ont trouvé une bonne voie pour réduire la consommation de surface habitable en recourant à des prescriptions d'occupation du logement.

Quelle place occupe la construction de logements à loyers abordables dans la nouvelle LAT?

La loi ne contient pas d'article de soutien explicite. Il y a bien eu des interventions parlementaires afin que la construction de logements à loyers abordables soit prise en compte dans la LAT, mais elles ont été rejetées par la majorité du Parlement. On peut néanmoins dire que la densification et le développement de quartiers de qualité font partie des fondements et des objectifs de la LAT. Et une population diversifiée fait partie intégrante d'une densification de qualité. Ce qui implique la présence de logements à loyers abordables pour la classe moyenne et les ménages à revenus modestes. On peut donc déduire la promotion de la construction de logements à loyers abordables directement des objectifs et des principes de la nouvelle LAT.

Il est pourtant écrit, dans le nouveau guide de la planification directrice, que les cantons ont une certaine marge de manœuvre pour déterminer les «objectifs et mesures en vue d'assurer une offre de logements répondant à tous les besoins de la population, en particulier pour soutenir la construction de logements à loyers abordables pour les familles et les seniors»...

Oui, c'est juste. Mais ce guide n'est en grande partie qu'une somme de recommandations. Bon nombre de pré-occupations, comme par exemple l'offre en logements à loyers abordables, n'ont pas de fondement légal clairement défini. Le guide montre les voies que les cantons peuvent emprunter pour mettre en œuvre les nouvelles dispositions du droit fédéral. Mais la Confédération ne peut pas exiger la mise en œuvre telle quelle de tout ce qui est contenu dans le guide.

L'aménagement du territoire est traditionnellement du ressort des cantons. Quelle est en fait la capacité d'intervention de la Confédération?

Il est vrai que l'aménagement du territoire est avant tout du ressort des cantons. Mais avec la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire, la Confédération a plus de marge pour intervenir au niveau du développement de l'urbanisation. Il en va avant tout du dimensionnement des zones à bâtir plutôt que de ce qui va se passer à l'intérieur de ces zones. L'autonomie des cantons est encore très importante à ce niveau-là.

Comment les cantons peuvent-ils s'assurer que les communes mettent vraiment en œuvre les plans directeurs cantonaux?

Les plans directeurs sont contraignants pour les autorités, ce qui veut dire que les communes sont tenues de respecter les dispositions du plan directeur cantonal dans leurs planifications communales, et donc de mettre en œuvre les mesures imposées. En ce qui concerne la construction de logements à loyers abordables, certains cantons n'en parlent pas ou leurs directives sont très ouvertes et peu concrètes.

Il n'est pas donné à toutes les communes d'introduire des mesures appropriées pour soutenir le logement à loyer abordable. Dans le canton de Zurich par exemple, il a fallu que la population vote d'abord une modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions pour que les communes zurichoises puissent ensuite introduire des zones dévolues à la construction de logements à loyers abordables.

C'est vrai. Mais le canton de Zurich est plutôt une exception. La loi zurichoise sur l'aménagement du territoire et les constructions définit une liste définitive de zones d'affectation possibles, parmi lesquelles les communes peuvent choisir. Peu d'autres cantons ont adopté un tel système, comme Zoug et Saint-Gall par exemple. Mais la plupart des cantons laissent leurs communes définir elles-mêmes leurs zones.

Quelles autres mesures d'aménagement du territoire permettent de garantir l'offre en logements à loyers abordables?

La principale est à mon avis une politique foncière active. Les communes devraient veiller à ce qu'elles puissent acquérir leurs propres terrains. Cela ne veut pas dire qu'elles doivent ensuite y construire elles-mêmes, mais cela leur permettrait de ménager de bonnes solutions, par exemple en vendant ces terrains à des MOUP ou en leur octroyant des droits de superficie. Je trouve que ce sont là souvent de meilleures solutions que de décréter des zones dévolues au logement bon marché.

Pourquoi?

Parce que quand ce ne sont pas des MOUP, mais des propriétaires privés qui construisent du logement bon marché, l'investissement administratif pour garantir à long terme les loyers abordables est beaucoup plus important.

Et comment les communes trouvent-elles l'argent nécessaire pour acheter du terrain à bâtir?

Elles pourraient par exemple utiliser les montants issus de la compensation de la plus-value pour acheter du terrain. Les taux hypothécaires sont en outre très bas en ce moment. Un exécutif communal serait peut-être bien inspiré de se faire octroyer par le peuple un crédit cadre pour l'acquisition de terrains, afin d'éviter de devoir obtenir l'approbation du Parlement ou du Conseil communal. Car il faut souvent pouvoir agir très vite quand une occasion se



DE POSSE PEINTURE SA AU GROUPE POSSE

UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE

L'entreprise familiale Posse Peinture SA créée en 1985 à Renens, spécialisée dans la plâtrerie-peinture a été transmise en 2013 par les fondateurs à M. Patrick Pulver, qui s'est employé avec l'ensemble de la direction à transformer cette société en un véritable groupe.

En plus de trente ans d'existence, Posse a su se développer en s'implantant sur de nouveaux territoires (succursale de Vevey dès 1987, acquisition en 2014 de Pelichet-Tachet à Nyon), en diversifiant sa clientèle (des

particuliers aux régies immobilières et aux cabinets d'architectures) et en diversifiant ses activités (création dès 2010 d'un nouveau domaine d'activité dédié aux façades).

Après l'intégration de nouveaux actionnaires, la création en 2017 du Groupe Posse, avec à sa tête Posse Management SA, s'inscrit dans cet effort ininterrompu et marque la nouvelle étape qui permettra de poursuivre l'expansion du groupe en douceur, tout en restant local et proche de la clientèle.



La nouvelle direction du groupe. De gauche à droite : Andréas Hiller, directeur administratif et financier; Mihael Music, directeur grands chantiers; Etienne Barbier, directeur rénovations; Patrick Pulver, directeur général; Urs Widmer, directeur filiales; Antonio Cambes, directeur Business Développement

→ AVEC POUR OBJECTIF D'ICI 2020 DE S'IMPLANTER DANS DE NOUVELLES RÉGIONS ROMANDES

L'EXPERTISE DU GROUPE POSSE

Qu'il s'agisse de travaux de rénovation ou de bâtiments neufs, de chantiers de petite taille chez les particuliers ou de grande envergure pour des maîtres d'ouvrage, les professionnels expérimentés du groupe Posse vous rendront un travail de qualité irréprochable.

LES GRANDS CHANTIERS

Par sa taille qui lui permet de mobiliser rapidement un nombre important de professionnels et par son expérience qui lui permet de travailler en étroite collaboration avec les architectes et les maîtres d'ouvrage. Notre département Grands Chantiers se voit régulièrement confier de projets importants comme par exemple le chantier du quartier de Sébeillon, le chantier du Musée Nest à Vevey ou encore celui de l'Hôpital Riviera-Chablais.



LA RÉNOVATION

Que vous soyez une régie immobilière ou un propriétaire, pour vos petits travaux de rénovation ou vos projets de transformation, nos équipes spécialisées, régulièrement formées aux innovations techniques les plus récentes dans la plâtrerie-peinture, se tiennent à disposition sur l'ensemble de l'arc lémanique.



L'ISOLATION PÉRIPHÉRIQUE

Vous voulez diminuer votre facture énergétique grâce à une enveloppe de bâtiment très bien isolée ? Les spécialistes de Posse Isolation SA vous accompagnent dans vos projets de transformation ou de neuf.

Avantages offerts :

- dans le cadre de votre projet nous prenons en charge, la gestion complète des demandes de subventions octroyées par les cantons.
- pendant l'hiver, en cas de températures trop basses, pour éviter de retarder le chantier, nous mettons à disposition gratuitement nos systèmes de chauffage.



LES ENTREPRISES DU GROUPE POSSE

Posse Management SA, société « pilote » qui regroupe la direction et les activités transversales du groupe : direction, finances, administration, logistique, centrale d'achat et marketing...

Posse Peinture SA à Renens divisée en deux départements : rénovation et gérance dont l'activité plâtrerie-peinture s'étend de Morges au Lavaux et jusqu'à Yverdon-les-Bains et pour les grands chantiers, sur l'ensemble de la Suisse romande.

Posse Isolation SA à Renens spécialisée dans les travaux extérieurs de type peinture extérieure traditionnelle, isolation périphérique, façade ventilée, dont l'activité s'étend sur l'ensemble de la Suisse romande.

Pelichet-Posse SA à Nyon : active dans la plâtrerie-peinture pour la rénovation et les chantiers neufs dont le rayon d'action s'étend de Genève à Morges et de La Côte au Jura vaudois.

Posse Riviera SA à Vevey : active dans la plâtrerie-peinture pour la rénovation et les chantiers neufs dont le rayon d'action s'étend du Lavaux au Chablais valaisan et de la Riviera vaudoise à Bulle.

Aujourd'hui, le Groupe Posse avec ses cinq associés et plus de 150 collaborateurs se pose en acteur majeur du marché romand de la Plâtrerie, de la Peinture et de l'Isolation !

POUR TOUT CONSEIL, N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER AU 021 635 23 45.

NOUS VOUS ACCUEILLERONS AVEC PLAISIR !

Av. des Baumettes 17 - 1020 Renens 1 - www.posse.ch



Une force et une garantie

Coopérative reconnue d'utilité publique, sans but lucratif, nous sommes indépendants financièrement et politiquement

Notre parc immobilier est entretenu avec soin et rigueur et nos appartements sont régulièrement rénovés



Nous sommes la première coopérative vaudoise de logements à loyer abordable

Quelques exemples de loyers d'appartements agréables à vivre et bien équipés, dans le groupe de nos immeubles de Cheseaux, Rue du Grand-Pré 4 à 14, selon photo ci-dessus, (moyenne sans charges) :

2 pièces (52 m²) : CHF 814.-

(appartements protégés)

3 pièces (71 m²) : CHF 1'097.-

4 pièces (92 m²) : CHF 1'435.-

Nous sommes au service de toutes les communes vaudoises

Notre capacité d'investissement nous permet de financer les projets depuis la phase des études préliminaires jusqu'à la consolidation des crédits. Les communes n'ont ainsi plus besoin de cautionner le risque financier ni d'aller chercher des crédits bancaires.

Les valeurs fondatrices de notre coopérative : le respect et la confiance

Depuis 1920, nous avons bâti une réputation de partenaire loyal auprès des acteurs publics.

Les responsables communaux sont intégrés dans les jurys de projet, les entrepreneurs et les maîtres d'état sont payés dans les 30 jours, nous travaillons volontiers avec les entreprises locales et les coopérateurs sont intégrés dans notre structure.

présente. A Köniz, dans le canton de Berne, la population a ainsi approuvé à une très grande majorité un crédit-cadre de ce genre pour un montant de 25 millions de francs.

Quelles mesures s'avèrent plus efficaces: les mesures incitatives ou les mesures qui obligent les propriétaires à faire quelque chose?

Les mesures doivent s'adapter à la situation. Les plans d'affectation spéciaux traitent du type d'affectation des zones, de la densité, de la qualité des aménagements extérieurs, etc. La question du logement à loyer abordable devrait en faire partie. Ces planifications spéciales donnent la possibilité de déterminer des taux de logements à loyers abordables. Une autre option consiste à augmenter les indices d'utilisation au cas où un propriétaire foncier construit du logement à loyer modéré¹ (bonus d'utilisation). Personnellement, je ne suis pas en faveur de ce genre de bonus par parcelle, car ils nuisent au développement harmonieux d'un ensemble bâti pensé et structuré sans boni. Mais dans le cas de plans d'affectation spéciaux, qui s'étendent sur plusieurs parcelles sur de grandes surfaces, des augmentations d'indices peuvent être justifiées.

Mis à part la révision de la loi sur l'aménagement: quels sont les moyens dont dispose la Confédération pour inciter les cantons à se doter de suffisamment de logements à loyers abordables?

La Confédération aurait pu introduire un droit de préemption pour les communes en faveur du logement d'utilité publique. Cela aurait augmenté la marge de manœuvre des communes en matière de politique foncière et de logement. La Confédération a examiné cette mesure, mais l'a rejetée.

Et il y aurait encore les sites de la Confédération et ceux des régies fédérales, comme par exemple les CFF ou l'armée.

Les CFF auraient le potentiel de construire des logements à loyers abordables, mais ils sont malheureusement liés par un contrat de prestations très restrictif en la matière avec la Confédération. La question des logements à loyers abordables sur des sites des CFF est sans cesse sur le tapis dans des grandes villes comme Zurich. Mais les autorités publiques s'engagent de manière très différenciée sur la question du logement à loyer abordable ou d'utilité publique.

Vous dites que les communes peuvent jouer un rôle primordial dans le soutien de la construction de logements d'utilité publique. Que pourrait faire l'association Coopératives d'habitation Suisse pour inciter les communes à en faire une priorité?

La question des logements à loyers abordables a gagné en importance dans les villes et les communes. La pression politique via les interventions parlementaires et les initiatives commence à porter ses fruits. Il vaut la peine également de sensibiliser les autorités publiques en mettant en avant des bons exemples tirés de la pratique. Et il y en a beaucoup!

Les habitants des coopératives d'habitation utilisent en moyenne un quart de surface de plancher en moins que la moyenne suisse. Elles contribuent ainsi à une utilisation plus responsable du sol. Voyez-vous encore d'autres raisons de soutenir le logement d'utilité publique du point de vue de l'aménagement du territoire?

Les densifications sur l'existant sont aujourd'hui au cœur de l'attention. On a souvent affaire à de petites parcelles et de nombreux propriétaires aux besoins divergents, ce qui ne simplifie pas le problème. C'est plus simple avec les coopératives d'habitation. Elles possèdent souvent de grands terrains, sont innovantes et montrent que l'on peut réaliser des rénovations en restant dans un cadre social acceptable, par exemple en rénovant par étapes et en mettant des logements à disposition des locataires dans des immeubles proches. Les villes qui doivent gérer une forte croissance obtiennent souvent un précieux soutien de la part des coopératives d'habitation dans des opérations de transformation délicates.

Lea Gerber / traduction PC

¹ Lire «Les contours d'une nouvelle politique vaudoise du logement»: <http://www.habitation.ch/archives-septembre-2016/>



**EXACTEMENT
CE QU'IL ME FAUT**

Le parfait plaisir de vivre
dans mon loft.

Luc, 55, ingénieur

Certaines choses au quotidien vous procurent un merveilleux sentiment de bien-être. Parce qu'elles sont les bonnes, tout simplement. Comme les produits en terre cuite destinés à l'enveloppe du bâtiment. Sentez-vous bien. Entre vos quatre murs.

Notre exigence: une qualité irréprochable.
gasserceramic.ch

GASSER CERAMIC

Logement idéal – Société coopérative: pour un habitat innovant et durable

Avec ses 25 immeubles et ses 1300 logements, la coopérative Logement idéal s'inscrit au 3^e rang des coopératives d'habitation dans le canton de Vaud. Elle est aujourd'hui présente dans huit localités. Son objectif principal est de proposer des logements à des loyers abordables et de qualité. Plusieurs projets sont en cours d'étude.



© Fornet Architectes

La coopérative Logement idéal a été fondée le 20 octobre 1960 à l'instigation de deux députés au Grand Conseil, membres l'un de la Société des jeunes commerçants et l'autre de la Société industrielle et commerciale (actuellement Economie Région Lausanne). A cette époque, cette initiative étonne, car sur l'échiquier politique, les coopératives d'habitation étaient plutôt des émanations de la gauche que de la droite. Mais, faut-il le rappeler, on parlait déjà de crise du logement! «C'est en 1963 que la coopérative finalise son premier projet et construit, au chemin de l'Ancien-Stand, dans les hauts de Lausanne, un groupe d'immeubles comprenant 41 appartements», rappelle M. Pierre-André Cavin, président de la coopérative depuis 2009. Dès 1960, elle œuvre à l'acquisition et à la construction d'immeubles à loyers modérés avec ou sans subventions des pouvoirs publics.

Les Boveresses

Dans les années 1970, la coopérative réalise l'un de ses projets les plus ambitieux. Toujours au nord de

la ville, dans le quartier des Boveresses, elle crée un quartier de 230 logements, en y intégrant de nombreux espaces verts, des commerces de proximité, un restaurant et trois salles de classes enfantines. Grâce à son architecture proposant de petits immeubles avec de nombreux décrochements et aux façades colorées, cet ensemble a vite reçu le surnom de Casbah. En 2007, la coopérative réhabilite les trois salles de classes dont la commune n'avait plus besoin, et permet ainsi à l'EMS existant de s'agrandir. Etape importante, en 1995, la coopérative absorbe l'OVCCS (Office vaudois des constructions à caractère social), qui possédait des immeubles à Malley et à la Borde. D'un coup, elle s'agrandit de 242 logements.

Dès 2001, un développement marqué

La coopérative se développe régulièrement dès 2001, soit par la construction, soit par l'acquisition d'immeubles de logements: 2001 à Crissier, achat de 2 bâtiments et du terrain dans le quar-

tier du Marcolet (Pré-Fontaine 65-67-69), soit 33 logements; 2004-2006 à Lausanne, construction d'un immeuble, à l'avenue d'Echallens 1-9, soit 27 logements et des locaux commerciaux; 2006, à Lausanne encore, construction des deux immeubles (avenue d'Echallens 85 et Frédéric-Recordon 46, soit 28 logements; 2008 à Lausanne toujours, acquisition et rénovation complète d'un immeuble au chemin d'Entre-Bois 36-38-40, soit 42 logements. Les acquisitions et les constructions faites sur la commune de Lausanne ont été réalisées sur des terrains bénéficiant d'un DDP et les loyers sont tous subventionnés.

Le développement est à la fois concret et parfaitement maîtrisé

Comme il devient difficile de trouver des terrains à Lausanne et environs, la coopérative met alors l'accent sur la rénovation intérieure et/ou extérieure de plusieurs de ses immeubles (de 2010 à 2012). Ainsi, les immeubles aux Ancien-Stand 20 et 22-28, soit 138 appartements, font l'objet de rénovations importantes (remplacement des agencements sanitaires, des cuisines, des distributions d'eau, des ascenseurs et de l'installation du chauffage à distance) pour plus de 8 millions de francs. Et en 2013 et 2014, c'est la rénovation totale des bâtiments à Malley, soit 161 logements (dont la construction datait de 1969) qui est réalisée (façade, étanchéité, toit, aménagements intérieurs) pour un investissement total de 16 millions de francs. Les travaux durent 18 mois; les locataires pourront rester chez eux et ne subiront que de minimes nuisances.

Quartier de Sévelin à Lausanne

Les années 2013 à 2015 sont consacrées à la prospection pour des objets intéressants et de qualité. L'un des résultats est un bâtiment dans le quar-

tier de Sévelin à Lausanne, avec 70 logements subventionnés, des locaux commerciaux et des chambres et studios pour étudiants (en collaboration avec la fondation Maisons pour Étudiants Lausanne), qui est actuellement en construction (inauguration en 2018).

Ce projet de construction a été établi en collaboration avec la Ville de Lausanne qui souhaite réhabiliter cette zone du quartier et met à disposition le terrain en droit de superficie. Celui-ci était occupé par des entrepôts. L'enjeu est de valoriser la friche industrielle et de diversifier l'offre du quartier pour créer un secteur attractif et agréable à vivre, tout en érigeant des constructions selon le standard environnemental Société à 2000 watts. L'évaluation des critères de développement durable a été faite selon la méthode SméO développée conjointement avec la Ville de Lausanne.

Présente dans 8 localités

En 2015, la coopérative a acquis, sur le marché libre, un immeuble de 20 logements à Corsier-sur-Vevey. Et à fin 2015, la coopérative a signé l'acte d'achat (pour le début de 2016) d'un immeuble de 70 logements subvention-

Aussi aux Plaines-du-Loup: travaux dès fin 2018

La Coopérative Logement idéal a été retenue par la Ville de Lausanne pour la pièce urbaine E. «Nous disposons de 8500 m² en tout, dont 1300 m² seront dévolus aux activités. Notre projet est d'y construire un immeuble proposant environ 65 logements subventionnés», indique M. Pierre-André Cavin. Une société simple a été créée en commun avec les autres partenaires du lot. Un concours d'urbanisme et un concours d'architecture de la pièce urbaine viennent d'être lancés. Des séances réunissant les partenaires du lot E ont lieu régulièrement pour préparer le projet dans l'attente du permis de construire. La société simple sera maintenue pour la gestion des surfaces communes. «Nous espérons pouvoir mettre à l'enquête vers fin 2017, et débiter les travaux vers fin 2018/début 2019», précise M. Cavin. Dans ce lot E, on trouvera aussi bien des logements subventionnés, des loyers régulés, des loyers libres (prix du marché) et des appartements en PPE. **JLE**

nés au chemin des Faverges à Lausanne. Cet immeuble appartenait à une fondation qui souhaitait s'en séparer. La coopérative, en 2016, a achevé la construction et la mise à disposition sur la commune de Valbroye à Granges-Marnand de 22 appartements protégés avec un CAT, réalisés sur une parcelle en DDP, voisine d'un futur EMS.

Selon M. Cavin, l'année 2016 a vu la concrétisation des différents con-

tacts développés depuis 2012 pour un nouveau plan de quartier à Lausanne. «Dès que le nouveau plan de quartier a été accepté, tout est allé très vite, aucune opposition n'a été faite, et la collaboration avec la commune et l'Association de quartier a été excellente» souligne M. Cavin. Ainsi, le projet des Boveresses, à Lausanne, avec 58 logements sur 8 étages, et un parking sur 2 niveaux de 140 places, s'est



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**



© Fernet Architectes

concrétisé rapidement et sera à l'enquête au début de l'été. Les loyers seront au marché libre, mais modérés.

Le résultat de ce développement, qui s'est effectué pendant plusieurs décennies, est que la coopérative Logement idéal est aujourd'hui présente dans huit localités vaudoises: Lausanne, Echallens, Mézières, Pully, Crissier, Corsier-sur-Vevey, Epalinges et Granges-Marnand, soit comme propriétaire du foncier, soit sur la base

d'un droit de superficie. Plusieurs projets sont à l'étude actuellement, et même si la majorité de ses immeubles se trouve à Lausanne, la coopérative s'intéresse aux opportunités qui se présentent dans l'ensemble du canton.

Une organisation souple

La coopérative assume ses tâches quotidiennes par son bureau exécutif de trois personnes: le président, le vice-

président et trésorier, et le secrétaire. Son Conseil d'administration se compose de dix membres (dont les représentants des deux sociétés fondatrices et d'un représentant de la commune de Lausanne). Grâce à cette organisation souple, les frais de fonctionnement se situent en-dessous de la moyenne des autres coopératives et fonds de placements immobiliers de taille comparable. «Bien que de nombreux investissements sont à prévoir, nous disposons de fonds propres importants. Ces dernières années, un intérêt de 3% a pu être versé à nos sociétaires», se plaît à relever M. Cavin. On relèvera enfin que pour être locataire d'un immeuble appartenant à la coopérative, il n'est pas obligatoire d'acquérir des parts. Aujourd'hui plus que cinquantenaire, la coopérative Logement idéal «veut faire mémoire du passé et acte du présent pour mieux bâtir l'avenir»: un beau principe que la coopérative applique avec succès depuis 1960.

Jean-Louis Emmenegger



Natura by ISOVER.
ISOVER – Vivre l'écologie.



Natura – la gamme de produits ISOVER pour les applications intérieures. Fabriquée avec un liant végétal, elle répond à toutes les attentes d'un habitat sain.

www.isover.ch

ISOVER
SAINT-GOBAIN

Projet novateur à Chailly-Lausanne

La Codha a concrétisé son premier projet à Lausanne: ce sont deux immeubles (13 logements), situés au chemin de Bochardon 11-13 dans le quartier de Chailly. La Ville de Lausanne le considère comme un projet pilote.

Dans le monde des coopératives de logements d'utilité publique, on connaît bien les coopératives d'habitation et les coopératives d'habitants: *Habitation* a eu l'occasion d'en présenter plusieurs dans ses derniers numéros. Mais dans le cas du présent article, on peut dire qu'il s'agit d'une troisième forme de logements coopératifs puisqu'elle fait la synthèse entre une coopérative d'habitants» et une association d'habitants.

Deux partenaires

Dans la réalisation des deux immeubles à Chailly, il y a deux partenaires: la Codha (Coopérative de l'habitat associatif, voir encadré) d'une part, et l'Association des habitants de Bochardon d'autre part. La Codha est très connue à Genève, où elle a son siège et ses bureaux, et ville dans laquelle elle est déjà présente avec ses 10 immeubles et 190 logements de ses coopérateurs-locataires. «Ce projet à Lausanne est le premier de la Codha dans le chef-lieu du canton de Vaud. Nous l'avons mené à bien à la satisfaction de toutes les instances concernées, et pour la Codha, c'est un



© tribu architectes

beau succès. Nous avons d'ailleurs plusieurs projets actuellement en cours d'étude à Lausanne», précise Dario Taschetta, architecte responsable de la maîtrise d'ouvrage à la Codha.

La Codha était en contact avec le Service du logement de la Ville de Lausanne depuis plusieurs années, dans l'idée de monter un jour un projet concret sur l'une des parcelles communales. Mais le fonctionnement de la

Codha diffère de celui des coopératives d'habitation (qui sont dotées d'une indépendance juridique et financière, et dont les habitants sont les coopérateurs-locataires), et de celui des coopératives d'habitants (où les coopérateurs-habitants sont les «administrateurs» de l'immeuble qu'ils habitent). En effet, la Codha agit en tant que maître d'ouvrage et elle intègre les habitants-coopérateurs dans un processus décisionnel commun, en veillant à partager la responsabilité des décisions essentielles et à attribuer la gestion courante de l'immeuble à une entité juridique qui est l'association d'habitants.

Une approche sociale, écologique et éthique du logement

La codha, coopérative à but non lucratif, a été créée en 1994 et est très active dans la construction de logements qui favorisent la mixité sociale et intergénérationnelle. Ses immeubles sont très économes en matière de consommation d'énergie et intègrent les énergies renouvelables (solaire, pellets). Son siège social est à Genève. En tant que maître d'ouvrage, la Codha établit le montage financier, cherche le financement, et gère ses projets grâce à une équipe de professionnels (architectes, spécialistes, etc.), toujours avec son principe essentiel de fortement impliquer les coopérateurs non seulement dans la genèse et l'évolution du projet, mais aussi dans la gestion courante des immeubles une fois ceux-ci terminés. Dans ce but, la Codha crée chaque fois une «association d'habitants», et ce dès le lancement d'un projet, afin qu'ils puissent pleinement et assez tôt s'identifier à leur projet. Tous les membres des associations d'habitants sont de fait des coopérateurs de la Codha, qui en compte 2700 actuellement. La Codha gère aujourd'hui 10 immeubles, et elle a plusieurs projets en cours. **JLE**

L'Association d'habitants de Bochardon

Elle réunit tous les habitants des deux immeubles construits au chemin de Bochardon 11 et 13. C'est elle qui a pris les décisions importantes concernant la plupart des aspects de la préparation du projet (donc très tôt en amont du projet) et de la phase de la concrétisation/construction, sur la base des devis proposés par la Codha: choix des entreprises de construction et du gros œuvre; de celles qui feront les aménagements intérieurs (salles de bains, cuisines, etc.) et extérieurs; des entreprises spécialisées (électricité, ascenseur, chauffage, etc.)

Un projet pilote pour la Ville de Lausanne

M^{me} Andrea Faucherre, cheffe ad interim de l'Office communal du logement de la Ville de Lausanne, nous explique en quoi la réalisation des immeubles de Bochardon a été une expérience pilote pour la Ville de Lausanne: «Afin de développer l'habitat associatif impliquant fortement les coopérateurs dans le projet et la gestion de l'immeuble, la Municipalité a décidé, au début 2008, d'accorder à la Codha une promesse de droit de superficie sur la parcelle de Bochardon. Cette opération avait pour vocation de tester ce modèle d'habitat en vue de la réalisation du quartier de la Plaine-du-Loup qui prévoit 20 à 30% de logements pour ce type de coopératives d'habitants».

Habitation a eu l'occasion de présenter le projet de l'écoquartier des Plaines-du-Loup dans deux articles (numéros 4-2016 et 1-2017) et de mentionner que la Codha a aussi été retenue pour ce grand projet, avec l'attribution de la pièce urbaine B. Le succès de la réalisation des 2 immeubles de Chailly a été l'une des raisons du choix, par la Ville de Lausanne, de la Codha en qualité d'investisseur de type «coopérative d'habitants» pour l'une des pièces urbaines de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Ainsi, aux côtés de la Codha, on trouve d'autres coopératives d'habitants comme Le Bled, C-Art_ouches, la Meute et Ecopolis). **JLE**

Cependant, toutes ces décisions sont prises par les coopérateurs-habitants dans un «cadre défini» – aussi bien budgétaire que financier ou technique – établi par la Codha, et dont elle est responsable. Tout est bien sûr discuté avec les membres de l'association, comme le sont toutes les décisions ou modifications importantes! Tous les habitants sont membres à la fois de la coopérative Codha (ils lui versent le loyer) et de l'Association d'habitants. Celle-ci est l'interlocuteur direct de la Codha. Un contrat de gestion est signé entre la Codha et l'association des habitants, qui assure la répartition des responsabilités, comme par exemple le suivi des contrats d'entretien et de dépannage (chauffage, ascenseur, etc.)

Les deux immeubles comptent 13 logements, une chambre d'amis commune, un studio pour un étudiant, une salle commune, une buanderie, un jardin commun, un jardin potager, et des

places de parc extérieures. «Les habitants-coopérateurs ont participé activement à la conception du projet, démarche qui a permis de réduire le coût de construction et d'adapter le projet aux besoins en prévoyant des locaux communs. Les immeubles sont labellisés Minergie Eco, les appareils ont des étiquettes A ou A+, le chauffage est à pellets, et des panneaux solaires photovoltaïques ont été installés sur le toit. De plus, nous avons optimisé le confort thermique, acoustique et visuel, ainsi que la qualité environnementale des bâtiments», commentent M. Taschetta et l'architecte du bureau Tribu à Lausanne, qui relèvent au passage qu'aucune excavation n'a été faite.

Un processus novateur

Cette attribution d'un droit de superficie à une coopérative d'habitants sur un terrain appartenant à la Ville de Lausanne est en adéquation complète

avec la politique du logement du chef-lieu du canton, à savoir le développement d'immeubles qui proposent d'une part des loyers à prix modérés car à prix coûtant, et qui favorisent d'autre part la gestion participative et l'intégration sociale et générationnelle.

Une nouveauté dans le cadre de ce projet fut «le fait qu'une commission Ville-Codha-Association des habitants a été créée pour choisir 4 (sur 13) des futurs locataires pour les appartements détenus par la Ville», explique M^{me} Andrea Faucherre, cheffe ad interim de l'Office communal du logement de la Ville de Lausanne. La Ville, avec la Codha et les habitants, a donc pu choisir 4 locataires qu'elle a rencontrés lors d'entretiens avec les locataires intéressés. M^{me} Faucherre complète son propos en soulignant le fait que «ce fut un processus novateur et intéressant, qui fut concluant, et que nous allons reproduire dans des projets menés avec d'autres coopératives».

Quinze mois en tout

C'est au début 2008 que la Municipalité de Lausanne décide d'accorder à la Codha une promesse de droit de superficie sur la parcelle Bochardon. Une première version du projet est mise à l'enquête en février 2009. Le dépôt de quatre oppositions et d'un recours auprès de la CDAP et du TF, ralentit l'avancement du projet, mais finalement, un compromis ayant été trouvé, c'est le 24 février 2014 que le permis de construire délivré par la commune de Lausanne est finalement effectif. «Le chantier a débuté en mars 2015, et en juillet 2016, soit seulement quinze mois après, les premiers habitants emménageaient déjà!», indique Dario Taschetta, de la Codha.

Nul doute que pour la Codha, cette belle réalisation du chemin de Bochardon – un succès tant sur le plan de la gestion de projet que sur celui de l'architecture et de la construction elle-même – pourra à l'avenir servir d'exemple pour obtenir d'autres mandats de réalisation d'immeubles en coopératives d'habitants, en plus de celle des Plaines-du-Loup déjà acquise et de celle de Pra-Roman (Vers-chez-les-Blancs/Lausanne), dont le permis de construire est déjà en force.

Jean-Louis Emmenegger



© tribu architectes

N'AVEZ-VOUS JAMAIS RÊVÉ D'UNE HYPOTHÈQUE À 0%?

Profitez des nombreux avantages en intégrant le réseau WIR. Les collaborateurs de notre agence de Lausanne sont à votre disposition par téléphone au 021 613 06 70 ou par e-mail lausanne@wir.ch

Plus d'informations et conditions sur www.wir.ch



Communauté.
Valeur ajoutée. Banque.



C O O P L O G

**Vous souhaitez
devenir
coopérateur?**



La coopérative **COOPLOG VAUD** vous propose de vous inscrire dès à présent à l'adresse : contact@cooplog.ch

Les 1^{ers} inscrits seront les 1^{ers} servis !



Société coopérative pour la création de coopératives de logement
www.cooplog.ch

Neuchâtel en quatrième vitesse

A Neuchâtel, la cheffe de l'Office du logement Nicole Decker a pour mission de faciliter la construction de 1000 «logements avec encadrement», dont 40% de LUP, d'ici 2022. Les immeubles commencent à peine à sortir de terre, mais l'important travail consenti en amont, et l'énergie de la responsable poussent à l'optimisme.

Il y a le feu au lac, mais cette fois-ci, il s'agit de celui de Neuchâtel. «C'est un tsunami qui se prépare!», préfère Nicole Decker, l'enthousiaste cheffe de l'Office cantonal du logement. La phrase est énoncée avec un grand sourire, et la voix ne véhicule pas une once de panique, ni même d'inquiétude. Mais alarme il y a, elle focalise sur la démographie et le logement adapté. A Neuchâtel comme partout, la population vieillit, et les maîtres d'ouvrage l'ignorent encore un peu trop. «En Suisse, en 2015, les personnes vivant avec des mineurs occupaient 32% des logements, contre 18% aux personnes de plus de 65 ans. En 2030, ce sera respectivement 29% et 25%», illustre la responsable. En réaction, en 2015 (déjà), le Conseil d'État avait émis un règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement. Le texte mentionne la nécessité de construire, pour une population au bénéfice de l'AVS ou de l'AI, des logements respectant les normes SIA 500 pour personnes à mobilité réduite, «dotés d'équipements qui favorisent le bien-être et la sécurité des locataires», dans des immeubles qui «comprennent en principe des espaces ou locaux communs pour des repas et des activités». Il y a une vie avant le home: à Neuchâtel ce sera dans des «appartements avec encadrement».

Selon la planification cantonale, 1000 logements doivent être réalisés d'ici 2022, dont 40% de LUP. Un premier immeuble a été réalisé à Chézard-Saint-Martin au Val-de-Ruz. Fin avril, Nicole Decker était présente à sa labélisation. Un deuxième a été construit à La Chaux-de-Fonds, dans le quartier durable du Corbusier. Un troisième doit suivre cet été à Neuchâtel... Deux autres ouvertures sont prévues, à La Chaux-de-Fonds en 2019, et à Couvet en 2020. Si le résultat (provisoire) peut paraître modeste, il atteste surtout que cette politique par-

tait de loin. En 2012, date du premier rapport sur la planification médico-sociale au Grand Conseil, il n'y avait pas grand-chose. Un petit tour par le site de l'Office du logement permet d'appréhender le chemin parcouru. La page dédiée¹ fourmille désormais d'informations et propose des brochures téléchargeables. A l'attention des futurs bénéficiaires. Mais aussi les données techniques et réglementaires à l'attention des maîtres d'ouvrage et promoteurs intéressés. Avec notamment mention des aides et subventions dont peut bénéficier le promoteur de logements d'utilité publique (LUP).

La Chaux-de-Fonds, l'élève modèle

La Ville de la Chaux-de-Fonds, avec une réalisation dans l'écoquartier Le Corbusier, et un projet en cours aux

Forges, a déjà pris le virage du logement avec encadrement. Yanick Stauffer, délégué au marketing urbain, commerce et immobilier, témoigne de la situation: «Les promoteurs sont encore inégalement conscients de cette demande. Mais, globalement, les architectes le sont, grâce notamment à l'activité dont fait preuve M^{me} Decker. Pour notre part, nous agissons en facilitateur. Nous avons encore la maîtrise de terrains importants, notamment 17 000 m² du côté de la scierie des Eplatures. Actuellement, trois projets sont en discussion.» La commune entend aider au montage des dossiers, qui seront portés par des privés, des institutions ou des coopératives. L'implantation de ces dernières à La Chaux-de-Fonds fait que la Ville ne s'inquiète pas pour la part de 40% de LUP mentionnée par la loi.



Avec Les Vignes du Clos, la FECPA proposera dès cet été 15 appartements avec encadrement. Au deuxième plan, le home médicalisé Le Clos, qui assurera les prestations aux locataires. Borcard/DR



La salle commune figure au programme de tout immeuble de logements avec encadrement. Aux Lilas, elle dope la convivialité. Ailleurs aussi! Les Lilas/DR

Depuis son bureau, à la tête de son office et de ses 1,7 équivalents pleintemps (!), Nicole Decker fait feu de tout bois. «Un architecte est venu me présenter un projet d'immeuble qui prévoyait massivement des appartements pour familles à Bôle. J'ai réussi à le convaincre d'intégrer des appartements avec encadrement. La localisation est d'autant plus favorable qu'un home, situé à proximité, pourrait contribuer à l'encadrement. Dans la pratique, des promoteurs arrivent encore avec des projets d'immeubles en priorité à l'attention de familles. Ils ignorent les chiffres que je vous ai communiqués. Ensuite, ils écoutent et ils comprennent assez rapidement qu'ils trouveront plus facilement preneurs pour de plus petits logements. Intégrer des appartements avec encadrement dans leurs projets est dans leur intérêt. La première brique a été posée, des questions se posent encore sur l'encadrement. Mais nous aurons une belle réalisation de mixité intergénérationnelle!»

Une référente contre l'isolement

Le modèle neuchâtelois s'inspire des exemples vaudois et genevois, et tend à développer des logements pratiques qui facilitent l'accès aux services médicaux et sociaux. Il affirme sa spécificité avec la possibilité pour les bénéficiaires de disposer, pour

Fr. 200.- par mois, d'une référente. «Les problèmes principaux des personnes âgées sont l'isolement et le sentiment d'insécurité. La référente est une assistante socio-éducative, qui devra aider les nouveaux arrivants à intégrer l'immeuble et son environnement, aider les locataires à nouer des liens. Puis passer deux fois par mois pour discuter et identifier les éventuelles difficultés. Le besoin d'une aide pour les démarches administratives ou proposer d'essayer un déambulateur en cas de problème de mobilité, pour prendre deux exemples très parlants.»

Des communes motivées

La loi oblige les communes à réaliser ou à faire réaliser de telles structures. Organisées par région, elles doivent faire émerger, toujours d'ici 2022, 42,6 appartements pour 1000 habitants en âge de bénéficier de l'AVS. Nicole Decker veut convaincre les élus. Sur le terrain, des fondations communales sont réactivées et des coopératives font leurs offres de services.

Il arrive que les voyants soient au vert, comme aux Brenets, où la commune dispose d'un terrain et d'un plan spécial déjà validé. Mais ce n'est – et de loin – pas toujours le cas. Nicole Decker mentionne des situations embellies. Par exemple celle d'une commune qui pensait pouvoir cons-

truire un ensemble sur un terrain placé en zone d'utilité publique (ZUP). Mais comme ceux-ci sont réservés aux infrastructures publiques (école, parc, cimetière...), il fallait d'abord dézonner. Or, en Suisse, nul n'ignore qu'en pareil cas, la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) oblige à transférer une zone à bâtir (ZAB) d'une surface équivalente en zone agricole, car la commune avait déjà atteint son quota de ZAB. Faute de ZAB, la commune a donc dû se tourner vers un de ses voisins, pour procéder à un échange. Une démarche qui risque de prendre un certain temps. «En résumé, faute de ZAB, il est impossible de construire des LUP sur une ZUP. L'aménagement du territoire s'y oppose absolument!», s'exclame Nicole Decker, dont plus personne ne peut ignorer le sens de l'humour.

La directrice de l'Office du logement a quelques histoires de ce type dans ses tiroirs. Mais elle ne désarme pas et continue de faire valoir auprès des communes les avantages du DDP. «Il leur permet de conserver la maîtrise du foncier. Et de faire valider par acte notarié que ce sont bien des appartements avec encadrement dédiés aux seniors qui seront réalisés. Une commune a vendu un terrain: le promoteur avait promis, avant de construire de la PPE!» Le cas ne devrait pas se reproduire. Les communes sont en effet très réceptives. La question du maintien des aînés dans leur quartier ou leur village est déjà d'actualité. «J'ai des dossiers et des séances avec plus d'une demi-douzaine d'entre elles.» Les contacts se multiplient aussi avec les promoteurs privés, toujours intéressés à construire, jamais désespérés lorsque les besoins se comptent en centaines de logements. Le tsunami peut venir, il ne fera pas de victimes: Nicole Decker veille.

Vincent Borcard

IMMOTECH

CONSTRUCTION SA

CONSTRUIRE ET RENOVER VOTRE PARC IMMOBILIER

Diagnostic, conseil et étude
Entretien, maintenance de bâtiment
Traitement de la carbonatation
Réfection totale des façades
Surélévation de bâtiment



Route du Bois-de-Bay 33 – 1242 Satigny – ☎ 022 345 11 20 – info@immotech.ch – www.immotech.ch

www.saint-paul.ch

CONSEIL COMMUNICATION CRÉATION GRAPHIQUE PHOTOGRAPHIE ENTREPRISE GÉNÉRALE IDE COMMUNICATION RÉDACTION CORRECTION COURTAGE ANNONCES PRÉ PRESSE TECHNOLOGIE NUMÉRIQUE MAILINGS IMPRESSION OFFSET IMPRESSION NUMÉRIQUE APPRÊT RELIURE LOGISTIQUE



Saint-Paul
Imprimerie Druckerei

UNE ENTREPRISE DU GROUPE SAINT-PAUL

Genève souhaite des synergies

Le canton prévoit la construction de 500 logements intermédiaires pour la période 2016-2019... Puis de poursuivre l'effort! L'accent est mis sur les collaborations avec les EMS et autres prestataires de soins et de soutien aux aînés. A Lancy, le projet de l'Adret évoque même l'avenir d'un logement «évolutif» qui pourrait – progressivement – bénéficier des prestations d'un EMS.

A Genève, structure intermédiaire rime souvent avec Immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA). Le principe général de ces structures est décrit dans la loi cantonale: il s'agit d'appartements protégés destinés aux personnes présentant un déclin fonctionnel, un besoin de sécurité ou un risque d'isolement social. L'objectif est de préserver l'autonomie des personnes en leur fournissant des prestations de soutien et d'accompagnement afin de repousser le plus possible une éventuelle institutionnalisation.

La volonté de privilégier le maintien à domicile a été entérinée par la population genevoise en 1992. Le maintien à domicile présente aussi un avantage financier. Son coût moyen s'élevait à 62 francs par jour, contre 350 par jour pour une personne en EMS – chiffres de 2009. Aujourd'hui, les Genevois qui intègrent un IEPA ont en moyenne 80 ans, contre 82 ans pour l'EMS, ce qui signifie une entrée en EMS retardée de deux ans. Il y a donc un double avantage, pour l'usager et pour le contribuable.

Le canton a la réputation de cultiver sa particularité tout en partageant certaines réalités avec le reste de la Suisse. Il en va ainsi de la démographie, et de l'augmentation attendue du nombre de personnes âgées. A la Direction générale de la santé, Nicolas Müller, chef du secteur planification et économie de la santé, modère le terme de «bombe démographique». «Les besoins augmentent et vont continuer à le faire. Mais la planification en tient compte pour assurer une réponse adéquate aux besoins,» assure-t-il. En la matière, une première planification avait été établie pour la période 2012-2015. Elle prévoyait un objectif de 500 logements IEPA, dont seule une quarantaine a été construite – en cause, les délais de réalisation des projets immobiliers. La situation est nettement mieux engagée pour la période

2016-2019, précise Véronique Petoud, Cheffe de secteur réseau de soins. «En 2017, trois immeubles pour un total de 125 logements IEPA sont mis en exploitation», annonce-t-elle. Pour cette période, la planification a fixé un objectif identique, et cette fois-ci, le carnet du lait est plein: selon le planning, fin 2019, 431 logements auront été livrés. Pour Véronique Petoud, l'optimisme est d'autant plus de mise qu'une dizaine d'autres immeubles, soit plus de 500 logements, seront exploitables pour la période 2020-2023. Et que son téléphone ne cesse de sonner: construire des IEPA suscite l'intérêt des promoteurs.

Des logements pour tous

«Tous ces projets jusqu'à présent concernaient des logements d'utilité publique (LUP). Mais cela va changer», annonce également la responsable. Jusqu'à il y a peu, les IEPA et les aides qui leur sont allouées ne concernaient que le logement d'utilité publique. Le canton a réalisé que beaucoup de personnes ne pouvaient accéder au logement IEPA, car elles étaient juste un peu trop bien loties financièrement. En conséquence, le critère du revenu a été abrogé afin d'étendre l'accessibilité. Ceci implique d'introduire désormais la répartition des niveaux de revenu de la popula-



Les Ailes construisent aux Vergers, à Meyrin : 22 des 85 logements seront des IEPA. Borcard/DR



La Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) gère quatre résidences à Genève, pour plus de 300 logements. Elle va réaliser près de 200 nouveaux logements IEPA ces prochaines années. Borcard/DR

tion genevoise comme paramètre supplémentaire dans la planification... En sus du nombre et de la localisation. Le téléphone de Véronique Petoud n'a pas fini de sonner.

Privilégier les synergies

Mais à quoi ressemble un bel immeuble IEPA genevois? «Pendant longtemps, on a dit et répété qu'il ne servait à rien de prévoir moins de 60 logements. Mais ce chiffre correspondait, à une certaine époque, à un minimum de lits pour garantir l'efficacité de l'exploitation d'un EMS – ce principe ne s'applique pas aux IEPA», rétorque notre interlocutrice, soucieuse de tordre le cou à une «quasi-rumeur». Dans la pratique, elle privilégie les collaborations entre les partenaires du réseau de soins. «La construction d'un IEPA dans l'environnement immédiat de structures existantes permet d'établir des synergies entre acteurs. Par exemple en privilégiant des espaces communs partagés, avec une mutualisation de l'activité socio-culturelle, de

la fourniture de repas, de la gestion administrative, etc.». Sur le grand tableau blanc de son bureau, un projet incarne cette transversalité: le projet de la Fondation communale pour le logement des personnes âgées (FCLPA) de la Ville de Lancy. Cette future réalisation misera sur une synergie avec les deux EMS communaux existants. Mots-clés: partenariat/optimisation échanges intergénérationnels. Objectif: un accès aux prestations socio-sanitaires plus local et une mutualisation des ressources pour améliorer l'efficacité du réseau de soins.

Vers la structure «évolutive»

Laurent Beausoleil, directeur des deux EMS de la FCLPA va plus loin: «En privilégiant une approche globale, en rapprochant ces services, nous allons permettre à la personne ou au couple qui emménage dans un IEPA de pouvoir bénéficier, le jour où cela deviendra nécessaire, de l'encadrement de l'EMS, sans avoir besoin de quitter son domicile!» Et donc de s'économiser un déménagement souvent vécu comme difficile. La structure «intermédiaire» se fera donc, à la demande, «évolutive».

Le futur complexe de L'Adret sera situé dans un nouveau quartier, à proximité immédiate de la gare Lancy-Pont-Rouge du futur Léman Express (Ex-CEVA), proche de l'un des deux EMS de la Ville. Dans deux bâtiments R+5 et R+7 est prévu un total de 150 logements – essentiellement de 1,5 à 3,5 pièces. Une des mesures emblématiques du projet est l'intégration d'une Unité d'accueil temporaire de répit (UATR), huit chambres conçues pour prendre en charge des aînés du quartier ou du secteur dont la famille ou les proches sont momentanément indisponibles. Qu'ils soient souffrants, ou aient besoin de souffler. Une telle structure va de pair avec une présence infirmière permanente. Elle bénéficiera elle aussi de la synergie mise en place avec l'IEPA et l'EMS voisin. Autre mesure emblématique, la présence dans le secteur de studios pour étudiants, qui seront encouragés, par des mesures financières, à rendre des services et à lier des contacts avec les bénéficiaires des IEPA. Le dispositif

comporte également deux chambres pour les visiteurs – familles ou proches de passage ou en soutien d'un bénéficiaire en difficulté.

La mixité est valorisée par l'implantation dans un quartier qui prévoit des centaines de logements et des bâtiments commerciaux et administratifs. Sur le même îlot des logements seront construits par la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL). Dans les deux immeubles de la FCLPA déjà, outre un centre médical, des surfaces seront dévolues aux activités: salles communes, chambre à lessive dans un rez-de-chaussée passant, mais aussi un restaurant. Un supplément de présence et de surveillance est assuré par le concierge, logé sur place. Laurent Beausoleil: «Pour faire vivre l'ensemble, il est important de faciliter et d'organiser les échanges. Dans cette optique, une étude réalisée à Meinier tend à démontrer le rôle primordial de l'animateur (social).»

La réalisation doit débuter sur des terrains obtenus en droit de superficie via la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). Après l'adoption d'un plan localisé de quartier à l'automne 2010, le concept et la philosophie du projet intergénérationnel ont été validés en 2013. «Au début, nous avions évoqué l'opportunité de réaliser un troisième EMS. Mais assez vite, le besoin de logements intermédiaires s'est imposé, se rappelle Régis Larue, membre du bureau de la FCLPA et responsable du comité de pilotage du projet. Le conseiller d'Etat en charge de la Santé, Mauro Poggia, avait tout de suite fait preuve de son intérêt.» Selon les plans et les vœux, l'établissement pourrait entrer en fonction en 2020.

Vincent Borcard

(cga)

+41 22 839 75 86
ybarbon@cgaconseils.ch
cgaconseils.ch

**IMMOPUBLIC :
L'ASSURANCE BÂTIMENT**

**Pour économiser des primes,
confiez à CGA votre appel d'offres
marchés publics.**



Le spécialiste des buanderies collectives

- ▶ Mise à disposition, sans investissement, d'équipements complets de buanderies collectives dans le cadre de contrats de prêt à usage.
- ▶ Contrats de location, avec prestations de maintenance et de dépannage incluses.
- ▶ Prise en charge globale de la relation avec les utilisateurs (formations, vente des moyens de paiement).



www.lavorent.ch - 0 840 707 707

Suivi^{de} Chantier

Th. Lefèvre

**Vous voulez rénover un bâtiment,
des bureaux, un appartement...?**

**Organisation des rendez-vous de chantier,
suivi appliqué des travaux, métrés,
rapports circonstanciés...**

**Appelez le 079 449 17 43
ou allez sur www.suividechantier.ch**

Financement avantageux grâce à un cautionnement de la cch!

Hypothekar-
Bürgschaftsgenossenschaft
hbg cch
Société coopérative de
cautionnement hypothécaire
www.hbg-cch.ch

En tant que coopérative d'habitation d'utilité publique, vous profitez visiblement d'un cautionnement de la cch pour les financements bancaires:

- Endettement jusqu'à concurrence de 90 % des coûts d'acquisition,
- Conditions de financement plus favorables,
- Possibilité de combiner avec d'autres outils de promotion du logement.

C'est avec plaisir que nous vous conseillons.

Administration: c/o Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Tél. 044 292 27 69

*Passez du rêve
à la réalité*



2=3

*Achetez deux bidons de
peinture murale à l'huile
de tournesol et recevez
un 3^e bidon gratuit.*

Bâtir, transformer, rénover, décorer...
avec des matériaux durables, sains
et respectueux de l'environnement.

*Action spéciale pour les lecteurs
de la revue Habitation
valable jusqu'au 30.09.2017*

Moulin Bornu | 1318 Pompaples | 021 866 60 32 | www.meige.ch

atba
architecture
+ énergie

www.atba.ch
immeuble soubeyran genève
panneaux pailles pour façades

crédit photo: julien grémaud



Fleury Sanitaire SA

**Installations sanitaires
Concessionnaire eau-gaz**

- Dépannages
- Service d'entretien
- Etudes et projets

Route de Prilly 8 bis, 1004 Lausanne

Tél. 021 620 07 70/77 - Fax 021 620 07 71

www.fleury-sanitaire.ch - info@fleury-sanitaire.ch

Les pionniers dans la ville

Les exemples de i6 à Lausanne et de la Coopérative d'en face à Neuchâtel permettent d'aborder le soutien apporté à de tels projets dans le centre des villes. Et les vertus qui leur sont accordés

Huit appartements réalisés à Lausanne pour i6, 21 selon les plans de la Coopérative d'en face (Cdef) à Neuchâtel. Les projets de ces deux coopératives participatives ne vont pas résoudre le problème du logement en Suisse romande. Mais ils posent les jalons d'une politique du logement différenciée dans les agglomérations urbaines. De tels projets témoignent aussi de l'émergence de nouveaux acteurs dans le monde de la construction. Mais «rendre possible» ne veut pas forcément dire «favoriser». Du côté d'i6 comme de la Cdef, l'aventure n'a pas été vécue comme un conte de Noël. Ou alors un conte dans lequel les cadeaux sont payants.

A la rue de l'Industrie à Lausanne, i6 a rénové un immeuble ancien, abandonné à son sort, dont les combles avaient subi un incendie, et dont certains murs porteurs étaient endommagés. La coopérative a d'abord remporté un concours d'investisseurs et d'architecture, caractérisé par un cahier des charges costaud. D'un côté des exigences en matière d'économie d'énergie – isolation, double flux. De l'autre le respect d'un bâti témoin du logement ouvrier d'un autre siècle, et la volonté de conserver la trace des typologies. «Nous l'avons remporté notamment en proposant de conserver la cage d'escalier transversale, qui participait à l'identité du bâtiment, ainsi qu'une partie des typologies antérieures», mentionne Olivier Rochat – du bureau O.Rochat architectes –, devenu, en cours de route, coopérateur. Le gros de l'effort d'isolation a été porté sur la toiture – qui était à reconstruire – et sur les sols. Les façades ont bénéficié d'un traitement avec des crépis spéciaux, et l'architecte a réussi à donner une nouvelle jeunesse aux encadrements de fenêtres, en ciment moulé. L'inventaire mentionne l'intérêt local de l'objet – par opposition à un intérêt national ou régional. Les services du patrimoine concernés, tout en veillant sur les interventions, ont accepté la création



Yves Froidevaux et le soutien accordé à un projet exemplaire: «Oui, mais.» Borcard/DR

de balcons côté cour, et d'ouvertures dans la toiture. Afin de conserver l'esprit du lieu et pour maintenir des loyers indemnisables, la coopérative a privilégié des choix constructifs simples et le maintient plutôt que le remplacement de nombre d'éléments d'origine. L'immeuble se décline en huit appartements de 2,5 à 4,5 pièces. Avec Fr. 2000.– par mois pour un 4,5 pièces de 104 m², les loyers correspondent à des prix d'entrée du marché lausannois. Suivant le cahier des charges, des surfaces ont été louées, l'une à un atelier d'architecture, l'autre à une église. Les résultats sont là: «Nous avons satisfait au cahier des charges de A à Z», ponctue Olivier Rochat.

A l'occasion de l'inauguration officielle du bâtiment, ce printemps, beaucoup se sont félicités de cette réussite. Mais les échos peu favorables se font aussi entendre, évoquant des projets de bobos ou de personnes avisées qui ont su profiter d'une occasion, d'un quasi-cadeau des autorités. Ces critiques ignorent généralement qu'un tel projet cache

souvent 100 à 200 séances de travail et de démarches prises par les coopérateurs sur leurs temps libre, quelques douches froides, et des angoisses lorsque les instances de prêts ou les services administratifs réfléchissent trop longtemps. Ces critiques ignorent également le fonctionnement du DDP. Celui d'i6 rapportera 15 000 francs par an à la Ville. Natacha Litzistorf, Municipale à la Direction du logement, environnement et architecture n'était pas en poste lorsque les décisions relatives à i6 ont été prises. Mais elle précise: «Il n'y a pas de privilège ni de cadeaux. Lorsqu'elle fixe ces DDP, la Ville préserve bien ses intérêts.» Olivier Rochat rappelle aussi que les coopérateurs mettent leur épargne sous forme de parts sociales dans le projet, et lui sacrifient donc d'autres possibilités d'investissement. «Nous avons créé des appartements à loyers abordables qui échappent à la spéculation, qui profiteront à d'autres après nous. C'est aussi tout bénéfice pour la Ville».

Le projet s'élève à quelque 4,5 millions. i6 a emprunté à une banque, elle



Olivier Rochat et le soutien accordé à un projet exemplaire : «Oui, mais.» Borcard/DR

a bénéficié du Fonds de roulement, de subventions Minergie, et elle est en négociation avec la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). «Malgré cela, sans l'indemnité de 500 000 francs versée pour les dégâts à la toiture par l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ECA), nous n'y serions pas arrivés», souligne Olivier Rochat. «Pour un projet tel que celui-ci, une coopérative aurait besoin d'un cautionnement de la Ville.»

Dent creuse et jardin

A Neuchâtel, le projet de la Coopérative d'en face (Cdef) a bénéficié d'une «conjoncture heureuse», signale Yves Froidevaux. «Neuchâtel est une petite ville, le contact avec les autorités est facile.» Il y a quelques années, cela a fluidifié les discussions entre, d'un côté, une association à la recherche d'un terrain. De l'autre, une ville qui avait un problème: à 5 minutes à pied de la gare, un projet de construction rencontrait une opposition farouche de la part du voisinage, au point que l'investisseur a préféré se retirer. Le terrain, appartenant à la Ville, allait finalement être proposé, en DDP, à la coopérative fondée à cet effet. Mais là aussi, le cahier des charges urbanistique issu d'un pro-

cessus participatif avec le voisinage est complexe. Le terrain de 3500 m², les anciennes serres (d'anciens jardins de la ville), est partiellement occupé par de petites bâtisses, vétustes, non classées, mais devant être préservées. Il s'agit d'anciens ateliers, de bûchers – lieux où était stocké le bois de chauffage destiné au locatif ouvrier voisin.

La Cdef a bénéficié du soutien de la Ville, des conseils de la cheffe de l'Office cantonal du logement, Nicole Decker. Et sa charte témoigne de ses ambitions écologiques et sociales. La Ville a consenti des aménagements au ddp, offrant la gratuité pendant 15 ans, puis une rente qui s'élèvera progressivement à 6% de la valeur. Comme i6, la coopérative neuchâteloise bénéficie des instruments de financement de la Confédération. Après l'obtention du permis de construire, la Cdef allait lancer, ce printemps, le processus d'adjudication des travaux. Ceux-ci seront placés sous l'étoile du «brutiful», selon le mot d'Yves Froidevaux. Le plan financier laisse peu de place pour les fioritures. Le maître d'ouvrage a même dû ravalier quelques mètres carrés pour parvenir à rentrer dans son budget. En cause, les surfaces constructibles, modestes en regard de l'étendue du terrain, et en regard de l'impact sur le plan financier qu'aurait eu la

possibilité de construire deux étages supplémentaires (et donc de proposer davantage de logements). Aucune amertume du côté de la coopérative. Mais l'on s'interroge tout de même sur l'équilibre des compromis. Qui en fait le plus: en lieu et place d'une friche, le voisinage va devoir composer avec un petit immeuble et bénéficiera d'un parc public. Les coopérateurs sont – c'est dans leur charte – soucieux de qualité de vie dans le quartier, et n'auront qu'un très faible impact sur la mobilité automobile du quartier – trois places pour 21 appartements.

«Co-veillance et inventivité»

Ces deux exemples témoignent de la réalité du soutien dont bénéficient les projets participatifs au centre ville en 2017. La synthèse tient en deux mots, énoncés sans se concerter par Olivier Rochat et Yves Froidevaux: «Oui, mais...»

Du côté des autorités, pour Natacha Litzistorf: «Il y a la volonté – et je pense qu'il sera possible – de faciliter un «i6 bis» (!!!) – à Lausanne au cours de cette législature. Mais, je ne peux pas parler précisément de cautionnement, faute de plan de financement.» De plus, l'édile ne cache pas que la pression des grands travaux et des centaines de logements concernés est importante – Métamorphose, les projets en cours de part et d'autre de la gare CFF, et l'écoquartier des Prés-de-Vidy. Mais le principe l'interpelle. Parce qu'elles peuvent contribuer à maintenir l'identité d'un quartier, parce que leurs habitants sont plus attentifs que la moyenne à la vie de quartier – Natacha Litzistorf utilise le terme de «co-veillance». Mais pas seulement. «Ces coopératives amènent de l'innovation, un nouveau souffle. Je pense par exemple à une réflexion sur les cycles des ménages – quand a-t-on besoin de petits et de grands appartements, comment passer de l'un à l'autre plus facilement. Sur un thème comme celui-ci, faciliter des petits projets qualitatifs peut aider à trouver des solutions pour le quantitatif.»

Vincent Borcard



Notre énergie, votre confort.

Mazout de chauffage (Euro, Ecocalor, Ecopolaire)
Carburants, lubrifiants (huiles et graisses)
Gestion de citernes automatisée



ruey-termoplan

Succ. de Celsa-Charmettes SA
Av. de Longemalle 15 | 1020 Renens
Tél. 0844 844 244

SoluTubes®

SA
Assainissement de conduites

Eco
technology
sans
bisphénol

**Garantie
15 ans**

Après - Protégé

Pendant - Sablé

Avant - Rouillé

STOP AUX ATTAQUES DE ROUILLE ET CORROSION pour une eau propre et fluide!

1227 CAROUGE
Rue J-Girard 24
T 022 368 30 04
F 022 368 30 07

1470 ESTAVAYER-LE-LAC
ch. des Tenevières 19
T 026 664 00 04
F 026 664 00 07

1895 VIONNAZ
Av. du Léman 8
T 027 281 30 04
F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

En 2016, 352* maîtres d'ouvrage ont misé sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils ont financé une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

* Année précédente: 333

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

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

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

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw ccl

Centrale d'émission pour
la construction de logements



Fissures? Tassements?

URETEK offre une solution durable

Injections simples et rapides:

**Surélévation de bâtiments / Relèvement
de bâtiments / Stabilisation des
fondations / Consolidation du sous-sol**

Offre gratuite:

URETEK Schweiz AG
6052 Hergiswil

Tél. 041 676 00 80

www.uretek.ch - uretek@uretek.ch



Transformer en douceur les quartiers de maisons individuelles

La stratégie MétamorphHouse table sur l'implication des propriétaires pour créer des logements supplémentaires dans les quartiers de maisons individuelles, tout en préservant leurs qualités. Le succès d'un projet pilote à Villars-sur-Glâne témoigne de la pertinence de la démarche pour les propriétaires et la collectivité.

La Suisse compte près d'un million de maisons individuelles, dont la moitié n'abrite qu'un ou deux habitants. De plus, la plupart n'exploite pas l'entier des possibilités de bâtir offert par le règlement de constructions. Les quartiers de maisons individuelles présentent ainsi un potentiel conséquent de «réserves» permettant de créer des logements supplémentaires et d'accueillir un nombre plus élevé de ménages. L'étalement urbain pourrait ainsi être contré. La densification de ces quartiers permettrait aussi d'y proposer des logements adaptés aux propriétaires âgés, tout en leur permettant de rester dans leur environnement familial, de maintenir leur réseau social de proximité et d'éviter les difficultés d'un déménagement. Concrètement, il s'agirait de transformer leur maison pour y créer un appartement de taille restreinte, sans obstacles architecturaux et de plain-pied.

Une densification douce et choisie

Mais comment exploiter ce potentiel de réserves et apporter ainsi les bienfaits décrits? C'est ici qu'intervient la stratégie MétamorphHouse, développée par l'architecte Mariette Beyeler avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL). Cette stratégie propose une approche ciblée et doublement innovante: celle de la densification douce et choisie. La densification «douce» consiste à insérer ou à aménager de nouveaux logements dans le tissu bâti existant, sans le détruire. Elle vise ainsi à préserver le caractère du quartier et les qualités recherchées dans l'habitation individuelle. Réalisée par une succession d'opérations indépendantes dans le lotissement, elle permet d'éviter des changements massifs et subits de l'environnement résidentiel. Qualifier la densification de «choisie» signifie qu'elle découle d'une démarche participative mettant en son centre les propriétaires et leurs scénarios de vie.

Un processus associant propriétaires et Commune

La méthode développée pour travailler directement avec les propriétaires de maisons individuelles vise à les sensibiliser à la valeur de leurs réserves à bâtir et à les motiver à les valoriser. Les propriétaires sont invités à s'inscrire pour bénéficier de deux ateliers individuels au cours desquels la responsable du projet leur montre comment le potentiel concret de densification de leur habitation peut répondre à des scénarios issus de leur vie privée. A la fin du processus, les ménages obtiennent un rapport illustré des variantes de densification possibles en relation avec le règlement des constructions en vigueur ainsi qu'une feuille de route et une esquisse de cahier des

MétamorphHouse – Stratégie de densification douce et choisie Rapport final sur la mise en œuvre pilote à Villars-sur-Glâne

Mariette Beyeler



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DFEF
Office fédéral du logement OFL

Disponible sur www.ofl.admin.ch > Le logement aujourd'hui > études et publications

charges pour entreprendre les premiers pas vers un projet concret de valorisation des réserves.

Au côté de cette offre axée sur le conseil individuel, MétamorphHouse propose également des activités de communication (tous-ménages, conférences publiques) qui visent à sensibiliser largement sur la mobilisation des réserves habitables. Un «groupe d'experts», soit une conférence permettant à des spécialistes d'informer sur des questions spécifiques en lien avec la réalisation d'un projet de densification, est également mis sur pied. La valorisation des réserves présente un intérêt public important. La commune contribue ainsi à la mise en œuvre de la stratégie en portant politiquement le projet, en le finançant intégralement ou en partie ainsi qu'en contribuant à sa communication. Elle reçoit à la fin du processus un inventaire des réserves relevées et des scénarios esquissés ainsi qu'un rapport sur les éléments facilitateurs et les obstacles à la densification dans le périmètre d'intervention.

Le projet pilote à Villars-sur-Glâne

La stratégie a été appliquée pour la première fois dans le cadre d'un projet pilote à Villars-sur-Glâne. Cette commune fribourgeoise de 12 000 habitants possède de grands quartiers de villas, mais ne dispose plus de terrains à bâtir pour de nouvelles maisons. L'exécutif communal a donc vu dans la stratégie MétamorphHouse une possibilité innovante de répondre à la forte demande en logements, en créant une offre supplémentaire dans les quartiers existants. Des questions essentielles restaient toutefois ouvertes: quel allait être l'intérêt des citoyens pour cette démarche? La méthode serait-elle suffisamment affûtée pour déclencher la réalisation de projets de densification douce? Le projet pilote, qui s'est déroulé de mars 2015 à décembre 2016, a permis de répondre à ces interrogations.

Ecouter, sensibiliser et motiver les propriétaires

Les deux soirées de conférences ont été fréquentées par 70 et 120 participants. Elles ont permis au public de faire part de leurs préoccupations quant à l'évolution de leur quartier. Les questions de trafic automobile, de parking et d'arborisation sont apparues de manière prépondérante. Cela confirme la pertinence de l'approche par la densification douce. Mais les attentes exprimées par les habitants ont montré à la commune la nécessité de se pencher sur la définition de critères pour l'intégration de nouveaux volumes dans le tissu bâti existant et pour l'aménagement des espaces extérieurs. Les enjeux financiers et juridiques d'une opération de densification douce ont été présentés par deux banquiers et un notaire. Il en est notamment ressorti que dans une localité comme Villars-sur-Glâne où la demande est forte et le prix du terrain élevé, la création d'un nouveau logement, qu'il soit destiné à la vente ou à la location, se révèle en principe rentable pour le propriétaire.

Dix-huit propriétaires se sont inscrits aux ateliers individuels et quinze sont allés au bout du processus. La motivation la plus fréquente consistait à s'enquérir des possibilités de création d'un logement supplémentaire, parfois en vue de préparer leur succession. Six mois après les ateliers, neuf participants jugent la création d'un second logement parfaitement réalisable, sept ont un projet concret et six ont déjà contacté des professionnels (architectes, notaires, banquiers, etc.)

Une expérience réussie à poursuivre

Le projet pilote est pleinement réussi. L'intérêt soulevé par les conférences et les ateliers individuels a dépassé les attentes de la commune et le taux de «passage à l'acte», au vu des informations actuelles, promet d'être relativement élevé. Cela indique que la stratégie fonctionne. Parmi les facteurs de succès, nous pouvons relever l'adaptation de la stratégie aux contingences locales, une communication soignée et la tenue des ateliers individuels. Ces conseils personnalisés semblent incontournables pour donner aux propriétaires les informations nécessaires au lancement d'un projet de transformation

Des réserves plus grandes que prévu

Lorsque toute la surface à bâtir octroyée par le règlement des constructions est utilisée, il n'est pas possible d'agrandir la surface d'habitation. L'expérience de Villars-sur-Glâne montre que même dans ce cas de figure, il est parfois possible de créer un logement supplémentaire. Pour ce faire, la stratégie MétamorphHouse complète le recensement des réserves à construire par un relevé des réserves à transformer et à habiter. Mobiliser les réserves à transformer consiste à convertir en surface habitable un espace dévolu à d'autres usages, comme un garage ou des combles non accessibles. Les réserves à habiter, c'est-à-dire des surfaces habitables qui ne sont (presque) plus utilisées et dont le propriétaire serait prêt à se séparer, comme d'anciennes chambres d'enfants, peuvent aussi être employées pour la création d'un appartement supplémentaire. JS

de leur habitation, que ce soit sous la forme du recensement de toutes les possibilités réglementaires d'utilisation des réserves ou d'illustrations permettant de visualiser les variantes de densification.

Finalement, par son importante couverture médiatique, l'expérience a contribué à diffuser largement le message suivant: les quartiers existants de maisons individuelles ne doivent pas être considérés comme achevés; leur transformation permettra de créer de nouveaux logements sans agrandir la zone à bâtir.

Jude Schindelholz, OFL

Chauffage au sol inefficace : NOUS AVONS LA SOLUTION !!

Il était une fois, le chauffage au sol...

Dès la première minute de mise en eau du réseau de chauffage au sol, le phénomène de corrosion s'amorce et forme des oxydes de fer (boue). Après plusieurs années, la quantité de cette boue est telle qu'elle commence à provoquer des désordres dans votre système de chauffage. De plus, les chauffages au sol posés depuis les années 1970 souffrent du matériel de base en plastique dont les stabilisateurs s'évaporent avec le temps et fragilisent l'étanchéité de l'installation.

Résultat: un embouement, un système de serpentins fragilisés, une baisse de chauffage aux endroits emboués et des risques de perforation.

Le problème

- > Le chauffage au sol a de la peine à chauffer.
- > La puissance thermique diminue.
- > La pression dans le système de chauffage chute.

NOUS AVONS LA SOLUTION !

1. Nettoyage par sablage mécanique et évacuation de la boue et de la rouille par aspirateur.
2. Injection de résine par compresseur.
3. Séchage et remise en eau des serpentins.

NOTRE PROCÉDÉ

1. Après démontage des boudes, nous installons un compresseur spécial affilié à un aspirateur à la sortie de chaque boucle.
2. Nous injectons du sable à haute pression, qui enlève la boue et désincruste les serpentins.
3. Les déchets et poussières sont dirigés vers l'aspirateur, puis nos techniciens constatent le parfait nettoyage.
4. Un enduit (résine époxy) est injecté sur les parois internes des serpentins, afin de remplir les porosités et rendre la boucle étanche à l'oxygène.
5. Après 48 heures de séchage, la remise en eau peut être effectuée.

LES AVANTAGES

- > Rapide et économique.
- > Non invasif / inutile de casser chapes et carrelage.
- > Respectueux de l'environnement (déchets recyclés).

L'ANALYSE

Par laboratoire mobile, notre équipe analyse la teneur en oxygène de l'eau et PH circulant dans les serpentins qui, si la valeur est trop élevée, est signe de fragilisation.

CONTACTEZ-NOUS !

Si vous pensez que votre système de chauffage nécessite une intervention, n'hésitez pas à nous contacter. Ne soyez pas les acteurs passifs et payants de votre système de chauffage, agissez et réalisez ainsi des économies à terme.

SoluTubes®

SA
Assainissement de chauffage au sol

1227 CAROUGE
Rue J-Girard 24
T 022 368 30 04
F 022 368 30 07

1470 ESTAVAYER-LE-LAC
Ch. des Tenevières 19
T 026 664 00 04
F 026 664 00 07

1895 VIONNAZ
Av. du Léman 8
T 027 281 30 04
F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

Merci de me contacter pour :

- > une analyse de la teneur en oxygène ☐
- > un devis gratuit et sans engagement ☐
- > d'autres informations ☐

Coupon à retourner à :

SoluTubes SA
ch. des Tenevières 19
1470 Estavayer-le-Lac

Mes coordonnées :

Nom

Prénom

Adresse, NPA, Localité

Tél.

E-Mail

logacop

Société coopérative immobilière
reconnue d'utilité publique

Rte du Châtelard 30b, 1018 Lausanne
T. : 021 643 10 43 - contact@logacop.ch

Logacop a développé des projets immobiliers dans onze communes de Suisse romande comprenant des logements subventionnés et non subventionnés. Contactez-nous pour de plus amples informations.



Droit de superficie: l'élément clé pour les coopératives!

Le thème de la «2^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique» sera le droit de superficie (DDP). Véritable moteur pour les coopératives d'habitation dans tous les cantons, l'ARMOUP entend sensibiliser les communes au DDP.

Le 14 septembre 2017 à Yverdon-les-Bains (voir infos pratiques), huit orateurs se succéderont à la tribune pour expliquer et commenter la façon dont le droit de superficie est appliqué dans leur canton ou leur commune. Ces spécialistes – représentants de coopératives d'habitation, responsables cantonaux et spécialistes juridiques et économiques – donneront aux participants des informations générales, des éclairages particuliers et des analyses actuelles, en s'appuyant sur de nombreux exemples concrets. *Habitation* a demandé à M. Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP, pourquoi ce thème consacré au DDP avait été choisi et comment il sera abordé au cours de cette 2^e Journée de l'ARMOUP.

Cette année a lieu la 2^e Journée romande organisée par l'ARMOUP. Comment l'idée de cette manifestation est-elle née?

En fait, c'est M. Francis-Michel Meyrat, président de l'ARMOUP, qui a eu cette idée il y a deux ans et qui l'a concrétisée, avec l'appui administratif et logistique du secrétariat de l'association à Lausanne, à savoir réunir le plus grand nombre possible de responsables de communes romandes afin de mettre sur pied un «vrai partenariat entre les communes et les coopératives d'habitation en Suisse romande». En 2016, le thème de la 1^{re} Journée romande de l'ARMOUP fut consacré à la présentation de plusieurs projets concrets menés par des communes dans différents cantons romands. Cette année, le comité de l'ARMOUP a estimé que la suite logique après la 1^{re} Journée de l'an passé était de présenter le «droit de superficie» (DDP): ce sont en effet les communes qui disposent, pour l'essentiel, de terrains constructibles. Et, de plus, elles sont en général favorables à l'octroi de DDP à des coopératives plutôt qu'à une vente à des promoteurs immobiliers ou des sociétés immobilières.

En quoi le DDP est-il si fondamental?

Tout simplement parce que c'est l'élément clé pour pouvoir abaisser (ou maintenir bas) le coût des loyers et donc de proposer des logements à des prix abordables pour les familles et les personnes seules ou âgées. Je précise cette approche en rappelant un élément important: d'une part, la «redevance annuelle» (on parle aussi souvent de la «rente») pour l'utilisation du terrain octroyé par la commune figure dans les charges de la Coopérative d'habitation, et d'autre part, elle est beaucoup moins élevée que le paiement des intérêts sur un prêt hypothécaire bancaire classique. En fait, le DDP est le seul moyen dont nous disposons actuellement pour proposer des logements à des prix abordables à nos concitoyennes et concitoyens.

Existe-t-il un seul DDP?

La définition juridique du DDP est unique et son principe est valable partout. Le principe est celui-ci: la commune octroie (on pourrait aussi dire «prête») un droit d'utiliser un terrain qui lui appartient pour qu'y soit construit un immeuble de logements; et pour ce terrain, la coopérative va payer annuellement une rente. Par contre, ce qui va varier, ce sont les conditions du DDP qui sera signé



entre la commune ou le canton et la coopérative d'habitation: principalement, le nombre d'années (durée) et le taux d'intérêt annuel décidés. Et là, les variations peuvent être importantes.

Quels sont les différents types de DDP?

Formellement, le DDP découle du principe de l'autonomie des cantons et des communes! Chaque canton et chaque commune, pour les terrains dont il ou elle est propriétaire, choisit les conditions et modalités de l'application du DDP (en général: 70 ou 90 ans). On a ainsi des cas où la gra-

Infos pratiques

2^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique

Date: 14 septembre 2017, 9h00-16h30

Lieu: Yverdon-les-Bains, Château, Aula Magna

Thème: Le Droit de superficie (DDP)

Organisation: ARMOUP

(Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique)

Infos: www.armoup.ch; E-mail: event@armoup.ch

Dépliant sur demande à: info@armoup.ch; tél. 021 648 39 00

Inscriptions: en ligne sur www.armoup.ch

Frais de participation: Fr. 200.- par personne

Les conférenciers du 14 septembre 2017

Bienvenue et conclusion: Francis-Michel Meyrat,
Président de l'ARMOUP

Intervenants: M^e Martin Habs, notaire, spécialiste des droits fonciers

Joël Cornuz, directeur de Patrimob SA, Lausanne

Jean-Pierre Chappuis, directeur de la SCHG, Genève

M^{me} Nicole Decker, cheffe de l'Office cantonal du logement, Neuchâtel

Gabriel Winkler, secrétaire général de la Société vaudoise pour le logement SA, Lausanne

Hervé Froidevaux, membre de la Direction générale de Wuest & Partner

Bernard Virchaux, ancien directeur de la SCHL, Lausanne

Philippe Diesbach, président de Patrimob SA, Lausanne

tuité est valable pour dix ans, et dès la 11^e année il y a une rente à payer (exemple: Ville de Neuchâtel), et d'autres cas où il y a une graduation du taux d'intérêt en fonction du nombre d'années, sans oublier les cas où une rente est à payer dès la première année de l'entrée en vigueur du DDP (exemple: Ville de Lausanne). Comme on le voit, la manière de fixer la rente est large.

**Ces divers types de DDP
seront-ils abordés à Yverdon
le 14 septembre?**

Oui, bien sûr, non seulement abordés mais commentés de manière précise à la lumière d'exemples concrets: lors de cette 2^e Journée romande, tous les cas théoriques seront abordés! Nos orateurs ont été choisis pour présenter aux représentants des communes des cas qu'ils connaissent spécialement bien. Nous aurons ainsi l'opportunité de pouvoir écouter plusieurs responsables de coopératives d'habitation et la cheffe de l'Office cantonal du logement (Neuchâtel), qui commenteront les cas de DDP convenus entre des cantons (avec le cas spécifique du canton de Genève) et des coopératives d'une part, et entre des communes et des coopératives d'habitation d'autre part. Et les particularités juridiques et les aspects économiques du DDP ne seront bien sûr pas oubliés, bien au contraire, car ils donnent le cadre général à toute application concrète du DDP: un notaire et un économiste (de la société Wuest & Partner, qui a réalisé une importante

étude sur le DDP en Suisse sur mandat de l'Office fédéral du logement) nous en parleront justement de manière exhaustive.

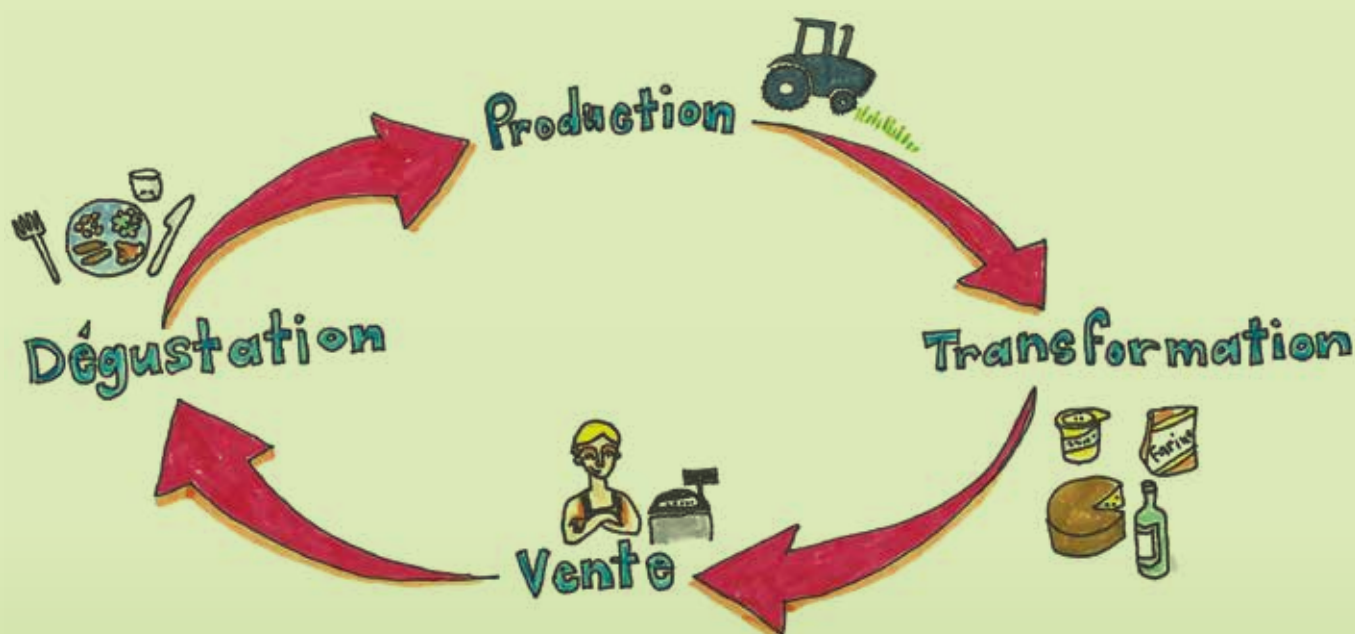
**Des logements à des prix
abordables pour tous**

A l'heure où la LAT se décline en lois d'application cantonales – avec des principes plus ou moins stricts dans la mise en application d'un canton à l'autre –, le droit de superficie DDP devient l'élément essentiel et primordial pour les communes romandes qui envisagent de faire construire des appartements à des prix abordables, et sans être elles-mêmes le maître d'œuvre et le financier du projet. De plus, faut-il le rappeler, les coopératives d'habitation ont une parfaite maîtrise de la gestion de tels projets immobiliers «à grandeur humaine et respectant les principes de mixité sociale et intergénérationnelle», tant sur le plan technique de la construction de l'immeuble que sur celui du montage financier et de la gestion financière courante.

Jean-Louis Emmenegger

Supermarché Participatif Paysan SPP

Souhaitant étendre leur action au-delà de l'habitat, les coopératives **Codha**, **Equilibre**, **Voisinage**, **Ciguë** et **Polygones** annoncent leur participation au Supermarché Participatif Paysan (SPP).



SE RÉAPPROPRIER L'ALIMENTATION

Aujourd'hui, le temps est venu de nous réapproprier notre alimentation, autant pour notre santé que pour celle de nos paysans et de la terre qu'ils cultivent.

C'est ce que nous proposons dans l'écoquartier des Vergers à Meyrin
**« de la fourche à la fourchette
et du radis à la planète ».**

PRODUCTION, TRANSFORMATION, VENTE

La production se fera en fermes urbaines.
La transformation par des artisans du quartier.
La vente au SPP et la dégustation dans plusieurs endroits et en particulier à l'Auberge des voisins.

Mais un tel projet, à l'échelle d'un quartier de 1350 logements, ne se fera pas tout seul. Il a besoin de soutien. Il a surtout besoin de membres.

RENDEZ-VOUS SUR SPP-VERGERS.CH

Devenez membre coopérateur ou membre de soutien et aidez-nous à réaliser un projet qui est déjà en train d'en inspirer d'autres, dans plusieurs quartiers en Suisse romande.

Supermarché Participatif Paysan
1 avenue de Vaudagne, 1217 Meyrin
info@spp-vergers.ch
spp-vergers.ch

SPP—
Supermarché
Participatif
Paysan

Cours Armouv

2017 - 2018

La gestion d'une coopérative d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Formation en 8 modules :

- 1 Caractéristiques et particularités des coopératives et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Leur place dans le marché du logement.
Aides fédérales et cantonales
- 2 Constitution et conduite d'une coopérative d'habitation
- 3 Achat, construction et rénovation - mesures énergétiques - DDP
- 4 Gestion du parc et vie de la coopérative
- 5 Droit du bail - décomptes de chauffage et de frais accessoires
- 6 Assurances - Appartements protégés - Règlement de coopérative
- 7 Financement - Etat locatif - Aspects fiscaux
- 8 Outils financiers : Ratios de gestion - Analyses

Gestion du parc Analyses

Appartements protégés

Aspects fiscaux

Règlement

Chauffage
Mesures énergétiques
Réglement
Financement
Constitution d'une coopérative

Dates :

Module 1	jeudi 26 octobre 2017
Module 2	jeudi 23 novembre 2017
Module 3	jeudi 22 mars 2018
Module 4	jeudi 19 avril 2018
Module 5	jeudi 17 mai 2018
Module 6	jeudi 14 juin 2018
Module 7	jeudi 4 octobre 2018
Module 8	jeudi 22 novembre 2018

Module d'un jour
Horaire de 9 h à 16 h 30
Restauration sur place

Lieu :
Lausanne
Salle St-Exupéry
Chemin de Messidor 5-7

Programme détaillé et inscription
sur notre site :

www.armoup.ch

innovations
aménagement

Vie de la coopérative
Outils financiers
Etat locatif
Constructions
Aides fédérales
Droit du bail
Assurances
Aides cantonales
de coopérative

Conditions financières

Tarifs membre :	
Cours complet (8 modules)	Fr. 2'140.-
Par module d'un jour	Fr. 320.-
Finance supplémentaire en cas d'examen de rattrapage	Fr. 300.-

Tarifs non-membre :	
Cours complet (8 modules)	Fr. 2'890.-
Par module d'un jour	Fr. 450.-
Finance supplémentaire en cas d'examen de rattrapage	Fr. 300.-

Réduction :
10% pour 3 à 4 participants inscrits
15% dès 5 participants inscrits

Non compris
Frais de repas et boissons



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



Fribourg se loge

2^e Forum fribourgeois du logement, Projet Senior+, approche multidirectionnelle, interactions avec les communes et diverses associations et entités. Une nouvelle énergie émane de plusieurs Directions de l'Etat de Fribourg et leurs partenaires afin de conjuguer les efforts en matière de logement. Tour d'horizon non exhaustif de plusieurs démarches actuellement en cours dans ce domaine tout en transversalité.

*Pascal Krattinger, Service du logement (DEE);
Sibylla Pigni, Service de l'action sociale (DSAS);
Judith Camenzind Barbieri, Service de la prévoyance sociale (DSAS);
Gilles Ballaman, Service des communes (DIAF);
Sarah Mariéthoz, Service de l'action sociale (DSAS). © PC2017*



Mais pourquoi donc faire un forum du logement et à quoi cela va-t-il servir? Ces questions, nous les avons entendues et notre premier forum s'est évertué à y répondre. Pourquoi, mais tout simplement parce qu'il est fondamental que les gens se parlent, échangent, mettent en commun des idées. Le forum 2016 a fonctionné comme catalyseur, comme incubateur, comme motivateur. L'énergie positive qui s'en est dégagée a très vite milité en faveur d'une deuxième édition, qu'importe tout à coup le grand nombre d'heures de préparation que nécessite une telle manifestation.

Les thématiques que nous souhaitons aborder lors du second forum sont apparues très vite, elles ont été initiées notamment par les nombreux feedbacks générés par la première édition. On nous parlait de pratique, d'exemples, de chiffres. Contenter tout le monde apparaît délicat, il a donc fallu trancher et garder les autres idées pour les prochaines éditions...

Pour 2017, nous avons notamment choisi d'aborder le vieillissement de la population et les mesures liées au logement initiées par les communes. Bien sûr, tout le monde dit «y'a qu'à» mais dans les faits on se pose sou-

vent les questions: Comment? Combien? Par où commencer? Alors nous avons commencé, et comme première étape, nous avons pensé organiser un forum non pas via deux Directions de l'Etat de Fribourg, mais trois, à savoir la Direction de l'économie et de l'emploi (DEE), la Direction de la santé et des affaires sociales (DSAS) et la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF). Le challenge de coordination était déjà croustillant par le passé, mais la triangulation nous a permis d'ouvrir de nouvelles pistes de réflexions, de se répartir les tâches et de traduire dans les faits cette collaboration qui grandit.

Deux ateliers préparatoires au forum sont à l'ordre du jour:

- 1) Comment sécuriser un logement pour personnes âgées avec 1000 francs?
- 2) M & M's, mesures et micro-mesures des communes en matière de logements.

Loin de nous l'idée de révolutionner la planète, d'enfoncer des portes ouvertes, de parler de concepts tellement novateurs qu'ils resteront tout simplement au fond d'un tiroir. Nous avons l'ambition d'échanger, de partager des connaissances, de mettre des coûts sur des actions, de chiffrer les thématiques.

Certains diront que tout existe, qu'il suffit simplement d'ouvrir les yeux, de googliser et tout se fait, d'autres plus pragmatiques diront que même si le chemin est tracé, encore faut-il avoir envie de le parcourir. Nous avons pris le pari de présenter les résultats de ces ateliers lors du forum pour que les personnes présentes augmentent encore leur interactivité.

D'autres thèmes seront également abordés comme le projet Senior+, validé au niveau législatif en 2016, les approches en termes de populations fortement précarisées, mais également les aspects liés à la politique du logement. Le canton, comme d'autres, voit les aides au logement au travers de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) diminuer fortement, alors qu'en parallèle les articles constitutionnels plaident pour une politique du logement permettant à chacun d'avoir un logement approprié. La résolution d'une telle équation passe forcément par un consensus et par une approche globale. Et, last but not least, la question des indicateurs en matière de logement intéresse beaucoup. Le forum tentera d'y répondre au travers du projet d'observatoire du logement et de l'immobilier.

Alors voilà, si cela vous tente, n'hésitez pas à nous donner de nouvelles impulsions en participant au 2^e Forum fribourgeois du logement, dans cet état d'esprit positif.

Pascal Krattinger

Chef de section, Service du logement

2^e Forum fribourgeois du logement

Lieu: Fribourg, Vendredi 22 septembre 2017.

13h – 17h. Inscriptions sur les sites des services du logement, de la prévoyance sociale, des communes ou de l'action sociale.

Un habitat sûr pour tous – aperçu de la politique fribourgeoise Senior+

Avec le concept Senior+, le canton de Fribourg a défini une politique novatrice en faveur des personnes âgées, dont le but est de répondre aux défis posés par la future évolution démographique. La question de l'habitat des personnes âgées y occupe une place centrale.

Un logement dans lequel une personne a passé de nombreuses années, élevé ses enfants, tissé des liens avec les voisins, connu des moments heureux et qu'elle a aménagé selon ses choix est plus qu'une simple bâtisse. Il définit l'identité de la personne, son environnement social et son parcours de vie. C'est pour cette raison que la plupart des personnes de plus de 60 ans en Suisse ne souhaitent pas emménager dans un logement spécifiquement conçu pour les personnes âgées (appartement protégé, résidence pour seniors)¹, mais aimeraient vieillir dans l'habitat dans lequel elles ont passé une bonne partie de leur vie. Le désir de ne pas vivre dans un «ghetto pour seniors» et ainsi d'être stigmatisé par rapport à d'autres catégories de la population joue ici un rôle central: le mélange des générations dans la vie quotidienne n'est pas seulement souhaité, il est considéré comme indispensable.

Cela implique que la plupart des personnes de plus de 60 ans désire vivre dans un habitat déjà construit. Des études en Allemagne² ont toutefois démontré que l'habitat existant est majoritairement inadapté aux limitations physiques que rencontrent les personnes avec l'avancement de l'âge, notamment du fait des barrières architecturales.

Le canton de Fribourg dispose certes d'appartements sans barrières architecturales, offrant des soins et des services 24h/24h, mais il a clairement choisi de soutenir les personnes désirant vieillir à domicile. Cependant, ce modèle ne peut fonctionner qu'en assurant des prestations de soins et d'accompagnement efficaces à domicile. De plus, l'habitat existant doit être sécurisé pour éviter les chutes, qui signifient bien souvent la fin de la vie autonome des personnes âgées³, ou la perte d'indépendance des personnes à mobilité réduite. Finalement, la vision idéaliste, selon laquelle la mobilisation d'un réseau solidaire au niveau des quartiers pourrait assurer de nouveaux modes d'accompagnement des personnes âgées fragilisées ne peut pas être réalisée sans l'implication de nouveaux acteurs, notamment au plan communal.

Le concept Senior+ a pris en compte ces paramètres et propose des interventions dans les divers domaines abordés plus haut. Outre les interventions en lien avec les prestations de soins à domicile, le plan de mesures Senior+ pour les années 2016 à 2020 priorise les mesures dans le domaine de l'habitat. Ainsi, un service de consultation est en création, en collaboration avec Pro Senectute, afin de permettre aux personnes âgées de faire évaluer leur logement, dans le but d'y éliminer les barrières et obstacles potentiellement dangereux. Une brochure d'information sur les possibilités de construction, d'aménagement et de transformation de l'habitat individuel et collectif ainsi que sur l'offre d'habitat adapté et sécurisé disponible dans le canton sera également publiée.

Parallèlement, des actions de sensibilisation seront menées auprès des acteurs du monde de l'immobilier pour faire avancer l'idée que le logement sans barrières est porteur d'avenir, parce que l'habitat accessible à tous correspond à un besoin au-delà des personnes âgées, notamment pour les familles. Il est aussi prévu dans le plan de mesures Senior+ de financer le lancement de projets intergénérationnels visant à soutenir la création de modèles de cohabitation solidaire entre personnes de différentes générations, notamment par le biais d'un soutien à la mise en place d'une conciergerie sociale ou d'une animation intergénérationnelle. En collaboration avec d'autres Directions de l'Etat, et notamment le Service du logement, le concept Senior+ est intégré aux réflexions autour d'une politique cantonale du logement pouvant répondre aux besoins de la population fribourgeoise.

Toujours dans le cadre du concept Senior+, les communes sont appelées à définir leur politique en faveur des personnes âgées dans un concept communal, plus particulièrement dans les domaines de l'accompagnement social et de l'habitat. Leur rôle dans la réponse globale aux besoins de la population locale sera essentiel pour assurer que les personnes âgées du canton puissent vieillir dans le cadre qu'elles ont choisi.

Judith Camenzind Barbieri

Cheffe de projet Senior+, Service de la prévoyance sociale



¹ Höpflinger F., Van Wezemale J., 2014, *Wohnen im höheren Lebensalter*. Age Report III, Zürich, Seismo Verlag

² https://www.prognos.com/uploads/tx_atwpubdb/140828_Prognos_Studie_Potenzialanalyse_altersgerechte_Wohnungsanpassung_BBSR_2.pdf

³ Selon une extrapolation des statistiques du Bureau de prévention des accidents [BPA], 8 personnes de plus de 65 ans chutent chaque jour dans leur lieu de vie dans le canton de Fribourg.

La future politique fribourgeoise relative à la personne en situation de handicap complète le concept Senior+

Le concept Senior+ vise à soutenir le maintien à domicile des personnes âgées et propose une série de mesures permettant de développer un habitat sécurisé pour tous. De manière générale, les personnes à mobilité réduite, qu'elles soient âgées ou non, bénéficieront de ces mesures.

La future politique du canton de Fribourg dans le domaine des personnes en situation de handicap a notamment pour objectifs de favoriser l'autonomie et l'autodétermination de la personne en situation de handicap, ainsi que son inclusion dans la société. Un projet de loi sur la personne en situation de handicap (ci-après: le projet) ainsi que des lignes directrices définissent les domaines et axes d'interventions visant à atteindre ces objectifs. Ces domaines et axes d'interventions sont concrétisés dans un premier plan de mesures pour la période 2018-2022. L'ensemble de ces documents seront transmis au Conseil d'Etat à la mi-mai 2017, puis le projet de loi sera soumis au Grand Conseil pour adoption.

Conformément aux principes généraux ancrés dans la Convention des Nations Unies relative aux droits des personnes handicapées du 13 décembre 2006 (CDPH; RS 0.109), le projet entend contribuer à réduire les obstacles et barrières architecturales qui empêchent encore les personnes en situation de handicap de vivre dans le logement de leur choix et de participer pleinement à la vie de notre société. Il donne ainsi à l'Etat le mandat général de favoriser la mobilité des personnes en situation de handicap et de développer un habitat et des infrastructures conformes à leurs besoins.

La loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton de Fribourg (LATeC; RSF 710.1) répond déjà partiellement à ce mandat et va même au-delà des exigences fixées par la loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (LHand; RS 151.3). Celle-ci garantit en effet aux personnes à mobilité réduite l'accès aux habitations collectives de plus de huit logements. Or, la LATeC prévoit que les bâtiments d'habitations collectives comptant aux moins six logements dès trois niveaux habitables soient aussi accessibles aux personnes en situation de handicap. Le projet entend encore renforcer les exigences de la LATeC en prévoyant que toute nouvelle habitation comprenant trois logements ou plus sur au moins trois niveaux, ou quatre logements ou plus sur au moins deux niveaux, soit accessible aux personnes en situation de handicap.

Au-delà des prescriptions liées à la construction d'un habitat sans barrière architecturale, le projet prévoit en outre qu'à titre subsidiaire, l'Etat puisse accorder des aides financières pour soutenir des projets favorisant l'adaptation de logements et d'infrastructures aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap. On pense ici en particulier aux besoins des personnes atteintes dans leurs facultés visuelles ou auditives ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite pour lesquelles l'utilisation de matériaux adéquats, l'aménagement de sources

lumineuses adaptées ou l'utilisation d'installations spécifiques contribuent à maintenir leur autonomie et leur inclusion dans leur environnement social.

Finalement, le projet mandate l'Etat pour sensibiliser la population aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap. Dans le plan de mesures 2018-2022, il est prévu que l'Etat organise des manifestations à cet effet. Le Forum du logement, qui aura lieu à Fribourg le 22 septembre 2017, s'inscrit parfaitement dans cette démarche et donne l'occasion de démontrer que la construction et l'adaptation d'un habitat aux besoins spécifiques des personnes âgées, des personnes en situation de handicap, mais aussi des personnes temporairement atteintes dans leur mobilité ou encore des familles avec jeunes enfants profitent en fin de compte à toute la population.

Pour soutenir les personnes en situation de handicap dans leur volonté de vivre de manière autonome dans l'environnement de leur choix, il n'est toutefois pas suffisant de construire ou d'adapter des logements en fonction de leurs besoins spécifiques. En effet, comme cela a été aussi relevé dans le concept Senior+ pour les personnes âgées, il y a lieu de développer et de diversifier l'offre de services à domicile, notamment les services socio-hôtelières (ex. buanderie, ménage, repas, achats) et les prestations de conciergerie sociale (ex. animation, surveillance). Ces services et prestations pouvant être facturés aux locataires en sus du loyer, en fonction de leur utilisation, et étant à certaines conditions remboursables par les prestations complémentaires au titre de frais de maladie et d'invalidité, l'Etat souhaite encourager les propriétaires et régies d'immeubles à organiser ces prestations et services pour leurs locataires. Ils contribueront ainsi de manière significative à atteindre les objectifs de la politique fribourgeoise visant à garantir la cohésion sociale et l'inclusion des personnes fragilisées ainsi que des personnes en situation de handicap dans notre société.

Maryse Aebischer
Cheffe du Service de la prévoyance sociale

L'adaptation du logement: prévenir pour rester chez soi

Le projet Senior+ prévoit la création d'un service d'évaluation du logement des personnes âgées. Petit tour d'horizon du processus.

Les anciennes bâtisses génèrent des sentiments contradictoires: parfois adulées pour leur charme et leur vécu, parfois décriées par le gouffre énergétique, les difficultés d'accès et les contraintes architecturales. Ces anciens bâtiments sont pourtant incontournables pour les aînés: bon marché à la location, ils permettent de conserver des liens sociaux tissés durant plusieurs décennies. C'est en toute logique que le législateur fribourgeois a adopté en mai 2016 la politique cantonale en faveur des personnes âgées Senior+ et le plan de mesures 2016-2020, qui doivent concrétiser l'action étatique en faveur des seniors. L'une des mesures de ce plan prévoit la mise en place d'un service permettant aux personnes âgées vivant à domicile de faire évaluer leur logement dans le but de le sécuriser. Cette mesure vise à diminuer le nombre de chutes et d'accidents touchant les personnes de plus de 65 ans dans leur cadre de vie et à permettre aux seniors de vivre de manière autonome aussi longtemps que possible.

Par l'adoption de cette mesure, l'Etat de Fribourg a facilité la collaboration de plusieurs acteurs, dont notamment les ergothérapeutes et la fondation fribourgeoise de Pro Senectute. Le projet est actuellement dans sa phase d'élaboration. Ses objectifs sont simples: faire connaître ce nouvel outil, convaincre les personnes âgées du bienfait de l'évaluation, procéder à celle-ci par des ergothérapeutes spécialement formés, proposer des adaptations au locataire ou au propriétaire, décider, réaliser les adaptations, suivre et évaluer leur impact. Le processus d'évaluation, peu onéreux, sera pris en charge soit par les prestations complémentaires, soit par des aides fournies par Pro Senectute ou par les bénéficiaires. L'Etat se veut incitatif et facilitateur.

Par leur compétence d'observation du domicile, les ergothérapeutes¹ mettront en évidence les obstacles et barrières présents dans les logements. Ils fourniront des conseils pratiques d'adaptations simples du logement afin de limiter les difficultés liées au vieillissement normal, avant que celles-ci ne surviennent. Le premier objectif est

de sécuriser le logement existant afin d'éviter les chutes qui sont la raison principale d'une péjoration des capacités de la personne pouvant entraîner une entrée dans un autre lieu de vie. Le deuxième objectif est d'améliorer la qualité de vie des personnes dans leur logement par des adaptations simples, afin qu'elles puissent garder leurs habitudes de vie, voire retrouver des activités qu'elles ne pensaient plus possibles dans leur logement (s'occuper des plantes du balcon, recevoir des visites d'amis à mobilité réduite, sortir de chez soi, prendre une douche, cuisiner, etc.) Poursuivre ces activités permet de garder son autonomie et ses capacités, c'est un facteur important qui permet de rester plus longtemps chez soi.

Le développement de nouvelles technologies et matériaux permet des solutions esthétiques simples et fonctionnelles utiles pour tous. Notre souhait est de développer un service de conseil qui permettra au logement de gagner en confort pour toutes les générations.

Les techniciens spécialement formés du service des moyens auxiliaires de Pro Senectute vont également mettre à disposition leurs compétences dans le domaine des adaptations pratiques, simples et moins onéreuses. Cette mesure visionnaire propose un service qui permettra à tout un chacun de rester le plus longtemps possible dans «son chez soi» et cela en toute sécurité et confort. Mieux vaut adapter à temps que partir!

Céline Schmutz Ducry, ergothérapeute

Jean-Marc Groppo, Directeur Pro Senectute Fribourg



Avant/après

¹ L'ergothérapie est une profession paramédicale évaluant et accompagnant les personnes afin de préserver et développer leur indépendance et leur autonomie dans leur environnement quotidien et social.

«1ToiTAToi»

Rien que par son nom, cette nouvelle plateforme cantonale est éloquente et évocatrice... 1ToiTAToi, sous-entendu, un toit pour chacun et chacune, même pour les plus démunis, surtout pour les plus démunis... Voilà le simple mais ambitieux projet des personnes réunies autour de ce dénominateur commun qu'est le souci du logement pour les ressortissants fribourgeois

RIFA¹, Equip'Apparts, Service du logement, La Tuile, Reper, La Traversée, Fondation fribourgeoise pour la Jeunesse, Pro Infirmis, ORS, Caritas, Service d'aide et de soins à domicile, Service de l'action sociale, L'Abri, tous ensemble, pour échanger, coordonner, réaliser des synergies, imaginer des solutions concrètes face à la problématique des SDF fribourgeois et/ou du logement instable pour des individus, des familles dans des situations complexes et précaires.

Concrètement, l'épopée d'1ToiTAToi débute avec RIFA qui crée une nouvelle entité, l'Association Equip'Apparts visant trois buts principaux:

- L'accès à un toit pour les personnes souffrant d'addiction qui consomment (housing first);
- L'accès à un toit pour les personnes souffrant d'addiction à la sortie d'une thérapie résidentielle;
- Le maintien de leur toit pour les personnes souffrant d'addiction.

Equip'Apparts est donc une équipe mobile, dont la mission est d'accompagner des personnes parfois très marginalisées dans leur contexte de vie. Rapidement, se rendant compte de la nécessité d'un travail en réseau élargi coordonné, Equip'Apparts contacte La Tuile et Reper, partenaires qui rejoignent et étayent ses réflexions. De fil en aiguille, d'autres perçoivent également l'intérêt d'allier les forces et les idées.

Ainsi, 1ToiTAToi naît officiellement le 29 novembre 2016, avec pour buts principaux de:

- Favoriser et combattre la précarisation;
- Permettre la stabilisation et le bien-être de personnes en difficulté;
- Favoriser la sécurité et le mieux-vivre en société.

L'atteinte de ces objectifs passe par une coopération et une coordination entre les partenaires du réseau, des synergies simples entre les acteurs impliqués face aux situations complexes et une offre de logements individuels et communautaires diversifiée.

1ToiTAToi est jeune, dynamique, motivée et motivante. Les partenaires réunis ambitionnent de mettre en avant les besoins et, osons le dire, d'imaginer dégager quelques solutions pragmatiques pour permettre à tous et toutes d'avoir un toit sur la tête, droit fondamental et ébauche de restauration de dignité humaine nécessaire et vitale. 1ToiTAToi me tient particulièrement à cœur, ainsi qu'à Claude Gummy, directeur opérationnel d'ORS, à qui j'ai envie de poser une question simple: Quel est, selon toi, le potentiel de 1ToiTAToi?

C. Gummy: L'idée de réunir l'ensemble des acteurs fribourgeois concernés par la recherche de logements m'a immédiatement séduite. Avec plus de 2300 personnes hébergées par nos soins sur l'ensemble du territoire cantonal, cette recherche s'apparente à une quête perpétuelle pour notre organisation. Grâce au système de signature des baux à



Les clés d'une action partenaire, avec Emmanuelle Barboni et Claude Gummy.

loyer par nos soins et à la réactivité d'un service social et logistique de proximité, un lien de confiance s'est créé avec de nombreuses régies immobilières. Notre recherche de logements s'en trouve d'autant facilitée. Dans ces circonstances, notre participation à cette plateforme vise, en plus d'une solidarité qu'il nous importe de partager, à défendre l'idée d'un parc immobilier à vocation sociale. Mandatée pour héberger les requérants d'asile du canton de Fribourg, notre action en matière immobilière est tributaire du nombre d'arrivées attribuées au canton. Mais pourquoi ne pas mettre à disposition des partenaires d'1ToiTAToi quelques-uns de nos 500 logements en cas de diminution des arrivées. Un bon projet d'entraide institutionnelle pour les nombreuses personnes à la recherche d'un toit!

Emmanuelle Barboni
Directrice de l'association Le Radeau

¹ Réseau des institutions fribourgeoises pour personnes souffrant d'addictions.

Politique du logement des communes

Les communes sont au centre de nombreuses thématiques, et plus particulièrement en matière de logement. Dans le cadre de la préparation du forum du logement, 3 questions ont été posées à 5 communes de différentes dimensions. Leurs réponses témoignent d'une belle hétérogénéité et surtout d'une volonté d'être actives, réactives, voire proactives.

1 Quelle politique foncière active est actuellement pratiquée dans votre commune?

2 Comment allez-vous répondre au développement démographique en termes d'habitat, notamment pour les personnes âgées?

3 Quelles sont vos réflexions en matière de «logements pour tous» et d'habitat intergénérationnel?



Fribourg: 42 068 habitants¹
Andrea Burgener Woeffray
Conseillère communale

1. La Ville de Fribourg veut développer une politique foncière active. Elle comprend l'action foncière mais également des aspects liés à l'aménagement du territoire, à une politique de logement diversifiée et à la gestion des biens immobiliers. Le Conseil communal dispose d'un inventaire des terrains et bâtiments de base dont la Ville est propriétaire. Cet inventaire servira comme base lorsque la question de vendre, échanger ou acheter un terrain ou un bâtiment se posera. Plusieurs petites parcelles ont été vendues durant la première année de législature, afin d'alimenter un fonds spécialement créé pour une politique foncière active. Le Conseil communal a également prévu d'attribuer une part d'un éventuel excédent des revenus des comptes 2016 à ce fonds. Toutes les opérations foncières seront suivies par une commission composée des membres du Conseil communal et de l'administration, et selon une procédure établie. Par délégation de compétence le Conseil Communal peut décider seul d'une transaction immobilière allant jusqu'à Fr. 150 000.–
2. Le Service des finances de la Ville de Fribourg établit un recensement bisannuel afin de connaître l'état du marché locatif sur son territoire. Le recensement 2016 a démontré que l'offre de logements à louer a augmenté. Une étude encore à réaliser devra clarifier la question spécifiant si les loyers sont trop chers en ville et si le rapport entre les revenus et la charge locative (taux d'effort) excède les 20%. Ce calcul est incontournable afin d'évaluer pour le futur la situation en termes d'habitat pour les personnes âgées, et ce indépendamment de leur choix de lieu de vie.

3. Fribourg compte plus que 40 000 habitants avec des intérêts différents quant à la forme d'habitat. Le Conseil communal cherche à répondre à ces multiples besoins. L'habitat intergénérationnel en est un. Le projet Diabolo Menthe au centre de la ville (siège de Pro Senectute, 94 appartements, 1 crèche, 42 logements pour seniors avec conciergerie sociale) est un exemple réussi pour démontrer l'intergénéralité au quotidien.



Marly: 8318 habitants
Jean-Pierre Helbling
Syndic

1. Avec des moyens extrêmement limités, notre commune n'a pas pu avoir jusqu'ici de véritable politique foncière active... Elle dispose de quelques petites parcelles en zones d'activités, mises à disposition d'entreprises par le biais de droits de superficie. Au début des années 2000, elle avait revendu à des particuliers, par parcelles (une cinquantaine), un terrain en zone résidentielle, acquis quelques années auparavant. Par le biais d'une convention (possibilité à long terme de rachat d'une petite partie du terrain), la commune s'est liée à l'Etat de Fribourg dans l'opération d'acquisition de terrains en zone d'activités. La volonté communale est de pouvoir constituer un fonds financier dans le but d'être proactif en matière foncière: ce fonds sera probablement initié grâce au produit de la vente du domaine agricole communal.
2. Deux secteurs sont actuellement en pleine planification en tant que zones mixtes, d'activités et d'habitat, soit d'une part ceux du parc des Falaises et de l'Ancienne-Papeterie /MIC, avec la perspective d'y réaliser notamment des écoquartiers intergénérationnels, selon les critères «One Planet Living» (ces secteurs devraient pouvoir accueillir quelque 3 000 personnes de plus). D'autre part, la commune a confié, par le biais d'un droit de superficie, à la Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Fribourg la valorisation d'un terrain en zone d'intérêt général pour la construction et l'exploitation d'un immeuble d'une quarantaine d'appartements pour seniors, dans le voisinage de la résidence pour personnes âgées et du centre scolaire.
3. La commune subventionne des logements à caractère social, à raison de Fr. 50 000.– en moyenne par an. Elle a veillé, dans le cadre de la réalisation du projet d'appartements pour seniors cité ci-dessus, à y intégrer des espaces communaux qui seront occupés respectivement par la crèche communale et par l'accueil extras-

colaïre, en plus d'une antenne des services de soins à domicile. En outre, en matière d'aménagement du territoire et de constructions et en application du principe de la densification de l'habitat, la construction de bâtiments à plusieurs logements est favorisée au détriment de l'habitat individuel dans les secteurs encore à développer. La mixité est ainsi favorisée sur tous les plans.



Attalens: 3347 habitants
Michel Savoy
Syndic

1. Le Conseil communal (CC) d'Attalens est très attentif à tous projets, réalisations, transactions immobilières, privés ou publics sur le territoire communal, surtout dans les zones stratégiques de notre village. Nous essayons d'acquiescer depuis plus d'une décennie toutes les parcelles ou bâtiments situés dans ces zones. Il est important d'avoir une vision claire sur le développement et le futur de la commune. Les besoins actuels ne sont pas nécessairement ceux de demain. Il faut avoir, à la fois la vision à long terme, anticiper et rester ouvert à toutes sortes d'imprévus et opportunités qui peuvent chambouler la réflexion en cours. Pour le CC, le but est d'avoir une politique de prévoyance, d'anticipation et surtout de maîtrise sur les zones stratégiques afin d'y proposer et/ou maintenir activités, commerces, logements, locaux à utilité générale ou publique en adéquation avec les besoins ressentis et futurs.
2. Le CC a proposé un terrain de 5800 m² lui appartenant à une coopérative immobilière dont la commune est actionnaire afin d'y réaliser des logements à structures intermédiaires pour nos aînés et ceci sous la forme d'un droit de superficie. Les critères tels que location, prix, accessibilité sont mentionnés dans l'acte notarié. Depuis deux ans, 32 appartements situés au centre village, proches des commerces, médecins, et autres transports publics, sont à disposition de la population nécessiteuse. La proximité avec l'établissement médico-social est très appréciée des locataires pour visites, soins et autres animations.
3. L'année dernière, la commune d'Attalens a acheté un bâtiment, situé également au centre du village à proximité de notre site scolaire. La parcelle de 1300 m² env. sera destinée à accueillir un bâtiment intergénérationnel. Actuellement en pleine réflexion sur la détermination des besoins et autres aménagements, le CC accompagné d'une commission ad hoc souhaite présenter prochainement à la population le fruit de son travail.



Saint-Aubin: 1683 habitants
Anne-Pascale Collaud
Conseillère communale

1. Le plan d'aménagement de notre commune est en révision. Dans ce cadre, notre collectivité s'est approchée, en appliquant une politique foncière active, de propriétaires de parcelles en zone agricole afin de les acquiescer. Ces terrains seront mis en zone à construire. L'objectif primordial de cette façon d'agir est de garder la maîtrise

sur le développement futur de notre village. Nous pourrions ainsi veiller aux types de constructions qui y seront implantées, au rythme de ces constructions ainsi qu'à l'environnement dans lequel s'inscriront ces habitations.

2. La commune de Saint-Aubin, en partenariat avec les communes de Delley-Portalban, Gletterens et Vallon, a mandaté une coopérative pour réaliser un immeuble d'appartements protégés. Ce bâtiment est en exploitation depuis le mois de novembre dernier. 14 unités locatives y sont disponibles. Elles sont entièrement conçues pour accueillir des personnes en situation de handicap. Une référente de maison est présente plusieurs fois dans la semaine pour proposer des activités, répondre aux besoins des locataires et veiller à leur bien-être. Une salle de rencontre a été aménagée pour ce faire au rez-de-chaussée de l'immeuble. Le Conseil communal de Saint-Aubin s'interroge sur la mise en place d'une politique incitative dans le cadre des différents projets immobiliers qui lui sont proposés. Il souhaite que les investisseurs envisagent la création d'appartements adaptés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Une attention particulière est apportée à l'implantation de projets immobiliers de façon à maintenir une harmonie entre l'habitat, l'accès à l'habitat et la mobilité douce.
3. Il faudrait que des projets comme celui développé sur le territoire de la commune de Saint-Aubin puissent s'intégrer ou se cadrer avec les zones d'intérêt général. Actuellement, pour ce genre de population bien définie, seuls les homes médicalisés répondent à l'exigence de la zone d'intérêt général.



Lully: 1137 habitants
Gérard Brodard
Syndic

1. Facilitateur dans le cadre de la mise en valeur des fermes dans la commune, respectivement dans les 3 villages (Bollion-Lully-Seiry). Cherche à acquiescer une des fermes pour la maîtrise du fonds et le développement d'appartements protégés. Cherche à acquiescer les terrains éventuels (ex. Seiry: L'Ingéra).
2. Soutient les institutions de districts. Création (si possible) d'appartements adéquats. Facilitation dans le cadre d'amélioration des villas (possibilité d'extension, adaptation PAD, transformation des villas individuelles). Achat éventuel de bâtiments pour logements mixtes.
3. Optimisation du centre du village de Lully. Collaboration avec les propriétaires privés. Implication de la population. Mixité de logements (seniors).

¹ Population établie et en séjour dans les communes respectives en 2015.



**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