



HABITA

T I O N
www.habitation.ch

L O G E M E N T
A R C H I T E C T U R E
U R B A N I S M E
A M E N A G E M E N T D U T E R R I T O I R E
C H - L A U S A N N E
76^{eme} A N N E E - S E P T E M B R E 2 0 0 4

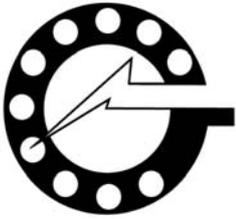
FRICHES FERROVIAIRES

3

2004

REVUE TRIMESTRIELLE ROMANDE





Guy Bally Electricité SA

Installations électriques - Rénovation - Dépannage
Téléphone - Câblage informatique

« 25 ANS »

Praz-Lau 3
1033 VERNAND-DESSOUS

Tél. 021 731 22 91
Fax 021 731 44 31

L'IMMOBILIER EN CONFIANCE



ACHAT LOCATION VENTE EXPERTISES GÉRANCE COURTAGE



GECO LAUSANNE 021 310 15 15

www.geco.ch
IMMOBILIER ET SERVICE ON LINE

ENGINEERING
ENTREPRISE GENERALE
PLANIFICATION GENERALE
ENTREPRISE TOTALE
MANAGEMENT DE PROJET
ENGINEERING
TRANSFORMATIONS
RENOVATIONS
INGENIERIE TECHNIQUE
INGENIERIE FINANCIERE
MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE
DEVELOPPEMENT DE PROJET

www.zschokke-eg.ch

ZSCHOKKE
ENTREPRISE GENERALE

Zschokke Entreprise Générale • Avenue des Baumettes 3 • 1020 Renens • Tel. 021 637 33 05
Aarau, Balzers, Bâle, Bellinzzone, Berne, Coire, Dietlikon-Zurich, Fribourg,
Genève, Lucerne, Neuchâtel, Neuhausen a. Rhf., Renens-Lausanne, Sion, St-Gall

HABITATION
T I O N
www.habitation.ch

La revue Habitation est l'organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH: ash@habitation.ch)

Administration: socomhas@habitation.ch
Société de communication de l'habitat social
c/o FLPAL
8, Cité Vieusseux, CH - 1203 Genève

Publicité: publicite@habitation.ch
P. Diesbach tél. 021/310 15 28

Préresse et impression
Imprimerie Corbaz, Montreux

Abonnement: abonnement@habitation.ch
Suisse: Fr.70.- par an (étudiants: Fr.45.- par an)
Etranger: Fr.90.- par an
(CCP 12-14785-9)

Commission de rédaction
C. Layaz, F. Jaques

Rédaction: redaction@habitation.ch
Pont 12 architectes sa
F. Jolliet, G. Nicollier, A. Hahne
Rue du Pont 12, CH - 1003 Lausanne
tél. 021/320 46 00, fax 021 312 45 64
Layout: Florentine Neeff
Relecture et corrections: Catherine Nicod

L'INTERET DES FRICHES FERROVIAIRES

François Jolliet

Peut-être vous souvenez-vous de l'engagement pris par la rédaction: mettre en discussion la pénurie des logements et proposer quelques discussions.

Dans les agglomérations, l'acquisition d'un terrain reste une gageure, à moins de faire partie d'une minorité très privilégiée. A la campagne, la politique d'aménagement du territoire protège les zones agricoles et forestières.

On le sait, la pénurie de logement correspond à une pénurie foncière. Le sol est devenu une ressource limitée et précieuse qu'il est très avantageux de « recycler » lorsque des terrains sous-exploités peuvent être remis en valeur. C'est le cas de nombreuses « friches industrielles », héritages du 19ème siècle et du début du 20ème, à l'époque du premier âge d'or du chemin de fer.

Nous nous sommes intéressés aux nombreux terrains dont disposent les CFF (et qu'ils souhaitent d'ailleurs mettre en valeur). Si la proximité du rail implique quelques nuisances, elle est aussi avantageuse: le train attire de plus en plus de « pendulaires », surtout dans les zones urbaines et à proximité des gares. Le succès du S-Bahn zurichois en témoigne.

Pour « recycler » ces friches ferroviaires, il faudra convaincre les CFF, obtenir le changement d'affectation, inventer

et réaliser des projets de qualité, capables de transfigurer ces lieux apparemment ingrats en quartiers agréables.

Les terrains ferroviaires en friche, réhabilités avec intelligence, peuvent tout à fait accueillir du logement dans d'excellentes conditions. Ces projets auront un impact important sur la pénurie. A titre d'exemple, nous vous rendons compte d'une discussion avec Nicole Surchat, cheffe du Service de l'Aménagement du Territoire, à propos des dernières études vaudoises. Pour connaître le point de vue des CFF, nous avons rencontré Laurent Staffelbach, architecte et responsable du Portfolio « Immobilier », dont les réflexions témoignent d'un dynamisme et d'une envergure de vue remarquables.

On se demande, si les CFF, régie fédérale propriété collective, ne pourrait pas- ou même ne devrait pas - viser la promotion des logements tout en garantissant une rentabilité dans leurs opérations.

Les friches ferroviaires deviendront certainement un grand chantier du logement, très intéressant pour les coopératives.

4

CFF
Entretien avec
Laurent Staffelbach
François Jolliet

7

CFF
Entretien avec
Nicole Surchat
François Jolliet

9

MINERGIE
François Jolliet

10

CITE-JOIE
Pavement 99, Lausanne
Antoine Hahne

15

ASH
Fonds de solidarité
Balz Christen et Uwe Zahn

16

ASH
Assemblée
Générale Annuelle
Christiane Layaz

22

ASH
Dernières nouvelles
Urs Hauser

LES TERRAINS CFF POUR LE LOGEMENT?

*Entretien avec Laurent Staffelbach,
Chef du Portfolio Management aux CFF*

Laurent Staffelbach, vous êtes architecte et dirigez la section « Portfoliomanagement » de la division immobilière aux CFF. Comment se présentent, dans les grandes lignes, les propriétés des CFF?

Nous sommes un des plus grands propriétaires suisses, avec d'énormes terrains sur lesquels se trouvent non seulement les voies mais aussi de nombreuses gares et surfaces adjacentes pour les dépôts, ateliers, gares de marchandises et de triage, voies de garage... Historiquement, les CFF sont issus du regroupement, au début du XXème siècle, de nombreuses compagnies régionales qui possédaient chacune toute une infrastructure avec de nombreux terrains annexes. Par rapport à nos besoins actuels et grâce à notre souci de concentration de l'entretien et de la logistique ferroviaire, nous disposons donc d'une pléthore de surfaces.

Ces terrains disponibles se trouvent souvent à proximité des gares, dans une situation urbaine favorable. Au XIXème siècle, on construisait les gares dans les prés, puis la ville les rejoignait et les entourait, sous l'effet de l'extension urbaine « naturelle » mais aussi parce que la gare exerçait (et exerce toujours) une grande attraction. La gare de Zurich, construite dans les champs, puis reliée par la prestigieuse Bahnhofstrasse, en donne un exemple frappant: la plus-value dont bénéficient tous ces terrains, autrefois agricoles, est bien sûr énorme. En Suisse, sur un peu plus d'un siècle, c'est l'ensemble de notre patrimoine immobilier qui a pris une immense valeur.

Comment considérez-vous ce patrimoine?

Comme un portefeuille de valeurs à développer dans le but de contribuer à la santé financière des CFF et pour y développer des synergies avec le rail. Son rendement est d'ailleurs important: les revenus locatifs annuels s'élèvent à près d'un demi milliard de francs (dont 300 millions pour les baux commerciaux).

L'immobilier contribue annuellement pour 140 millions au bilan positif des CFF, ce qui nous permet aussi d'investir. En 2002, nous avons décidé de viser un élargissement de nos revenus récurrents dans l'immobilier.

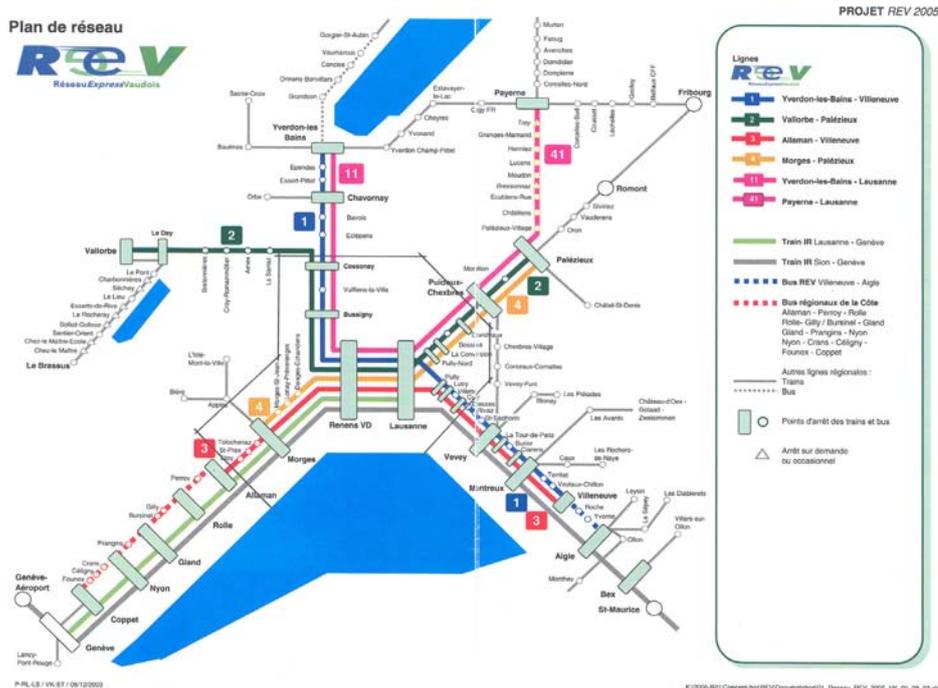
Ces investissements présentent un autre intérêt pour les CFF, celui de **générer un trafic voyageurs supplémentaire**. On constate en effet que les usagers de ces nouveaux commerces, bureaux ou logements se déplacent beaucoup en train. Avec une circulation automobile saturée dans les centres urbains, le rail devient très concurrentiel (également complété par la location de voitures, de type Mobility). Les locataires et les usagers trouvent ainsi leur compte dans cette nouvelle mobilité dans la mesure où elle leur permet de réduire, voire de supprimer, l'usage d'un véhicule privé.

Nous investissons toujours afin d'encourager cette synergie, bénéfique aussi bien pour les CFF que pour les usagers et la collectivité. Imaginez que chaque jour les gares suisses enregistrent le passage de 1.3 million de visiteurs: c'est une situation formidable, sur laquelle nous veillons jalousement en rendant les gares encore plus attractives (notamment pour les pendulaires) avec des services tels que commerces, hébergement, etc.

Quelle est votre stratégie en matière d'investissements?

Nous définissons des orientations générales et des priorités selon des critères géographiques d'une part et sectoriels (type d'activité) d'autre part.

Géographiquement, nous recherchons les emplacements les plus prometteurs, en tenant compte du poids économique et des déplacements dans chaque région et situation. L'effort est réparti sur plusieurs sites, au gré des occasions, ne serait-ce que pour diviser les risques.



Projet du réseau
REV/document de
travail 2003

La desserte de
l'agglomération lau-
sannoise est intense
(et justifie d'ailleurs
la réalisation d'une
gare entre Lausanne
et Renens)

L'emplacement doit être extrêmement proche d'une gare, pour mieux être connecté au trafic ferroviaire : par exemple une distance de cinquante mètres au maximum pour des bureaux. Ceux-ci représentent une part importante de nos investissements (ainsi, comme récemment 2'000 m² en gare de Berne). Nous envisageons de construire à Bâle (des bureaux, des logements) et nous avons de nombreux projets à Neuchâtel, Bienne, Saint-Gall, Coire... Certaines gares moyennes, ou apparemment périphériques, peuvent aussi devenir très intéressantes lorsque le flux de passagers, généralement des pendulaires, est important. A Zurich, on mentionnera les gares de Stadelhofen, Oerlikon et Altstätten, en Suisse romande Morges, Renens, Malley ou La Praille.

Plus on s'oriente vers l'ouest de la Suisse et plus le potentiel inexploité des transports publics est important. On compte 500 000 visiteurs quotidiens à Zurich, 60 000 à Lausanne et seulement 30 000 à Genève/ Cornavin. La Suisse romande est en retard dans ses projets de RER, auxquels les cantons doivent contribuer, en particulier à Genève où le CEVA (Cornavin-La Praille-Annemasse) reste à réaliser.

Le logement vous intéresse-t-il?

Oui, beaucoup. Actuellement, nous encaissons 20 millions de loyers annuels provenant des logements que nous mettons en location, avant tout des logements de fonction. Nous souhaitons développer le secteur résidentiel et nous y sommes incités par plusieurs constats:

1) Le succès de réalisations récentes démontre le vif intérêt pour les logements. A la gare de Bâle, le projet des architectes Herzog & de Meuron (voir les illustrations) comprend des bureaux, des commerces ainsi que des logements, ces derniers parce que les autorités exigeaient 25% de surfaces consacrées à l'habitation. Cette condition pouvait apparaître comme un frein, mais finalement la partie résidentielle est devenue l'un des moteurs du projet: tous les logements seront probablement loués très rapidement.

2) Certains terrains vendus par les CFF, je pense notamment au Röntgenareal sur le faisceau des voies entrant en gare de Zurich, ont rencontré de suite un vrai succès dans le domaine du logement.

3) La plupart des habitants ne « craignent » pas le chemin de fer, mais au contraire finissent par le percevoir comme un paysage en soi. Au Röntgenareal, des balcons donnent sur les voies et sont fortement utilisés! Les nuisances existent, mais sont bien mieux acceptées que celle du trafic automobile : une voie ferrée n'est pas une autoroute.

4) Les sondages auprès des utilisateurs potentiels, effectués avant tout projet d'importance au titre d'études de marché, nous montrent également un grand intérêt à la proximité d'une gare qui est perçue comme un atout en matière de mobilité.



A côté de la gare de Renens, une des propriétés CFF les plus intéressantes

Aux CFF, les discussions internes progressent vers une reconnaissance de ce secteur comme potentiellement aussi intéressant pour du logement que pour des bureaux ou des commerces.

Resterez-vous propriétaires de tous les terrains ferroviaires?

Non, bien sûr. En principe, seuls les terrains proches des gares peuvent nous intéresser en tant que maître de l'ouvrage. Après avoir procédé, en fonction de nos priorités, à ce tri, il reste de nombreux terrains et objets intéressants pour d'autres partenaires. La pratique systématique de la vente par Internet procure actuellement un chiffre d'affaires annuel d'environ quarante millions, pour des objets mineurs ou moyens.

Quant aux terrains plus importants, sur lesquels nous ne voulons pas investir, nous les vendons plutôt à des institutions: caisses de pension, coopératives... En principe, la vente est ouverte publiquement, évitant les accords exclusifs. Nous envisageons d'ailleurs de mandater des sociétés pour mieux structurer ce processus de vente.

Face à la pénurie de logement, les CFF sont un acteur important grâce à leurs terrains. Nous disposons entre autres de 20 000 m² à Malley/ Lausanne, de 100 000 m² à La Praille (pour 60 000 m² de logements soit 600 appartements) et de 100 000 m² à Zurich Stadtraum HB. Sur ce seul site, dont nous ne voulons réaliser que 10 à 15%, nous avons un potentiel immobilier de 2 milliards.

Le processus de légalisation est-il un obstacle à votre politique immobilière?

Nous le considérons davantage comme une opportunité que comme un inconvénient et nous nous efforçons d'éviter les situations de blocage et d'opposition, en anticipant les problèmes potentiels. Il faut se rappeler que la Suisse est petite et dense, que les intérêts sont nombreux et parfois contradictoires, il est vrai, mais souvent moins qu'on le croit. La synthèse des différents points de vue reste possible, en essayant sincèrement de créer une base consensuelle.

Dès le début du processus, nous cherchons à recenser les intérêts des différents interlocuteurs, avec une attention particulière à la méthode de communication. Il est intéressant de constater qu'en Suisse un accord peut être trouvé sur des points concrets même avec des personnes apparemment très à cheval sur des questions de principe ou idéologiques. Quant à la fonction publique, elle contribue fortement à nos projets en centralisant les différents arbitrages et décisions que comprend toute planification urbaine, tout en défendant les intérêts de la collectivité.

Propos recueillis par François Jolliet

Nuisances

Le bruit est-il un obstacle majeur à la réhabilitation des friches ferroviaires? Le train sous les fenêtres est-il acceptable?

Selon Laurent Staffelbach, on s'accoutume plus facilement au rail qu'à la route, comme le montrent plusieurs immeubles de logement dont les séjours et balcons, orientés sur les voies, donnent pleinement satisfaction.

Au-delà de cette relative accoutumance des habitants, il existe des dispositions architecturales et constructives pour les protéger. Une distribution intelligente du plan permet parfois de placer face au rail des locaux moins sensibles (sanitaires, cuisine, circulations...) de manière à créer un bon écran à l'intérieur de l'appartement. Une isolation phonique efficace de l'enveloppe - murs, toiture et surtout fenêtres - est de toute manière nécessaire pour satisfaire aux exigences des lois et normes SIA.

Enfin, un système de renouvellement d'air, outre ses avantages écologiques (cf. à ce propos notre article sur Minergie), permet de garder les fenêtres fermées, même la nuit, sans perte de confort et d'hygiène. Cette technique relativement simple, accompagnée de fenêtres bien isolées, résout souvent à elle seule une grande partie du problème.

LEGALISER LES FRICHES FERROVIAIRES

Entretien avec Nicole Surchat, cheffe du Service de l'Aménagement du Territoire (Vaud)

Les terrains ferroviaires sont-ils intéressants pour le logement?

Bien sûr. Face aux problèmes de pénurie de logements et d'explosion de la mobilité, les terrains proches des gares jouent un rôle important. Il convient de rappeler quelques faits.

La pénurie est aggravée par l'accroissement de la population (environ 1% par an). Pour les quinze prochaines années, il faudra construire pour 100 000 personnes dans le canton de Vaud. Le rythme actuel de la création de logements (2 000/an) devrait doubler pour répondre à cette demande. C'est un problème chronique et le canton n'a jamais connu de véritable politique du logement.

Pour répondre à « l'aspiration résidentielle » de la population, la qualité et la situation de ces nouveaux logements sont aussi importantes: selon nos sondages, la villa à la campagne n'est pas le seul modèle rêvé. Un grand nombre de nos interlocuteurs souhaitent au contraire rester proches des services, des écoles, des commerces, de leurs connaissances, bref, vivre dans un environnement plutôt « urbain ». Ils y mettent toutefois une condition: obtenir une réelle qualité en termes de limitation des nuisances, de déplacements facilités, de proximité des services, commerces et espaces verts, etc.

Les « bons terrains », répondant à tous ces critères, sont rares et, parmi les critères définissant leur qualité, les transports restent une préoccupation majeure. Les terrains ferroviaires nous intéressent donc à double titre, par leur masse d'une part et par la mobilité offerte aux habitants d'autre part.

Pour établir une politique cantonale en matière de logement menée sous l'égide du SELT (Service de l'économie, du logement et du tourisme), il était important de dresser l'inventaire des terrains de qualité. Cette étude a été élaborée avec l'aide de mandataires privés.

Comment les transports publics interviennent-ils dans cet inventaire?

La proximité des transports publics est l'un des critères majeurs, indispensables pour qualifier un « bon terrain ». Nous avons sélectionné exclusivement des sites situés à moins de 500 mètres d'une gare CFF ou à moins de 300 mètres d'une gare de ligne secondaire en site propre (p.ex. Nyon-Saint-Cergue, Yverdon-Sainte-Croix...). Les autres conditions étaient une desserte de ces stations toutes les trente minutes ainsi qu'une surface minimale de 5 000 m² (pour se concentrer sur les terrains d'une certaine importance).

Dans l'intérêt général, nous voulons combiner la question du logement avec celle de la mobilité et favoriser l'usage des transports publics. L'explosion du trafic automobile est provoquée en particulier par une forte dispersion du logement au cours des soixante dernières années. Vivre avec deux voitures ne doit pas devenir une obligation pour chaque couple, même dans un contexte de pénurie.

Quels sont les résultats de l'inventaire?

Nous les publierons à la fin de l'année, après consultation des quelque 50 communes concernées. Pour résumer, nous avons trouvé un total de 160 000 m² déjà légalisés, constructibles immédiatement et permettant de loger environ 3 200 personnes. C'est une première contribution, mais elle ne couvre que 3% des besoins vaudois pour les quinze prochaines années.

Les terrains à potentiel d'évolution « mal légalisés » constituent une réserve dix fois plus importante (1,6 million m²); leur statut incertain et leur importance justifient une attention politique très soutenue pour parvenir à les étudier, les mettre en valeur, créer du logement, des services, des liaisons avec les transports publics, etc. Ils permettraient de construire des logements pour 32 000 personnes, soit le tiers des constructions nécessaires pour répondre à la probable évolution démographique dans le canton (+100 000 personnes). Une contribution importante, voire même indispensable.



Où se trouvent ces terrains « mal légalisés » et quels problèmes posent-ils ?

Selon nos critères, on les trouve le plus souvent à côté d'une gare ou d'une ligne de transport public en site propre. Les communes et le canton ont là un gros effort à produire pour projeter et modifier leur affectation, les légaliser, les mettre en valeur, trouver les interlocuteurs (investisseurs, planificateurs, entrepreneurs, usagers...). Comme les lieux ferroviaires ont généralement une image ingrate et vieillotte du type « ferraille et mauvaise herbe », il faudra convaincre nos interlocuteurs. L'apport des professionnels, des urbanistes, des architectes notamment, devrait permettre de montrer et maîtriser les possibilités de réhabiliter ces terrains avec toute la qualité nécessaire. C'est tout à fait possible et les exemples de terrains vagues transfigurés en quartiers réussis ne manquent pas, à commencer par ceux de Zurich.

Quelles mesures proposez-vous ?

Face à la dispersion des informations qui traitent actuellement du logement à l'échelle cantonale, nous envisageons d'abord de regrouper les efforts en créant un « Observatoire du logement » traitant les aspects d'inventaire, de statistique, d'affectation, de représentation, de procédures, etc. Il serait également accompagné d'un « guichet » cantonal du logement, facilement accessible.

Nous aimerions également lancer quelques opérations pilotes pour le logement: par exemple à Coppet, Morges, Yverdon et Lausanne-Ouest, tous lieux proches d'une gare CFF et d'activités diverses. Nous y travaillons bien sûr avec les communes, en amont des réalisations proprement dites.

De manière générale, nous faisons l'autocritique de nos méthodes. Les outils d'aménagement du territoire (PPA, PQ, PDL, etc.) à disposition sont souvent mal utilisés: il y a trop de règles liées aux plans sur-documentés qui se trompent d'objectif. La priorité des plans (notamment les plans directeurs de localité) devrait être la seule traduction de l'intérêt public.

Les CFF contribuent-ils à résoudre la pénurie de logements ?

L'attitude positive du service immobilier des CFF est très encourageante pour les projets de nouvelle affectation de leurs terrains. La coordination avec les besoins du point de vue des infrastructures, des voyageurs, du transport des marchandises (cargo) reste à faire. La collaboration des CFF sera une des clefs pour construire sur ces terrains.

La synergie entre le logement et le train est très importante. Il faut se souvenir que les cantons contribuent au financement des lignes régionales (Nyon-St-Cergues, BAM, ASD, etc.). Pour réduire la pénurie et rentabiliser « leurs » transports publics, les collectivités ne peuvent donc que souhaiter la construction de nouveaux logements à proximité des gares.

Par exemple, le schéma directeur de l'Ouest-lausannois (SDOL) intéresse les CFF, grands propriétaires fonciers dans le secteur. La régie fédérale et le canton sont aussi motivés par les nouveaux clients qu'une nouvelle station REV (Malley) pourrait attirer. La gare provisoire et le train éphémère de l'exposition Jardins 04 ont révélé ce territoire.

En conclusion, tout nous motive à collaborer avec les CFF, les communes, les investisseurs, pour mettre en valeur leurs propriétés: nos intérêts, l'inventaire des terrains disponibles, les projets-pilotes, les transports publics, la mixité avec d'autres activités et surtout une importante contribution à la lutte contre la pénurie de logements.

LA REUSSITE MINERGIE

François Jolliet

Qui n'a pas entendu parler du fameux label?

Cette célébrité est un succès en soi, alors que les questions techniques et énergétiques passent, dans le public, pour des spécialités ennuyeuses. Si Minergie a si bien réussi, c'est que les ingrédients étaient savamment dosés et le résultat très appétissant en matière d'économie, de confort, de valeur immobilière, de communication et d'écologie.

L'invention du label est issue de la rencontre d'un ingénieur EPFL, Ruedi Kriesi (à l'époque délégué cantonal à l'énergie du canton de Zurich), avec un spécialiste du marketing, Heinz Uebersax. Au règlement imposé par la loi, ils ont préféré un label de droit privé, pour lui donner, en toute liberté, la simplicité, l'efficacité et la lisibilité nécessaires.

Ils ont proposé de simplement fixer une limite à la consommation annuelle de chaque m² construit (fixée par exemple à 42 kWh/ m² pour le logement à neuf). Pour obtenir le label Minergie, les constructeurs doivent démontrer que leurs choix pour l'isolation et le chauffage du bâtiment permettent de ne pas dépasser cette limite.

Sachant que les joints des fenêtres modernes sont très étanches, Ruedi Kriesi a ajouté une autre exigence: un système de renouvellement d'air (avec récupération de chaleur) pour habiter « fenêtres fermées » sans problème. Cette aération, simple et économique (moins de Fr. 10 000.- par logement), améliore également l'hygiène et l'isolation phonique.

Écologique, Minergie « se vend » aussi par l'argument du confort. Nous connaissons par exemple une villa labellisée, très bien isolée, dont le chauffage avait cessé de fonctionner un lundi d'hiver: les habitants n'eurent froid que... le vendredi!

Dans les milieux immobiliers - guère écologistes par conviction - on calcule une valeur vénale supérieure pour les bâtiments Minergie, compte tenu d'une construction plus performante et plus soignée.

Devant le succès du label à tous les niveaux, les cantons se sont ralliés et proposent des subventions (à géométrie variable selon les aléas des restrictions budgétaires...). Ces contributions ont rendu Minergie particulièrement attractif; en revanche, des tracasseries administratives cantonales peuvent s'infiltrer dans la simplicité du label privé et compliquer parfois son obtention.

Environ 4 000 bâtiments suisses, surtout des logements, ont reçu le label Minergie. Leurs performances et leurs atouts ont reçu un très large écho dans la presse: l'image du label est positive parce que tous les interlocuteurs sortent généralement gagnants. Dès lors, la perception et la pratique de l'écologie dans le bâtiment se sont radicalement améliorées. C'est une bonne nouvelle pour l'environnement: le chauffage des bâtiments représente environ 50% de l'ensemble de la consommation énergétique en Suisse. Mais c'est aussi excellent pour l'économie grâce à la création d'un marché intéressant et grâce à la réduction de la dépendance au pétrole, rare et coûteux.

Quelques (rares) esprits, parfois sectaires, râlent encore. Pourtant, les maîtres de l'ouvrage ne sont pas forcés de suivre Minergie: ils le font librement parce qu'ils se soucient de leur investissement et de l'intérêt général.

A visiter pour en savoir davantage: www.minergie.ch

PAVEMENT 99, UN IMMEUBLE DE LA COOPERATIVE CITE-JOIE

Antoine Hahne

L'originalité de cette opération réside dans le partenariat inédit entre l'église, une municipalité et une coopérative: la première met à disposition le terrain, la seconde cautionne le financement et la troisième construit les logements. Cette triangulation fructueuse donne naissance à l'immeuble du Pavement 99, construit en même temps que le nouveau centre paroissial Saint Amédée par les architectes Bernard Gachet et Patrick Mestelan.

De la genèse à la réalisation

Au début des années 90, la paroisse Saint Amédée décide de construire un nouveau centre paroissial en lieu et place de la chapelle existante, vétuste et exiguë. Pour contribuer au financement de l'opération, elle choisit de céder une partie de la parcelle en droit de superficie, pour construire des logements. En 1993, elle organise un concours d'architecture sur invitation pour l'ensemble de la parcelle (centre paroissial et logements) remporté par le bureau lausannois Gachet et Mestelan.

De son côté, la ville lance un appel d'offre aux coopératives pour attribuer la construction des logements. C'est la société coopérative immobilière Cité-Joie qui est retenue. Le montage financier est classique: hypothèque 1er rang financé par la banque, caution de la ville et de la centrale d'émission



Plan de situation Pavement 99 1018 Lausanne

CCH (confédération), prêt ASH et fonds propres environ 18%. Les appartements sont subventionnés selon les barèmes usuels, soit 20% par la commune et 20% par le canton, ils bénéficient en outre de subventions fédérales, qui ne sont plus disponibles aujourd'hui. Les loyers, après déduction des subventions, sont particulièrement modestes: en moyenne Fr. 450.- pour un 2 pièces et Fr. 800.- pour un 4 pièces (charges non comprises).

Le chantier débute en 1995, la construction du centre paroissial et de l'immeuble de logements s'opère simultanément et avec les mêmes entreprises. Cette concentration permet de réduire la durée des travaux ainsi que certaines prestations (par exemple les installations de chantier) et donc de diminuer les coûts. Ce processus demande un effort de coordination supplémentaire de la part des architectes, mais le résultat est tangible: le coût au m³ (CFC2) s'élève à Fr. 479.-, soit un total de Fr. 3 337 760.- pour 14 appartements, ce qui est très raisonnable pour une opération de petite envergure.

Durant toute la durée du projet, les architectes ont su concilier les intérêts d'un double maître de l'ouvrage, institutionnel dans les deux cas (donc multiple), ce qui constitue déjà un exploit. Cette collaboration fructueuse, malgré la complexité du processus, laisse un excellent souvenir à M. Perreaud, l'actuel directeur de Cité-Joie, qui ne tarit pas d'éloges sur le professionnalisme et la disponibilité du bureau Gachet et Mestelan. Elle démontre également qu'il est possible de réaliser du logement bon marché tout en soignant la qualité architecturale. La construction s'achève fin 1997 et les premiers locataires emménagent en janvier 1998.

Une cohabitation pas toujours évidente

Contre toute attente, alors que le processus difficile du chantier s'est achevé avec succès (coûts et délais respectés), ce sont les rapports de voisinage au quotidien qui demandent une certaine harmonisation. En effet, les personnes à l'origine du projet ont progressivement été remplacées et leurs successeurs ne partagent pas toujours le même enthousiasme pour une cohabitation dans une relative promiscuité. Il est vrai que

la densité du bâti sur la parcelle laisse peu de place aux jeux des enfants et lorsque la journée des grands débarras coïncide avec une cérémonie funèbre, la séparation des flux devient problématique. La coopérative essaie de jouer le rôle de médiateur pour désamorcer les conflits et trouver un modus vivendi.

Du côté des locataires, l'ambiance n'est là aussi pas toujours au beau fixe et les rapports entre eux ne dépassent malheureusement pas assez souvent le stade de la tolérance mutuelle. La situation n'inquiète pas outre mesure M. Perreaud: selon son expérience, on compte environ 15 ans pour que s'installent des perceptions comme l'appartenance à une communauté et l'identification à un lieu, un quartier. Dans d'autres immeubles de la coopérative plus anciens, ce climat d'émulation et de partage entre habitants s'est instauré au fil du temps.

La cohabitation de communautés d'origines différentes peut également être source de tensions. On est loin des problèmes de cités de banlieues, mais il suffit de peu de chose pour qu'une mauvaise ambiance s'installe. Selon M. Perreaud, le concierge joue un rôle fondamental pour améliorer les relations entre voisins: il est le ciment d'une bonne cohésion sociale dans un immeuble. M. Perreaud cite l'exemple d'un ensemble de 40 appartements à la rue de la Borde, contemporain de l'immeuble du Pavement, où des communautés de toutes origines cohabitent sans heurts, grâce à la présence charismatique d'un seul concierge.



A l'intérieur d'un appartement



L'immeuble depuis la Route du Pavement

Cité-Joie

La coopérative Cité-Joie a été fondée en 1958, avec pendant trente ans, un double domicile: Montreux pour la présidence, Lausanne pour l'administration. A la fin des années 80, son siège est entièrement à Lausanne. Son but est clairement exprimé dans ses statuts: "La société a pour but l'étude, la construction et la mise à disposition des membres des logements à loyers modérés".

Depuis son origine, elle a construit 5 immeubles, dont trois à Lausanne et deux à Montreux, pour un total de 131 logements. Cité-Joie projette actuellement la construction d'un nouvel immeuble de 37 logements à Clarens, en collaboration avec une coopérative de Montreux. Le projet est au stade de la mise à l'enquête, la construction est prévue pour l'année prochaine.

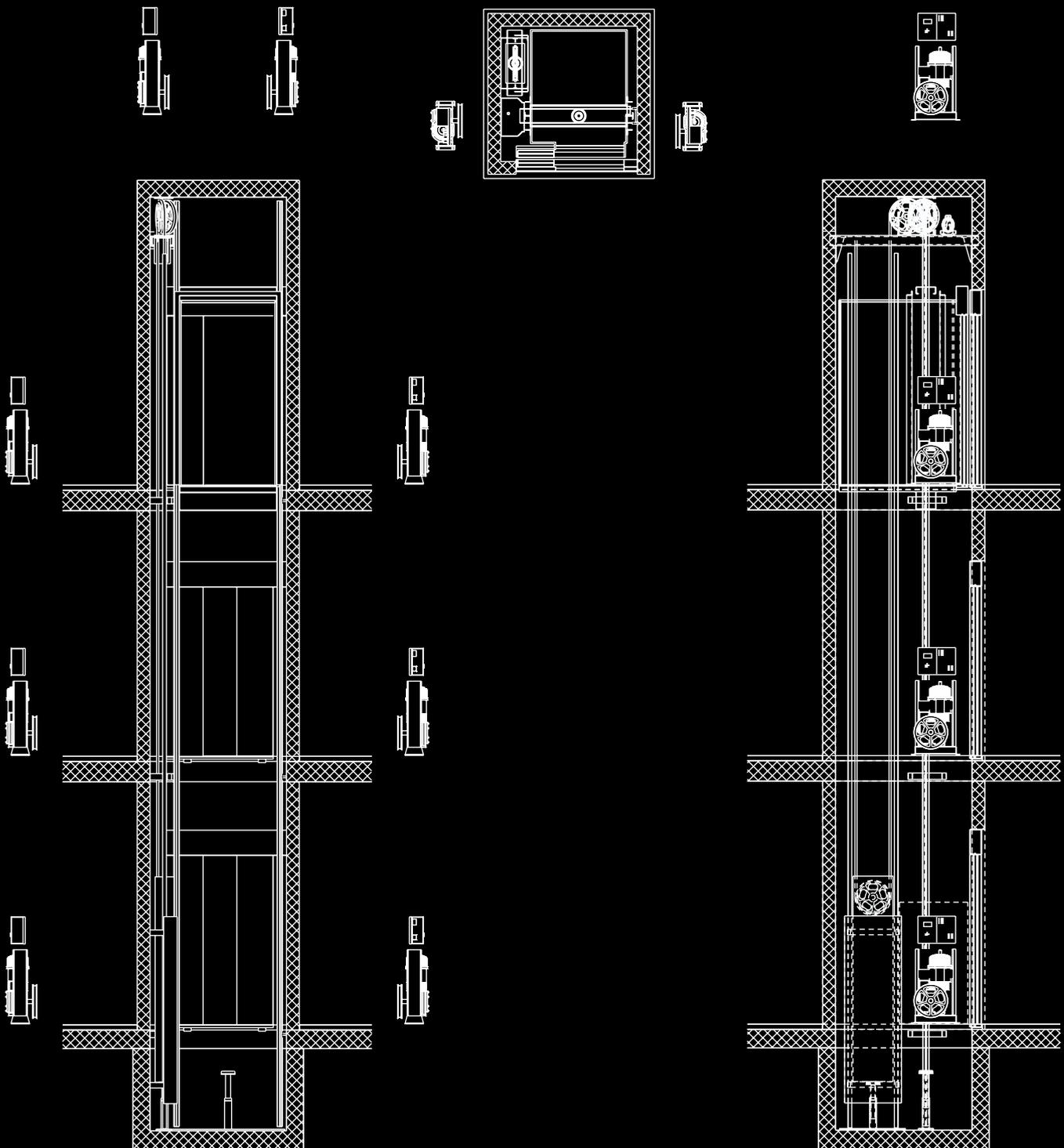
Coopérative versus promotion immobilière

Au-delà de ces quelques soucis d'intendance, la cession en droit de superficie d'une partie de la parcelle est doublement bénéfique à la paroisse: elle lui assure un revenu fixe: par ailleurs, à long terme, elle pourrait hériter d'un immeuble dont la réalisation ne lui a rien coûté.

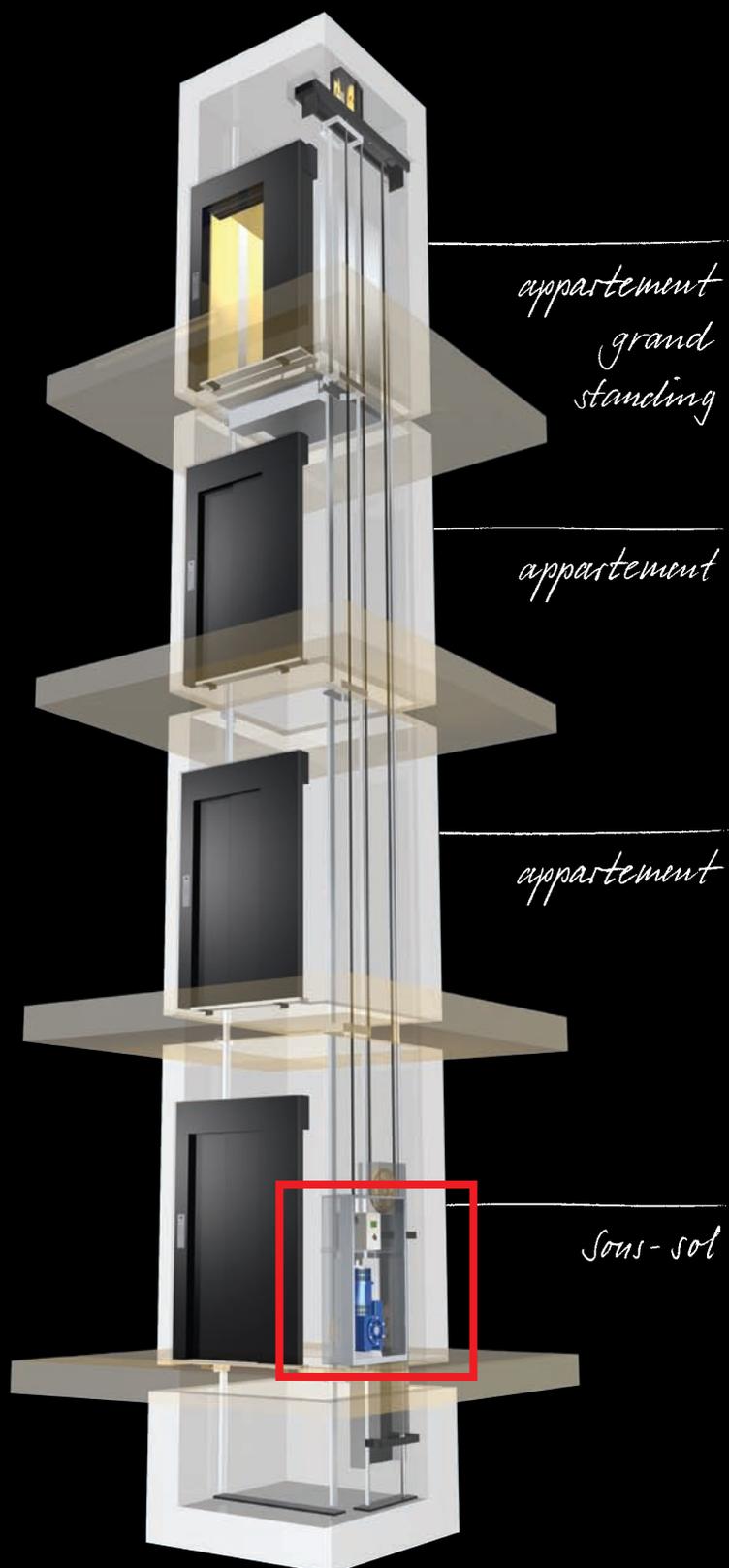
Cette solution coopérative semble convaincante, compte tenu de l'aspect social. Tout le monde sort gagnant: la paroisse finance en partie son église avec la satisfaction de créer des logements bon marché, tandis que la coopérative obtient un terrain en droit de superficie et bénéficie de la simultanéité de deux chantiers lui permettant d'optimiser les coûts de construction. Enfin, la ville répond à ses besoins sans cesse croissants en logements subventionnés, sans puiser dans son propre patrimoine foncier.

Perspectives multiples...

Un ascenseur dont l'entraînement se situerait à l'endroit souhaité ?



Une évidence.

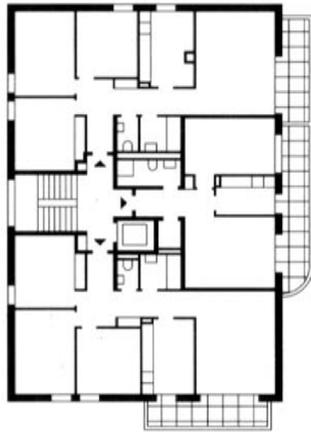


Le **Winner**® facilite
la planification.

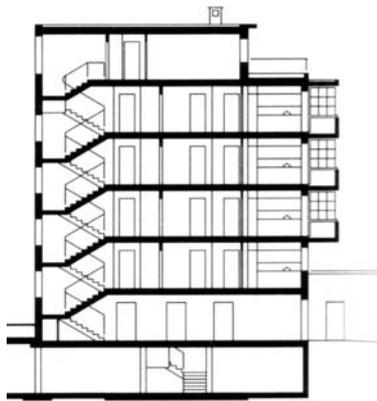
Avec cette liberté
de positionner
le moteur et
la commande, les
sources d'émissions
potentielles se
retrouvent là où
elles ne dérangent
personne.

 **AS Ascenseurs**

www.lift.ch



Plan étage



Coupe transversale

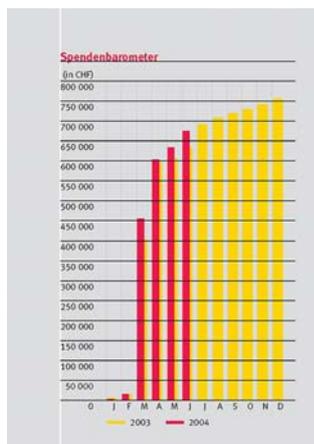
Un immeuble typiquement lausannois

L'immeuble des architectes Bernard Gachet et Patrick Mestelan s'apparente au type de la villa urbaine: c'est un volume compact qui rayonne de tous côtés. Les architectes reprennent résolument le langage des années 30 et 40: décrochement en façades, balcons arrondis, attique en retrait etc., et perpétuent ainsi un type qui a, en grande partie, façonné le paysage urbain lausannois (notamment sous-gare).

La composition des façades renonce volontairement à la symétrie du plan, privilégiant l'orientation et l'intégration urbaine plutôt que la fidélité de l'expression du plan. Un certain conformisme dans l'image du bâtiment, souligné par un choix de crépi gris, accentue encore l'intégration du bâtiment dans le site, au point de le rendre invisible malgré l'exiguïté de la parcelle. Cette discrétion contraste avec le langage de l'église, dont la masse monumentale s'impose au regard quel que soit le point de vue.

A l'intérieur, les espaces de distribution communs sont sobres (carrelage et crépi blanc) et généreux. Les typologies sont simples et efficaces: un corridor traverse la zone nuit, distribuant de part et d'autre les chambres à coucher et les sanitaires, pour aboutir dans le séjour qui s'ouvre sur un balcon. Cette disposition garantit une relative indépendance des chambres puisqu'elles échappent au contrôle du séjour. Le plan est construit en trois couches concentriques du centre vers les façades, allant du plus utilitaire au plus noble: services au centre, distribution circulaire, chambres et séjours en façade.





Avec l'élection de Michel Steullet par le Comité central, la Suisse romande est à nouveau représentée au sein du Conseil de fondation du Fonds de solidarité. L'octroi d'un crédit de construction à une coopérative de Genève montre que la Fondation élargit peu à peu ses activités.

Lors de sa dernière séance, le Comité central a élu Michel Steullet de Delémont au Conseil de fondation du Fonds de solidarité. Michel Steullet n'a cessé de s'engager pour des causes sociales et la construction de logements de coopératives. Ainsi a-t-il collaboré avec beaucoup d'engagement et de connaissances techniques au projet «Le logement du futur» de la ville de Delémont, qui avait pour but la promotion ciblée de la construction coopérative de logements. Lors du concours, il a évalué, en étroite collaboration avec Jacques Ribaux de l'Office Fédéral du Logement (OFL), plus de 110 projets de construction déposés.

Dans le cadre de cette activité, il a également découvert à connaître aussi le manque de disposition des banques locales à financer de telles affaires, ainsi que tant d'autres obstacles pouvant se mettre en travers du chemin de nouvelles coopératives ou de coopératives de dimensions restreintes. Michel Steullet est président d'une petite coopérative à Delémont et jouit de la confiance de la section de Romandie comme de celle de l'OFL. Nous nous réjouissons de pouvoir collaborer avec lui et nous lui souhaitons une cordiale bienvenue!

Crédit de construction à la Codha

La coopérative Codha est comparable, du point de vue structure, aux «Wogenos» de Suisse alémanique. Elle s'occupe, par la voie démocratique de base, de la pénurie extrême de logements régnant à Genève. Concrètement, des personnes qui habitent dans un immeuble menacé de démolition, ou laissé à l'abandon, fondent une association et prennent contact avec la Codha. Celle-ci aide à mettre au point un projet d'achat et d'assainissement de l'immeuble en question. Lorsque l'achat est accompli ou que le contrat de droit de superficie est signé, que le financement et tous les engagements existent, l'immeuble est assaini voire reconstruit à neuf.

FONDS DE SOLIDARITE DE L'ASH- NOUVELLES DE LA SUISSE ROMANDE

*Balz Christen et Uwe Zahn, SVW, Zurich
traduit de l'allemand par xxxx*



Le Conseil de fondation du Fonds de solidarité est à nouveau au complet.

*De gauche à droite:
Uwe Zahn, Jean-Pierre Kuster, Theo Meyer,
Michel Steullet et
Dominique Marchand.*

Photo: Merly Knörle

Pour son projet «Goulet de Chêne-Bourg», la Codha cherchait vainement depuis quelques temps un crédit de construction. Chose bizarre, aucune banque n'était disposée à octroyer un tel crédit, quand bien même sa consolidation après achèvement de la construction était assurée, voire dépassée. Manifestement, des préjugés ont joué un rôle, un lien avait été fait entre la Codha et des occupations de bâtiments (squatters). Mais les faits prouvent que la Codha a fourni sa collaboration avec beaucoup d'engagement et de soin et que le canton soutient le projet présenté avec un montant assez important. Par ailleurs, il est également établi que voici quelques mois, un des membres actuels du comité de la Codha a été choisi comme responsable de la division immobilière à la Direction générale du Logement du canton de Genève.

Après avoir soigneusement pesé tous les aspects de cette demande, le Conseil de fondation a approuvé l'octroi d'un crédit de construction limité à un an et demi. A cet effet, quelques garanties importantes ont été constituées. Ainsi, une personne de confiance a été désignée qui vérifie toutes les factures à payer et le respect des limites de coûts.

Exécution formelle du changement de créancier

Depuis la création - stipulée en date du 14 octobre 1999 et entrée en vigueur avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 1999 - de la «Fondation Fonds de solidarité de l'Association Suisse pour l'Habitat ASH», le Fonds de solidarité initial de l'ASH a acquis sa propre personnalité juridique. Il restait encore à régler avec les emprunteurs un petit point en suspens qui concernait le règlement formel des rapports contractuels, notamment la communication du changement de créancier pour tous les prêts octroyés auparavant. Ceci est maintenant réglé en bonne et due forme, grâce à une lettre adressée à tous les emprunteurs. Au moment de la mise sous presse de cet article, presque toutes les lettres sont rentrées, dûment signées par les emprunteurs.



ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DE LA SECTION ROMANDE

Une importante journée pour les coopératives romandes, le 19 juin 2004 à Neuchâtel

Christiane Layaz

Cinquante membres ont participé à l'assemblée générale de la section romande, samedi 19 juin 2004 à Neuchâtel.

Tout d'abord, le président Roger Dubuis a souhaité la bienvenue aux cinquante délégués et salué tout particulièrement la présence de Françoise Jeanneret, directrice des finances de la ville de Neuchâtel, de Jacques Ribaux, directeur suppléant de l'OFL et de Stephan Schwitter, nouveau directeur de l'ASH.

Le président a ensuite présenté le rapport de gestion pour l'exercice 2003.

REGARDS SUR L'ACTIVITE 2003

Comité

Michel Buchs, président du conseil d'administration de la Coopérative d'habitation Mon Logis à Neuchâtel (494 logements), élu lors de l'assemblée de 2003 à Delémont, a rejoint le comité.

Nouveaux membres en 2003

En 2003, la section romande a accueilli quatre nouveaux membres:

- Coopérative d'habitation des cheminots, Neuchâtel
- Domus, coopérative de construction et d'habitation, Lausanne
- Le Pradex, coopérative d'habitation des cheminots, Préverenges
- Onex-Jardins, coopérative d'habitation, Genève et Marc Zamparo, architecte, Marly, à titre de membre de soutien individuel.

Notons qu'à fin 2003, le nombre des membres est resté stable (129), les nouvelles adhésions compensant les démissions. Le parc des logements ASH de la section romande a ainsi atteint 17 062 unités.

Formation continue

En 2003 un cours de gestion financière, mis sur pied avec la collaboration de Jacques Richoz expert-comptable et membre du comité, a réuni une soixantaine de participants.

La première journée a donné la possibilité aux non-professionnels et membres d'un comité, d'acquiescer une vision plus large de la gestion financière d'une coopérative. Quant à la seconde journée, destinée en priorité aux responsables opérationnels, elle leur a permis d'approfondir les outils d'analyse d'une comptabilité.

Comptes de la section

La situation financière de la section est saine. En 2003, les charges annuelles se sont élevées à Fr. 288 028.30 alors que les produits ont atteint Fr. 293 975.45, soit un excédent de Fr. 5 947.15. L'assemblée a accepté la proposition du comité d'attribuer une somme de Fr. 4 500.- à la réserve « Promotion et formation » et Fr. 800.90 au fonds « Péréquation (gestion) ». Le bénéfice net de Fr. 646.25 est versé au capital, qui est porté au 31.12.03 à Fr. 75 219.50.

Facilités financières ASH

Les membres ASH, pour autant qu'ils remplissent les conditions requises, bénéficient de prêts intéressants du Fonds de roulement et de la Fondation « Fonds de solidarité ASH ».

En 2003, les prêts suivants ont été octroyés:

- 7 prêts totalisant Fr. 3 716 000.- complétant le financement de 187 nouveaux logements
- 3 prêts totalisant Fr. 828 000.- permettant d'acquiescer 3 immeubles abritant 36 logements
- 3 prêts totalisant Fr. 2 484 000.- affectés à la rénovation de 240 logements.

Le taux d'intérêt servi sur les prêts en 2003 a été de 2.75%.

Rappelons que le taux d'intérêt est fixé chaque année à raison de 1.5% en dessous du taux 1er rang moyen (indice BNS, octobre) cependant un taux d'intérêt minimum de 2% sera appliqué en 2004.

PUB

**gebe-
rit**

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

L'exercice 2003 a été placé sous le signe du défi consistant à rembourser quatre emprunts (séries 04, 05, 06 et 11) totalisant Fr. 375 200 000.- permettant aux maîtres de l'ouvrage intéressés de trouver une conversion de financement.

Nouvelle loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG)

Sur la base de cette nouvelle loi, la Confédération peut accorder des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel pour promouvoir l'offre de logements locatifs à loyer modéré et l'accession à la propriété de logement à prix modéré. Malheureusement, les Chambres fédérales ont approuvé le projet du Conseil fédéral sur le programme d'allègement budgétaire 2003 impliquant la suspension des articles 12 et 13 de la LOG. Ces derniers constituaient, en fait, la base légale pour accorder des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel, ils sont suspendus jusqu'à fin 2008.

En revanche, ce programme d'allègement 2003 n'a pas eu d'incidence sur les autres mesures de la LOG, telle que l'aide indirecte pour les maîtres de l'ouvrage, soit:

- le cautionnement des émissions de la Centrale d'émission CCL
- les arrières-cautions en faveur des coopératives de cautionnement hypothécaire
- les contrats de prestations avec les organisations faitières
- la poursuite des activités de recherche

ELECTION D'UN NOUVEAU MEMBRE AU COMITE

En remplacement de Philippe Favarger, nommé chef de la division immobilière à la direction du logement du canton de Genève, l'assemblée a élu, à l'unanimité, Francis-Michel Meyrat, administrateur de la Fondation genevoise du Logement pour les Personnes Agées et Isolées (FLPAI), de la coopérative Les Chênes Verts (GE) et président de la Socomhas.



*Michel Buchs, président Mon Logis Neuchâtel
Francis-Michel Meyrat, nouvel élu comité ASH romande
Michel Steullet, nouveau membre Conseil Fondation Fds de solidarité ASH
Roger Dubuis, président ASH romande*

MODIFICATION DES STATUTS DE LA SECTION

La modification de l'article relatif à l'élection du comité, visant à améliorer la procédure en précisant que: « Les propositions pour les élections au comité et à la présidence de l'association seront adressées au secrétariat et que seules les propositions reçues par le secrétariat et soumises aux membres lors de la convocation de l'assemblée générale seront prises en considération pour le vote », a été soumise au vote et acceptée à l'unanimité.

Quant à la proposition relative à la composition de l'assemblée générale, deux points de vue se sont affrontés. Celui de la coopérative delémontaine d'habitation, soutenu par d'autres petites coopératives, tendait à rééquilibrer les rapports entre grandes, petites et moyennes coopératives en augmentant leur droit de vote à raison d'une voix jusqu'à cent logements, deux voix de 101 à 300 logements, trois voix de 301 à 500 logements, quatre voix de 501 à 1 000 logements et 5 voix pour 1001 logements et plus. Quant au comité, il soutenait la thèse d'octroyer une voix par 100 logements ou fraction de 100 logements, alléguant qu'une différence doit subsister en raison notamment de l'effort financier des grandes coopératives, des problématiques différentes apparaissant dans leur gestion, et surtout que ce sont elles qui mettent le plus de logements sur le marché et, par conséquent, amènent la stabilité au sein de la section. A l'issue d'un vif débat, les délégués ont tranché en faveur de la manière de penser du comité par 108 voix et 28 avis contraires.

MESSAGE DU NOUVEAU DIRECTEUR DE L'ASH

Stephan Schwitter s'est réjoui de rencontrer, pour la première fois, les membres de la section romande. Dans son allocution, il a parlé de la Journée 2004 à Vienne et de l'association sœur autrichienne. En Autriche, les coopératives de construction d'utilité publique demandent que les subventions publiques soient soumises périodiquement à réexamen, pour vérifier si l'objectif fixé, lors de la votation d'une loi, concorde toujours avec la réalité changeante.

Toutefois, en Suisse, la promotion du logement étant définie dans la constitution et dans la loi comme une tâche de la Confédération, les cantons agissent, le cas échéant, à titre subsidiaire et non l'inverse.

Il a aussi évoqué les préoccupations de la CECODHAS (organisation faitière de la construction de logement d'utilité publique des Etats de l'Union européenne) qui a adopté fin

mai 2004 à Helsinki, un manifeste sous le titre « L'accès à un logement conforme à la dignité humaine est une priorité pour tous les Européens ».

En conclusion, il a déclaré que les récentes dispositions fédérales en matière de logement, fixant de nouvelles priorités dans l'octroi d'aides, sont motivantes. En effet, les projets modèles gérant avec grande parcimonie les ressources telles que le sol et l'énergie, garantissant un logement répondant aux besoins de la famille, intégrant les personnes âgées et handicapées, demandent aux coopératives de faire preuve d'innovation.

ENERGIE SOLAIRE THERMIQUE ET IMMEUBLES MINERGIE

A l'issue de la partie administrative, les délégués ont eu la possibilité de mieux connaître les avantages de l'énergie solaire thermique et du label Minergie.

Lucien Bringolf, Adequa Communication, La Chaux-de-Fonds, mandaté par Suisse Energie pour la promotion de l'énergie solaire en Suisse romande, a rappelé qu'à l'heure où le prix du baril de pétrole brut explose, il est de plus en plus indispensable de diversifier les énergies. Ainsi, l'énergie solaire permet d'économiser des énergies fossiles et de réduire les émissions de CO₂, car pour chaque litre de mazout économisé, c'est 2,6 kg de CO₂ en moins. Par exemple, le préchauffage de l'eau chaude sanitaire par l'énergie solaire, dans les immeubles locatifs, est économiquement une application des plus intéressantes. Le rendement est calculé pour que l'installation solaire assure annuellement 30 à 50 % du préchauffage de l'eau sanitaire. On parle de préchauffage de l'eau car l'installation est couplée au chauffage traditionnel afin d'atteindre, à moindre frais, la température idéale de l'eau à n'importe quelle saison.

Steeve Michaud, spécialiste Minergie auprès du Service de l'énergie du canton de Neuchâtel, a expliqué que le standard Minergie vise à augmenter le confort et la valeur d'une maison tout en diminuant sa consommation d'énergie. L'investissement, partiellement subventionné, est rentable à moyen terme. Il faut savoir que pour recevoir le label Minergie (qui a pour objectif d'encourager les maîtres d'ouvrage à réaliser des constructions conformes aux exigences d'un développement durable), il est nécessaire d'agir sur l'ensemble du bâtiment et qu'il s'applique donc principalement aux constructions neuves ou lors de rénovations importantes. En effet, pour qu'un bâtiment atteigne les exigences du label Minergie trois principes de base doivent être respectés: enveloppe étanche à l'air munie d'une excellente isolation thermique, aération douce et automatique



Office fédéral de la statistique, Neuchâtel

et production de chaleur adaptée et efficace.

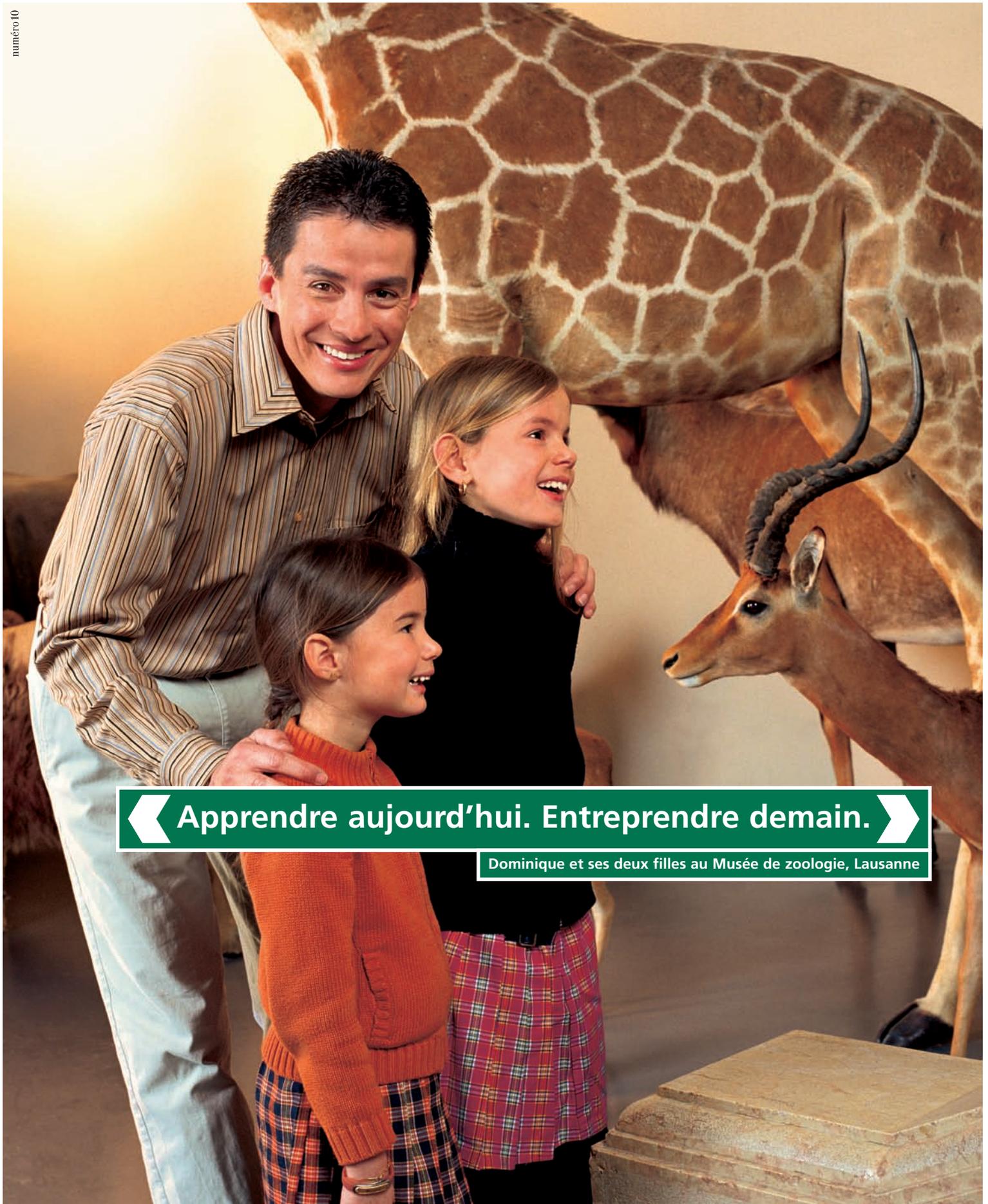
VISITE DU SITE DE L'OFFICE FEDERAL DE LA STATISTIQUE

Après l'apéritif, offert par la coopérative Mon Logis de Neuchâtel, et le repas pris en commun à l'Hôtel Alpes et Lac, les délégués ont visité, sous la conduite de Willi Frei du bureau d'architectes bernois Bauart, la tour de l'Office Fédéral de la Statistique (OFS), haute de quinze étages, qui a été inaugurée en mai dernier.

Cette tour vient compléter le bâtiment principal, siège de l'OFS depuis 1998, et constitue à la fois la proue du premier bâtiment, un immense paquebot, et un repère urbain pour le site. Avec sa façade de verre et ses 50 mètres de hauteur, elle permet d'admirer le lac de Neuchâtel et les Alpes.

Notons encore que les critères de durabilité ont été intégrés dès le départ au processus de conception de ces immeubles.

En fin de journée, cette captivante visite a permis aux délégués de découvrir une réalisation écologiquement exemplaire et architecturalement remarquable dans un lieu qui n'était pourtant, au début des années nonante, qu'une zone en friche située à l'est de la gare.



◀ Apprendre aujourd'hui. Entreprendre demain. ▶

Dominique et ses deux filles au Musée de zoologie, Lausanne

Donner sans compter, pour transmettre ses valeurs. Parce que les générations suivantes sont notre plus bel héritage. Partenaire de proximité, la BCV vous accompagne dans vos projets et les étapes de la vie. Epargne, achat immobilier ou gestion de patrimoine, nous vous aidons à construire aujourd'hui les bases de demain. Parce que l'avenir n'attend pas!

www.bcv.ch

 **BCV**
votre confiance nous engage

- dépannage** 24 h sur 24, pompage, débouchage de wc, évier, baignoires, lavabos: réparations rapides
- vidange** hydrodynamique HP et hydraulique de canalisations, fosses, drainages, égouts, séparateurs, pompes
- curage** colonnes de chute et trainasses d'eaux claires et d'eaux usées
- entretien** toutes installations d'eaux claires et d'eaux usées eaux pluviales, pompes et stations de pompage
- études** recherches de cause d'insalubrité, recherche par camera detection par bip, reperages, relevés, conception de canalisations, création de séparatifs

amoudruz

vidange et bâtiment

Amoudruz SA
Rue Eugène Marziano 23B
1227 Acacias
tél. 022 329 05 24
fax 022 320 37 02



"Pour planifier nos fenêtres, VEKA nous ouvre toujours des perspectives étonnantes."

Tous comptes faits, VEKA propose aux architectes et planificateurs tout ce qu'ils attendent pour traduire dans la réalité les projets et les idées les plus inusités. Ce ne sont pas seulement nos systèmes de profilés **SOFTLINE** et **TOPLINE** qui garantissent la réalisation concrète et impeccable des exigences les plus élevées. À titre exemplatif, ce sont aussi notre souci du détail de finition technique et la compétence des partenaires VEKA qui permettent de peaufiner vos projets, grâce à leur grande sûreté et à leur remarquable qualification. Cela vous laisse l'esprit libre, pour chercher de nouvelles idées ...

Système VEKA

- La qualité la plus élevée
- Un partenaire fort
- Un service optimal
- Des solutions parfaites

Les architectes et planificateurs trouveront un complément d'informations à l'adresse e-mail e.allgoewer@greenmail.ch



TOPLINE MD – le parfait système de fenêtre avec le module MINERGIE



Notre système. Votre succès.

VEKA AG · Ernst K. Allgöwer
Büntacher 19 · CH-5626 Hermetschwil-Staffeln
Tél. 056 6335528 · Fax 056 6335091
E-Mail: e.allgoewer@greenmail.ch · www.veka.ch

ASH- LES DERNIÈRES NOUVELLES

Urs Hauser

Conditions attractives pour les prêts du Fonds de roulement ASH

L'Association Suisse pour l'Habitat octroie aux sociétés coopératives d'habitation ainsi qu'à d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts remboursables à intérêt favorable.

Les prêts de l'Association sont rémunérés à un taux qui est inférieur de 1.5 % au taux d'intérêt moyen publié par la Banque nationale suisse au mois d'octobre pour les nouvelles hypothèques en premier rang. Le taux d'intérêt appliqué pour l'année 2004 s'élève à 2 %.

Ces prêts sont destinés principalement à de nouvelles constructions ainsi qu'à la rénovation ou transformation de logements réalisées par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Avec les moyens du Fonds de roulement, des prêts peuvent aussi être accordés pour des projets de construction à caractère modèle. L'importance et les conditions de ce soutien sont fixées individuellement.

L'Association recommande à ses membres de soumettre à l'Office Fédéral du Logement, les bases d'un projet de construction ou de rénovation, dans le but de bénéficier d'un examen préalable technique. Ledit examen offre aux requérants la garantie que leurs immeubles correspondent aux exigences du système d'évaluation du logement (SEL 2000) pour bénéficier d'un financement par le Fonds de roulement.

CHARTRE DES MAITRES D'OUVRAGE D'UTILITE PUBLIQUE EN SUISSE

Urs Hauser

L'ASH, en collaboration avec l'Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété (ASCP), l'Association suisse des coopératives d'habitation radicales (ACR) et l'Office fédéral du logement (OFL), a remanié le texte de la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui revêt donc maintenant sa forme définitive.

Dans ce texte sont décrits l'identité, l'éthique ainsi que le mandat de base des coopératives de construction et d'habitation. Les associations et leurs membres se fondent sur les principes de cette charte pour mener leurs activités. Elle constitue la base des statuts de l'ASH, pour le mandat de prestations entre l'organisation faîtière et l'OFL ainsi que pour les conventions de prestations passées entre dite organisation et les sections.

Par ailleurs, l'organisation faîtière met les moyens prélevés de ses Fonds exclusivement à disposition de projets qui servent l'habitat d'utilité publique au sens de la charte. Lors de la sélection opérée en rapport avec les prêts du Fonds de roulement, le fait que le demandeur soit un organe d'utilité publique selon la charte est également un critère de poids. Ce document a été conçu et développé pour être un large instrument de base, grâce auquel les organisations oeuvrant pour la construction de logements d'utilité publique en Suisse peuvent s'orienter.

La charte - en version allemande ou française - peut être commandée auprès du Secrétariat central de l'ASH ou téléchargée directement sur Internet (www.svw.ch/fachverlag).

Chauffage – Ventilation – Climatisation

Bernard Chevalley SA

1004 Lausanne – 123, avenue d'Echallens
Tél. (021) 625 74 26 – Fax (021) 625 81 51
e-mail: f.chevalley@chevalley-sa.ch

- Réalisations tous systèmes
- Entretien – Dépannage
- Télécontrôle – Télésurveillance
- Télégestion d'installations



**Electricité
Téléphone
Télématique**

tél. 0848CHAILLET

www.chailletsa.com

commerce de lustrerie: Terreaux 10, Lausanne
tél. 021 312 12 20



**Couchant 24
1007 Lausanne**
tél. 021 620 75 20
fax 021 620 75 35
Eric Sansonnens
Anne-Christine
Pasche Sansonnens

**Davel 4
1096 Cully**
tél. 021 799 20 10
fax 021 799 24 96
Pascal Giroud

**Gollion 15
1305 Penthaz**
tél. 021 861 34 27
fax 021 861 34 02
Serge Sommer



De source sûre.

Les réserves de pétrole déjà découvertes et les réserves supplémentaires prévues par les spécialistes suffiront à couvrir les besoins de plusieurs générations. Hotline 021 732 18 61 ou www.mazout.ch

SE CHAUFFER AU MAZOUT.



Un partenariat rentable

Le financement de la construction de logements sociaux nous tient à cœur. Outre le simple aspect économique, nous accordons une grande importance aux critères sociaux, éthiques et écologiques.

C'est la raison pour laquelle de nombreuses coopératives de construction et d'habitation nous ont choisis pour partenaire.

**Profitez vous aussi
de notre solide expérience.**

2301 **La Chaux-de-Fonds**
30, avenue Léopold-Robert
tél. 032 910 93 93

1204 **Genève**
6-8, place Longemalle
tél. 022 818 44 44

2001 **Neuchâtel**
3, rue du Temple-Neuf
tél. 032 722 59 59

1800 **Vevey**
15, avenue Général-Guisan
tél. 021 925 93 20

1701 **Fribourg**
35, rue de Romont
tél. 026 347 45 60

1003 **Lausanne**
21, rue St-Laurent
tél. 021 310 63 11

1951 **Sion**
46, place du Midi
tél. 027 327 44 20

1400 **Yverdon-les-Bains**
4-6, rue du Casino
tél. 024 425 51 88

banque coop