

HABITATION

T I O N

www.habitation.ch

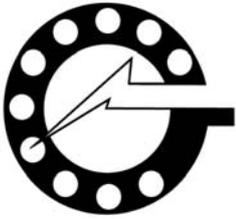
LOGEMENT
ARCHITECTURE
URBANISME
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
CH - LAUSANNE
76^{eme} ANNEE - DECEMBRE 2004

GENEVE

4

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



Groupe GECO

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
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

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A GENEVE: L'USINE A GAZ ?

François Jolliet et Guy Nicollier

En 2004, la production de logements a repris en Suisse, mais sans obtenir davantage qu'une stabilisation de la pénurie: anormalement bas, le **taux national des logements vacants reste fixé à 0.9%**, sans changement depuis 2003. Genève, avec un taux de 0.15% seulement, est particulièrement sinistrée.

Quelques « échos » des coopératives et de l'ASH semblent indiquer un blocage genevois bien particulier en matière de construction de logements. De fait, que se passe-t-il à Genève?

Une question à laquelle nous n'avons bien sûr ni l'ambition ni les moyens de répondre. Mais nous souhaitons apporter quelques éléments concrets en présentant les points de vue de deux interlocuteurs importants: les responsables du Service du logement cantonal d'une part, le représentant du Groupement des coopératives d'autre part.

Michel Brügisser, Philippe Favarger et Edouard Galley nous disent qu'à Genève le terrain est généralement rare, cher et hors de portée. Dans ce contexte difficile, ils nous expliquent les instruments mis en place par l'Etat et les coopératives pour promouvoir le logement; la CODHA fournit l'exemple d'une réalisation.

Le fonctionnement genevois, s'il se veut efficace, n'en est pas moins singulier. A première vue, l'Etat semble tout contrôler mais l'intérêt privé, finalement, ne s'infiltrer l'il pas en profondeur? Pourquoi le recours à l'ASH (et ses financements) est-il si faible? Les œuvres que l'Etat entreprend pour ses contribuables **leur sont-elles vraiment profitables?** Quelle est la réelle efficacité de subventions « arrosant » jusqu'au sommet de la classe moyenne? Quel est le coût des structures (étatiques et privées) destinées à promouvoir le logement? Sont-elles vraiment capables de contourner ou surmonter des résistances de plus en plus nombreuses?

On se prend parfois à rêver de simplicité et d'effets directs, personnalisés, concrets, équitables et vérifiables. Voilà un rêve bien connu des coopératives, au succès duquel Genève a d'ailleurs beaucoup contribué au cours du XXème siècle.

4

PENURIE GENEVOISE
Entretien avec
Michel Bürgisser et
Philippe Favarger
François Jolliet

8

PENURIE GENEVOISE
Le point de vue
d'Edouard Galley
Guy Nicollier

10

LA CODHA
Entretien avec Eric
Rossiaud et Hector Meijat
Patrick Cléménçon

14

ASPAN
Peut-on encore construire
du logement en Suisse?
Laurent Guidetti

16

ASH
Les échos de l'Assemblée générale
Christiane Layaz

18

ASH
Droit
Dr Salome Zimmermann Oertli

22

OFL
Dernières nouvelles

PENURIE GENEVOISE: LE POINT DE VUE DU DAEL

(Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement)

Interview de Michel Bürgisser, directeur du logement et de Philippe Favarger, chef de la division immobilière/logement

Propos recueillis par François Jolliet

Quel est le problème majeur à la base de la pénurie actuelle?

C'est avant tout le manque de terrains disponibles pour construire du logement. Rappelons que Genève, dès la Réforme, n'a pas revendiqué son territoire périphérique, par méfiance politique vis-à-vis de ses campagnes (plutôt catholiques et savoyardes à l'époque). Jusqu'au XIX^{ème} siècle, son développement s'est effectué intra muros et dès 1920, la législation cantonale et fédérale est venue protéger (et « geler ») les terrains agricoles face à une urbanisation galopante.

Aujourd'hui, Genève est une agglomération relativement figée en ce qui concerne le territoire cantonal, avec de grandes zones agricoles très préservées, tandis que l'extension se poursuit en direction de l'arc lémanique et surtout de la France voisine (voir par exemple le développement intense et assez chaotique du secteur d'Annemasse).

Les réserves foncières cantonales sont limitées. A part certaines friches industrielles ou ferroviaires (La Praille par exemple), elles sont constituées par une densification des zones villas existantes et par l'urbanisation de quelques nouveaux périmètres dont certains sont agricoles.

Zones villas et zones agricoles ne sont donc pas intouchables?

Des modifications restent possibles: Genève dispose d'une procédure de classement/ déclasséement appelée « zone de développement » qui permet de modifier l'affectation du sol. Par exemple, une zone « résidentielle villa » peut recevoir de la mention « développement » et permettre une nouvelle affectation à moyen terme, autorisant une densité plus élevée et impliquant un contrôle des prix de notre part.

Ce processus de révision est général et peut donc s'appliquer aux zones agricoles, à condition bien sûr de respecter les autres échelons légaux, en l'occurrence au niveau fédéral la LDFR, Loi sur le droit foncier rural. Celle-ci a été conçue pour maintenir les exploitations agricoles suisses, dont la vente est en principe restreinte aux seules transactions entre agricul-

teurs. Il reste possible d'obtenir des autorisations exceptionnelles, par exemple lors d'une vente à des collectivités publiques ou lorsque l'intérêt public est prépondérant.

La Commission genevoise chargée d'appliquer la Loi fédérale sur le droit foncier rural pratique une politique restrictive: les achats de terrain agricole sont un problème pour la politique foncière de l'Etat. La mention d'un secteur, de son affectation future et de l'intérêt général en matière de pénurie ne suffisent pas: il faut de plus montrer un lien évident entre l'usage proposé et l'intérêt public.

Le problème du déclasséement de la zone agricole est en définitive politique. L'alliance de fait entre les protecteurs de l'agriculture, les opposants au développement de Genève et à l'immigration, les protecteurs de l'environnement, etc. tend à bloquer l'urbanisation.

Quelles sont les réserves foncières actuelles? Sont-elles réellement disponibles?

Elles existent sous différentes formes et sont relativement importantes sur le papier. On trouve quelques zones déjà déclassées, des zones de développement existantes (déclasséement à mettre en vigueur) et les zones dont le Grand Conseil est en train d'examiner le statut (déclasséement possible ou probable).

Le Plan directeur cantonal a identifié trois mesures distinctes et complémentaires permettant de construire 32'000 logements à long terme. Ces mesures ont chacune leur géographie et dessinent, dans les grandes lignes, trois cercles concentriques autour de la ville (voir illustrations ci-contre).

Le premier train de mesures du plan directeur prévoit de densifier 60 hectares (11 périmètres actuellement en zone villas, illustrés en rouge sur la carte de la figure 2), permettant de construire environ 3'000 logements au total. Ces 600'000 m² ne représentent que 2% des zones villas genevoises et leur densification ne prêterait pas l'accès individuel à la propriété: le solde des terrains libres après densification permettrait encore de doubler le nombre des villas actuelles.

Les mesures du plan directeur cantonal



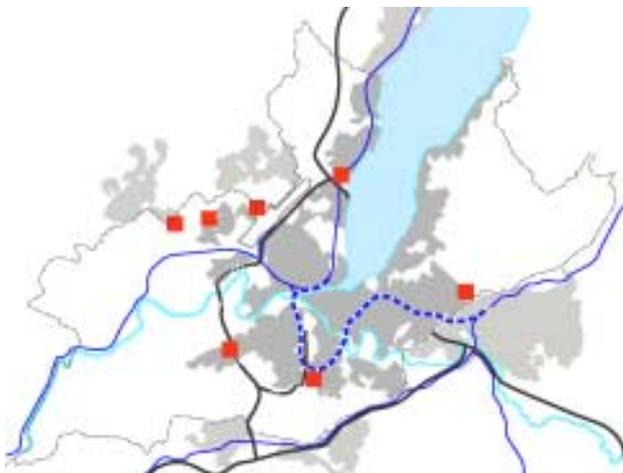
Urbaniser la couronne suburbaine

Dans la couronne suburbaine, il s'agit d'utiliser les potentiels des zones de développement, où se trouvent encore **35% de la surface constructible du canton**, toutefois largement occupée par des villas. La densité (ou indice) d'utilisation du sol usuelle sera appliquée pour autant que les impératifs de protection du patrimoine et des sites, d'arborisation et de contraintes parcelaires le permettent. Dans les sites sensibles, une urbanisation de faible densité ou de densité intermédiaire doit être retenue.



Densifier des terrains en zone villas

En périphérie urbaine, il s'agit de densifier des terrains situés en 5^e zone destinée aux villas, pour la plupart non bâtis. Selon les secteurs, la densification est possible soit **en modifiant la zone** (zone de développement permettant la construction d'immeubles), soit en encourageant le recours à un **indice d'utilisation plus élevé** (0.4 au lieu de l'usuel 0.2). Une faible densité sera maintenue dans les secteurs qui ont valeur de site.



Déclasser quelques terrains en zone agricole

Il s'agit également d'admettre, à certaines conditions, des déclassements limités de la zone agricole, **en continuité de la zone à bâtir**, pour répondre à des besoins d'intérêt général qui ne pourraient pas être satisfaits à l'intérieur de celle-ci. La situation actuelle démontre que cette mesure est d'ores et déjà nécessaire.

Le second train de mesures propose l'urbanisation progressive de 100 hectares, sur quatre périmètres dont certains en zone agricole (illustrés en vert sur la carte de la figure 2), où seraient réalisés 6'500 logements au total. Ces opérations doivent respecter plusieurs conditions dont une densité appropriée, un contrôle des prix des terrains et constructions, une desserte efficace par les transports publics, le respect du paysage et la maîtrise de la qualité des aménagements.

On voit que les réserves existent et les intentions du Plan directeur sont clairement favorables à la construction de logements en période de pénurie. Mais le véritable problème se manifeste sur le terrain, au moment de « passer à l'acte »: les résistances sont multiples et finissent par hypothéquer la réelle disponibilité des réserves foncières.

Quelles sont ces résistances?

Ce sont tout d'abord les oppositions des voisins, notamment dans les opérations de densification en zones villas. La pénurie est une évidence reconnue mais, face à un nouvel immeuble, il n'est pas rare que des voisins placent leur intérêt privé très au-dessus de l'intérêt collectif. Les oppositions du voisinage sont donc fréquentes et peuvent rendre les opérations de densification difficiles et aléatoires, ce qui dissuade les investisseurs.

Nous constatons aussi d'autres formes de refus, en particulier celles de propriétaires qui ne sont pas disposés à mettre leur patrimoine en vente. Leurs motifs peuvent être la thésaurisation (l'attente d'une plus-value importante à moyen terme), mais aussi la simple conservation de leur propre logement ou un lien affectif puissant avec leur patrimoine. Sans compter les servitudes entre voisins, qui viennent encore compliquer la situation lors de l'achat des terrains.

Pour essayer de débloquer certaines situations, il nous est arrivé d'interpeller des propriétaires de terrains en zone de développement, parfois avec de bons résultats. Au-delà de ce genre d'incitation, nos moyens sont limités, à moins d'exproprier (légalement possible après 5 ans d'immobilisme) ou d'agiter la menace d'une suppression du statut « zone de développement » (ce qui annulerait la densification promise). Mais nous hésitons à mettre en oeuvre ces mesures lourdes, pénalisantes et perçues comme des atteintes majeures au droit de propriété: ce serait politiquement incorrect. Autrement dit, quand le propriétaire n'est pas intéressé par la vente, le terrain reste généralement indisponible.

Autre constat: nous rencontrons de moins en moins la figure traditionnelle du promoteur qui thésaurisait au fil du temps des terrains bien situés pour revendre cette collection foncière ou pour lancer sa propre opération immobilière. Malgré de fréquents problèmes de qualité architecturale et urbanistique, son dynamisme permettait au moins de construire. Face à la pénurie foncière et aux risques (oppositions, procédures, retards divers), l'action du promoteur traditionnel se trouve fortement freinée.

N'est-ce pas un paradoxe: on reconnaît les méfaits de la pénurie, mais on ne veut pas construire?

Oui, c'est assez schizophrène, avec une belle symétrie de part et d'autre du champ politique. A gauche, on veut construire (du logement social avant tout), mais l'idéologie « sauvez notre poumon vert » vient contredire sur le terrain les intentions générales. A droite, on professe la construction dans l'intérêt de l'économie (affaires immobilières, démographie, implantation d'entreprises...), mais sans vouloir toucher au tabou de la propriété, même pour stimuler la mise sur le marché des terrains.

Ces diverses contradictions sont une donnée majeure du problème actuel et nous nous permettons de formuler le vœu d'un front politique élargi en faveur du logement.

Quels sont vos rapports avec les coopératives qui construisent?

Pour accéder au terrain et le légaliser, les coopératives font généralement appel à nos services. Et nous n'accordons pas l'accès au terrain, notamment dans les zones de développement, sans contrôler le financement et le subventionnement. Contrairement à d'autres cantons (alémaniques en particulier), les coopératives genevoises construisent presque uniquement du subventionné, qui bénéficie d'une priorité politique: dans un contexte de pénurie, l'Etat veut réserver le terrain au social. Un choix d'ailleurs clairement énoncé par M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, lorsqu'il a pris la tête de notre Département.

Le terme « subventionné » recouvre un éventail relativement large offrant des possibilités de mixité entre catégories de logements. Nous avons par exemple le système de l'« Habitation mixte » (HM) qui autorise jusqu'à 40% de logements non-subventionnés au sein d'un immeuble. Par ailleurs, nous ne nous adressons pas uniquement aux habitants « pauvres »: notre échelle des revenus admissibles pour le subventionné s'étend jusqu'à Fr. 120'000.- annuels et couvre donc également la classe moyenne. Enfin, dans les plans de quartier, nous laissons à disposition du marché libre (locatif sans subvention ou PPE) environ le tiers des logements, dans un souci de mixité.

Contrôle, financement, subventions, législation: comment les coopératives font-elles face à ces nombreuses exigences?

Les procédures nécessitent en effet un professionnalisme de la part des coopératives et de leurs mandataires. Pour une coopérative moyenne comme INTI (voir Habitation n°2/ 2004), basée sur des initiatives individuelles, un appui devient nécessaire. Les grandes coopératives comme la SCHG sont rôdées et disposent des structures nécessaires. Pour anticiper les problèmes, nous recommandons à nos interlocuteurs de nous consulter dès le début de leur démarche.

Il est vrai que les procédures prennent du temps. Les cantons-villes de Bâle et Genève sont les seuls où l'Etat- et non

la commune– délivre les autorisations de construire. Le temps moyen pour l'examen d'une autorisation au sein de l'administration cantonale est compris entre 2 et 3 mois, mais la consultation des communes peut occasionner des retards: il faut donner son temps aux débats et décisions communales. De plus, les diverses législations et normes peuvent être contradictoires et nécessiter des arbitrages, tout comme le dialogue avec les associations. On regrettera au passage que ces divers débats promeuvent souvent des images urbaines peu audacieuses: le timide « deux étages sur rez avec toit en pente » passe plus facilement devant les associations et municipalités.

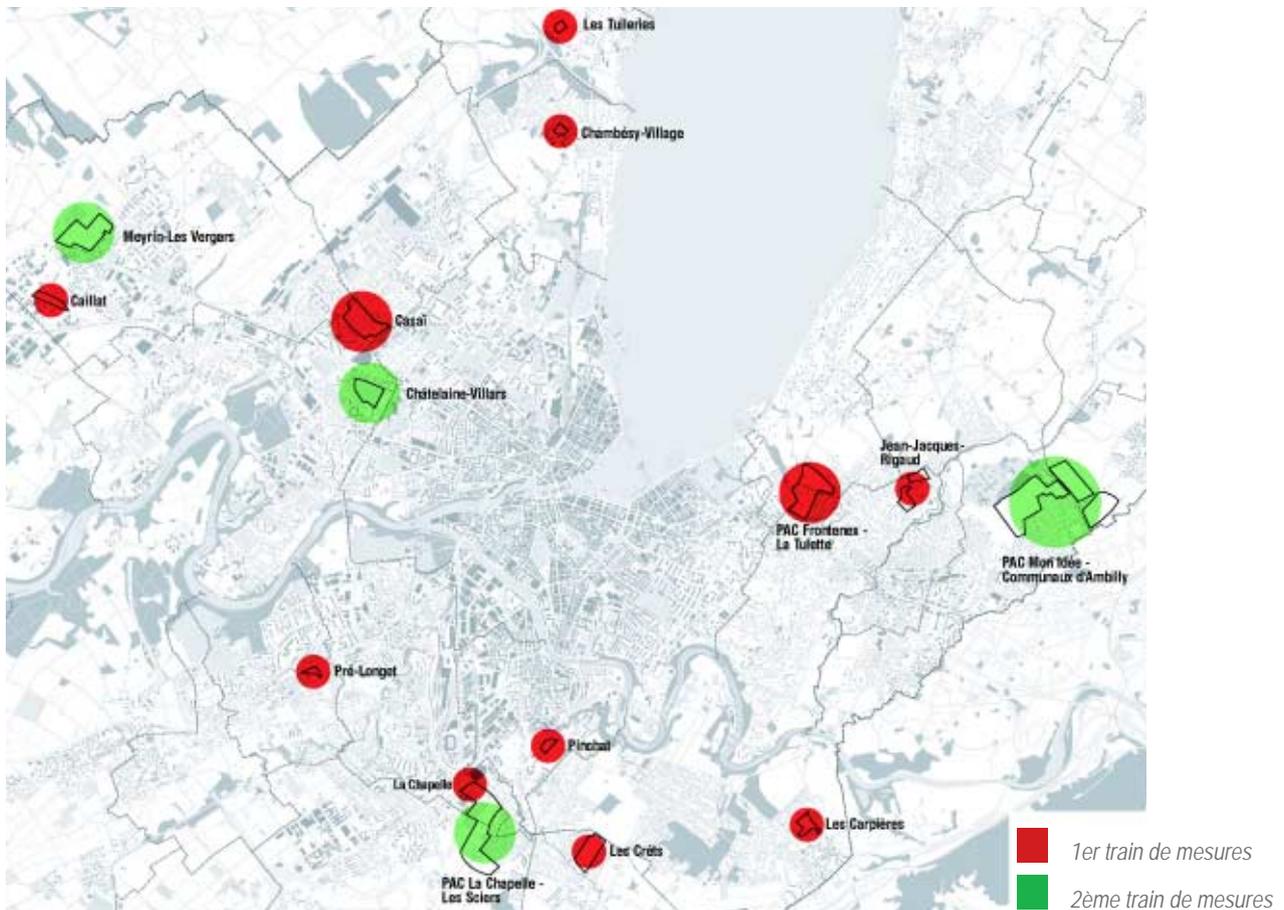
Le cadre légal est-il favorable aux coopératives?

Il s'améliore. Les lois HLM de 1950 (dites « Lois Dupont ») n'encourageaient pas les coopératives. Comme le disait un éminent promoteur de la République, elles avaient été votées « par des députés-architectes qui avaient besoin de boulot ». Elles prévoyaient une période de 20 ans de subventionnement, au-delà de laquelle la plupart de ces logements, construits par le secteur privé, sont passés au marché libre. Avec par conséquent, la disparition d'environ 50% du parc de logements à loyers modérés!

A contrario, dans les années 50, Zürich réfléchissait à long terme et confiait la construction des HLM aux coopératives et à la ville: aujourd'hui ces bâtiments sont encore sous leur contrôle.

Nous devons aujourd'hui renverser 40 ans de philosophie genevoise en la matière. Les coopératives sont depuis plusieurs années l'un des piliers de notre politique et la « loi sur le logement économique pérenne », récemment déposée devant le Grand Conseil, vise à reconstituer ce parc de logements à loyer raisonnable. Nous souhaitons stabiliser à long terme un « socle » de 40'000 appartements de ce type, soit 20% de l'ensemble du parc des logements genevois. Il s'agit de construire à neuf, mais aussi de conserver le contrôle des logements actuellement subventionnés.

Nous avons également des objectifs de mixité sociale: pour éviter les ghettos, pour s'adapter aux variations de taille et de revenus des ménages, les nouveaux immeubles comprennent, en principe, une diversité d'appartements (surface, type, part de non-subventionné). L'idée est de conserver une dynamique et un équilibre social dans l'immeuble pour que les locataires gardent leur appartement malgré des variations de revenu, l'arrivée ou le départ des enfants, etc. (subvention personnalisée adaptable). Les coopératives ont naturellement un rôle à jouer dans cette évolution, proche de leur esprit.



LE POINT DE VUE D'EDOUARD GALLEY

Entretien avec M. Edouard Galley, président du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, vice-président de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et directeur de COGERIM.

Propos recueillis par Guy Nicollier

Pour faire face à la crise, les coopératives genevoises se sont organisées en un Groupement dont vous êtes le président. Pouvez-vous nous présenter le Groupement et sa fonction?

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises est l'interlocuteur structuré et représentatif des coopératives vis-à-vis des instances de l'Etat. Il a été créé suite à la 4e journée du logement sur le thème « Les coopératives, quel avenir aujourd'hui? » et à l'invite du conseiller d'Etat Laurent Moutinot. Le Groupement a élaboré une charte éthique formalisant un code de conduite des coopératives soucieuses de réaliser des logements en poursuivant un but non lucratif. Toutes les coopératives membres doivent y souscrire et le Groupement vérifie si les statuts soumis sont conformes aux dispositions de la charte éthique.

La fonction du Groupement est d'étudier les potentiels constructifs des terrains propriété de l'Etat ou privés qui lui sont soumis, notamment par la FPLC (voir ci-dessous). Elle propose une répartition des droits de superficie aux coopératives désireuses de construire (ou rénover), ainsi que la mise en commun des connaissances des uns et des autres afin de pouvoir réaliser de nouveaux projets de construction de logements.

Le Groupement offre également son expérience par un service de conseil. Pour prendre un exemple récent, nous avons aidé une nouvelle coopérative à faire ses plans financiers, à trouver ses crédits et à contrôler ses contrats d'entreprise.

Actuellement, le Groupement compte parmi ses membres une quarantaine de coopératives du canton et de nouvelles adhésions sont en cours. Il est un groupement de pression complètement nouveau par rapport à l'époque où nous faisons individuellement «notre petite cuisine». Nous sommes consultés par la Commission du logement du Grand Conseil et les nouvelles lois touchant au logement nous sont très souvent soumises.

Qu'est-ce que la FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif)?

La FPLC a été créée par une modification de la loi générale sur le logement en 2000. Nantie d'un fonds de Fr. 30,3 millions, elle a notamment pour mission d'acquérir des terrains et des bâtiments et de les remettre à disposition des coopératives et des HBM. Ainsi, en vertu de la nouvelle loi, des terrains et des bâtiments appartenant à l'Etat peuvent être remis en droit de superficie à des coopératives pour y construire du logement social. En pratique, la Fondation attribue les terrains sur proposition du Groupement des coopératives.

L'intérêt pour la collectivité publique? A terme, les loyers des coopératives sont plus bas que ceux du marché. Rappelons que les immeubles subventionnés par l'Etat, dont le but est de créer des logements à loyers modérés (HLM), retournent au régime de loyers libres après 25 ans. Passé ce délai, les coopératives maintiennent généralement un prix raisonnable, alors que les sociétés privées sont libres de fixer les loyers au prix du marché.

L'intérêt pour les coopératives? La Fondation a des moyens que les coopératives n'ont pas. Par exemple, la coopérative qui débute ne dispose pas toujours de l'apport en fonds propres de 5% et de ce fait n'a pas les moyens de se garantir le terrain et de mandater un architecte; elle peut demander l'intervention de la Fondation afin qu'elle se substitue à elle pour l'achat du terrain.

Mon but, en tant que représentant du Groupement et au sein de la FPLC consiste à examiner les occasions des coopératives de reprendre l'un ou l'autre des dossiers qui sont proposés à la FPLC.

Aujourd'hui, les plus gros projets en réalisation se trouvent à Cressy, aux Ouches, au Pommier. Grâce à la Fondation et au Groupement, les coopératives deviennent de plus en plus efficaces et leur représentativité est de plus en plus reconnue.

Cependant on est en pleine pénurie de logements! Quel est le problème?

Le manque de terrains constructibles!

Le patrimoine foncier genevois sous gestion est infime, parce que l'Etat a surtout acquis des terrains pour agrandir les routes et construire des carrefours, etc.... mais en ce qui concerne les parcelles constructibles pour des logements, le capital foncier est des plus faible à Genève.

Peu de gens savent que Genève est le canton le plus agricole de Suisse proportionnellement à sa superficie. La vraie réserve, ce sont les terrains agricoles! Alors ne devrait-on pas examiner la possibilité de déclasser de nouvelles parcelles? Parmi les mesures qu'entend prendre le Département de l'Aménagement (DAEL) pour sortir de la pénurie. Il prévoit dans son plan directeur cantonal de déclasser des zones agricoles en plusieurs phases.

Néanmoins, il faut relever que Genève est influencée par une puissante société écologiste qui fait que les mesures que voudraient prendre les autorités sont souvent contestées par les citoyens.

Il est tout de même réjouissant de constater qu'à travers la période difficile que nous vivons aujourd'hui, les Genevois sont grandement sensibilisés à la crise du logement et j'ose espérer qu'il deviendra possible d'élaborer de nouvelles lois permettant d'alléger les procédures de déclassement et d'autorisation de construire.

Exemple: il existe des parcelles de terrain constructibles à Genève sur lesquelles aucun projet n'est prévu, parce qu'utilisées par des maraichers ou des agriculteurs qui sont propriétaires et ne désirent pas construire. Promulguons une nouvelle loi qui permette de déclasser ces terrains en insistant pour que les propriétaires qui ont une intention de construire soient limités dans le temps pour déposer un projet de construction et que, passé ce délai et sans proposition ferme de leur part, les parcelles soient reclassées en zone agricole et compensées par le déclassement d'autres parcelles.

N'y a-t-il pas d'autres terrains?

Il y a les zones ferroviaires et industrielles, mais elles sont aussi très utiles au canton. Il faut faire attention de préserver des terrains pour l'industrie et les entreprises.

N'oublions pas qu'avec l'ouverture des frontières, la France voisine devient une alternative pour de nombreuses personnes en recherche de logements!

Y a-t-il de la spéculation?

Les prix des terrains qui nous intéressent sont en grande partie contrôlés par l'Etat et représentent de ce fait entre 17 à 20% d'incidence foncière sur le prix de revient total du projet. Par ailleurs, concernant les terrains non contrôlés par l'Etat, les prix sont souvent surfaités et ne permettent pas de construire du logement social.



Augmenter la densité?

Les taux de densité sont assez bien calculés. On pourrait éventuellement les augmenter ponctuellement, mais il faut faire attention aux zones sensibles.

Par contre, sans augmenter les taux de densité prévus, construire en hauteur permettrait de gagner en qualité: des espaces verts par exemple! Parfois, il vaudrait mieux construire une tour de 60 étages plutôt qu'une série d'immeubles en barres horizontales qui couvrent la majeure partie du terrain (accès, parkings, etc.).

En Suisse, nous ne sommes pas encore prêts, mais allez voir à Hong-Kong ou New-York! Sur de petits espaces, ils ont trouvé la solution: la hauteur!

Les procédures ne sont-elles pas décourageantes pour celui qui veut construire?

Elles sont trop longues, mais ce n'est pas forcément dû au DAEL. C'est un tout: nous sommes limités par des lois et des possibilités de recours... Une autorisation de construire peut prendre plusieurs années si on va jusqu'au Tribunal Fédéral! D'autre part, les terrains passent souvent par un PLQ (Plan Localisé de Quartier) avant d'être constructibles, ce qui offre la possibilité à tous les opposants de s'exprimer... pas seulement les voisins, mais toute la république! C'est ainsi par exemple qu'un habitant de Bellevue peut faire opposition à un PLQ à Confignon. Nous sommes face à un véritable casse-tête chinois!

Il faudrait pouvoir, après concertation avec les communes et les instances diverses, sauter l'étape du PLQ.

En conclusion, je constate avec plaisir que nos autorités sont conscientes que des modifications d'application de lois doivent être élaborées, afin de pouvoir faire face à la crise du logement sur le canton de Genève.

*Image de la cour
Chemin des
Ouches 14-16, GE*

LA CODHA – COOPÉRATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF À GENÈVE

Entretien avec Eric Rossiaud, Président et membre fondateur de la CODHA, et Hector Mejia, membre du comité de la CODHA

Propos recueillis par Patrick Cléménçon

La CODHA est une coopérative sans but lucratif fondée en 1994 à Genève. Elle regroupe des personnes qui désirent établir un rapport privilégié à leur logement, basé sur la participation, la convivialité et la solidarité. Elle construit des logements sociaux encourageant la mixité de la population et en accordant une grande importance aux principes du développement durable dans ses réalisations. Elle aspire en outre à favoriser les liens sociaux en déléguant la gestion de ses immeubles à l'association formée par leurs habitants et en y créant des espaces communs généreux.

Comment est née la CODHA et quels sont ses objectifs?

Eric Rossiaud: «La CODHA est née dans un contexte de crise du logement à Genève. La vocation de la CODHA est de sortir des bâtiments du marché et de ne pas les revendre par la suite, en offrant un contrat de location sur le mode du bail associatif. La CODHA construit, achète, rénove des immeubles et les remet à l'association des habitants qui autogèrent l'immeuble. Le comité de la CODHA s'occupe quant à lui des rapports avec les financiers, les autorités et pour tout ce qui est des gros travaux d'entretien en rapport avec la viabilité des immeubles.»

Coupe à travers les deux immeubles



Hector Mejia: «Le but de la CODHA est également de travailler sur le long terme et de garantir la pérennité des loyers à prix coûtant...»

Eric Rossiaud: «... Oui, car si les HLM reviennent dans le marché libre après vingt ans, permettant aux promoteurs d'augmenter les rendements sur les fonds propres, les immeubles des coopératives à but non lucratif restent en leur possession, de sorte que leurs loyers tendent à baisser au cours du temps. De ce point de vue, on peut dire que la CODHA a contribué au revirement de la politique sociale du logement de Genève, qui privilégie désormais l'habitat coopératif et la création de HBM (habitat bon marché) au détriment des HLM.»

La CODHA fait donc aussi un roupe de pression?

Eric Rossiaud: «Oui, la CODHA également une pression politique, en tentant de promouvoir de nouveaux statuts pour les logements associatifs. Une majorité des problèmes que nous avons énoncés il y a dix ans déjà ont aujourd'hui trouvé une solution, tant au canton qu'à la ville, notamment en ce qui concerne le bail associatif, qui est entré dans la législation. La CODHA a également mené un travail d'information pour les subventions qui sont accordées aux constructions Minergie, un label largement soutenu et défendu par la coopérative.»

Qu'est-ce qui distingue la CODHA des autres coopératives?

Eric Rossiaud: «La CODHA s'efforce de répondre à une demande qui n'a pas d'offre. Même si on considère les coopératives faitières d'habitation, leur rôle est plutôt de faire du logement social à des prix inférieurs à ceux du marché, mais elles ne proposent pas le type d'habitat associatif autogéré au sein du logement. La CODHA se trouve donc entre deux types de coopératives: la coopérative faitière, telle la Société coopérative d'habitation Genève ou Lausanne, qui sont de grosses coopératives avec le mandat de créer du logement social, et les petites coopératives individuelles construisant un bâtiment pour elles et qui s'arrêtent là. La CODHA a une mission de coopérative faitière, mais qui rend autonome les immeubles

en sa possession. La gestion se fait par un comité central, élu par l'assemblée générale de la CODHA, qui reste l'instance décisionnelle de la coopérative.

La CODHA existe depuis dix ans. Quelles sont ses réalisations et combien de membres compte-t-elle actuellement?

Eric Rossiaud: «La CODHA compte actuellement 250 coopérateurs, mais jusqu'en 2003, seule une vingtaine étaient logés. À ce jour, la CODHA a acheté un immeuble en 1995 à la rue Plantamour, à Genève, où elle a pu loger ses premiers coopérateurs. D'autres projets sont en cours. Dix ans après la

création de la CODHA, le premier immeuble a enfin été construit aux Ouches 14-16 à Genève et inauguré le 1^{er} août 2004. Dix ans, c'est long, mais cela s'explique: le terrain est rare à Genève, il faut du temps à une petite coopérative pour accumuler une certaine crédibilité auprès des institutions bancaires et des institutions publiques. Au début, seule la banque alternative était entrée en matière, alors qu'aujourd'hui, c'est la banque cantonale de Genève qui nous a octroyé les crédits nécessaires à la construction des immeubles des Ouches. Cela montre bien l'évolution de la considération accordée à la CODHA par les milieux bancaires».

LA CODHA – FÊTE SES DIX ANS EN INAUGURANT DEUX IMMEUBLES AUX OUCHES 14-16

Sa promesse de droit de superficie en poche, la CODHA a aussitôt retroussé ses manches pour lancer son premier processus participatif en matière de construction. Un processus exemplaire, puisque les futurs habitants des Ouches étaient invités à participer dès la phase du projet, lui-même établi sur la base d'un avant-projet élaboré par l'architecte et adopté par la CODHA. Après moult séances parfois laborieuses et force décisions parfois douloureuses, les «Zabouches», association des habitants des immeubles des Ouches, ont eu la joie de prendre possession de leurs appartements le 1^{er} août 2004, à l'occasion d'une fête célébrant également les dix ans d'existence de la CODHA.

Quelle est la particularité du projet des Ouches 14-16 à Genève?

Eric Rossiaud: «Le projet des Ouches est un projet d'habitat participatif, ce qui est encore relativement rare lors de la constitution d'un habitat, à savoir que le propriétaire, la CODHA, est allé au-devant des futurs habitants des immeubles bien avant leur construction. Pour répondre en outre au problème lancinant de la pénurie de logement des étudiants, nous nous sommes associés à la Cigué, coopérative de logement pour personnes en formation, pour la réalisation du projet des Ouches. La Cigué est aujourd'hui propriétaire des deux premiers étages du bâtiment Jura, à savoir deux duplex de douze pièces chacun, permettant de loger vingt étudiants. La typologie de ces appartements est très différente du reste des appartements et résulte, notamment, d'une étude réalisée par

Rue des Ouches 14-16 à Genève
Maîtres d'ouvrage: CODHA-Cigué
Architecte (projet final et réalisation): Hervé de Giovannini
Début des travaux: début 2003
Fin des travaux: été 2004
Nombre de logements CODHA: 27
Nombre de logements Cigué: 2
Surface nette moyenne par pièce: 19.24 m²
Cube SIA / Prix par m³ SIA: 16489 m³ / CHF 534.– /m³
Loyer annuel par pièce (avant subv. personnalisée HM): CHF 4420.–

des architectes, portant sur les réalisations de logements pour étudiants construits un peu partout dans le monde. Il en est résulté une typologie d'habitat avec cuisine et séjour spacieux au rez-de-chaussée et quatre chambres de part et d'autre à l'étage, ainsi que des sanitaires en suffisance.»

Quel était le programme de construction et quelles étaient vos priorités?

Eric Rossiaud: «Le programme comportait avant tout des six pièces, des cinq pièces et quelques appartements plus petits, qui devaient se conformer à nos trois principes de base, à savoir l'économie, l'écologie et le confort. Question économie, nous voulions être bon marché au niveau du mètre cube; au niveau environnemental, on a tout de suite dit que nous voulions le label Minergie et au niveau confort, nous voulions une structure de base simple, les habitants y ajoutant ensuite ce qu'ils jugent utile et nécessaire à leur confort. Ce que nous avons également demandé, c'est d'avoir des espaces communs particulièrement généreux, car la vie de la coopérative doit pouvoir s'épanouir à travers des contacts et les liens sociaux que l'on peut créer avec du bâti.



L'ambiance conviviale des immeubles 14-16

Notre principal objectif avait été en outre de créer de l'habitat mixte (HM), qui nous obligeait à avoir un minimum de 60% de logements subventionnés, le reste étant libre, au loyer correspondant à l'entier du coût de revient de l'appartement. La CODHA se bat depuis sa fondation pour le concept HM, l'idée étant que nous voulons de la mixité sociale au sein des immeubles, afin d'éviter de se retrouver avec une population stigmatisée par le type de subventionnement dont elle peut bénéficier.»

Comment s'est déroulé le processus de participation active avec les futurs habitants?

Eric Rossiaud: «Nous avons commencé par faire un concours d'architectes sur invitation pour choisir le bureau avec lequel nous allions travailler, puis nous avons poussé jusqu'à l'avant-projet entre le comité de la CODHA et les représentants du maître d'ouvrage et les architectes pour avoir une idée de ce que seraient les bâtiments, en fonction du programme que nous avons préétabli. Cela nous a permis de parler assez rapidement des coûts. L'avant-projet en poche, nous avons ensuite passé des annonces dans les journaux pour informer que des immeubles allaient être construits et pour présenter le type d'appartement qui allait être mis à disposition, en vue de savoir qui désirerait y habiter dans un futur proche, en plus des membres de la CODHA intéressés. Une cinquantaine de personnes, avant tout des familles, ont répondu à notre appel et ont participé à notre première séance, qui s'est tenue en 2001. Après cette première séance, on s'est retrouvé avec un premier groupe de cinq familles potentielles, qui allait être notre interlocuteur pour ce projet.»

Et avec les architectes?

Eric Rossiaud: «En accord avec les architectes, l'idée était de pouvoir faire des choix, certes concertés, mais standards. Le but n'était pas que les coopérateurs puissent totalement individualiser leur logement, pour des raisons d'économies, et les premières discussions avec les futurs habitants portaient donc sur le choix d'un standard d'habitation. De nombreuses séances ont été nécessaires pour faire l'ensemble des choix de construction et pour que tout le monde comprenne les enjeux, surtout en matière de financement, au sujet des parts sociales à amener, du calcul des loyers en fin de réalisation, des subventions, le tout étant expliqué par le CODHA et orchestré par les architectes. Ces derniers présentaient 3-4 variantes à choix en vue de définir un standard de logement et ce sont les coopérateurs qui choisissaient. Les architectes ont donc dû se plier à un type de fonctionnement peu habituel pour eux, avec un maître d'ouvrage particulièrement présent durant toute la réalisation. Un des choix capitaux qui a été fait concerne le système de chauffage des immeubles en vue d'obtenir le label Minergie: chauffage central aux granulés de bois, livrés pour l'instant depuis Fribourg, double flux d'aération pour la régénération permanente de l'air, afin d'éviter les ponts de froid de la coursive et de tous les éléments de façade pouvant nuire l'isolation du bâtiment, et le chauffage au sol à basse température.»

Le label Minergie, une priorité?

Eric Rossiaud: «Je tiens à préciser que nous avons construit là le premier bâtiment au label Minergie en ville de Genève! C'est une grande première, car nous nous trouvons ainsi à l'opposé de la logique du promoteur privé, qui ne s'intéresse pas aux dépenses d'énergie que feront les locataires, car cela ne

rentre pas dans le loyer et ne concerne pas les fonds propres. Plus le prix du baril de pétrole augmente, plus les locataires de la CODHA verront la différence avec le loyer d'un logement traditionnel, le prix du granulé de bois étant bien plus stable et même susceptible de baisser si la pratique venait à se généraliser. Malgré tous les a priori au sujet du label Minergie, que ce soit au niveau des constructeurs ou de l'Etat, nous avons voulu tenter le pari pour réduire la consommation future d'énergie et maintenir les charges d'exploitation le plus bas possible.»

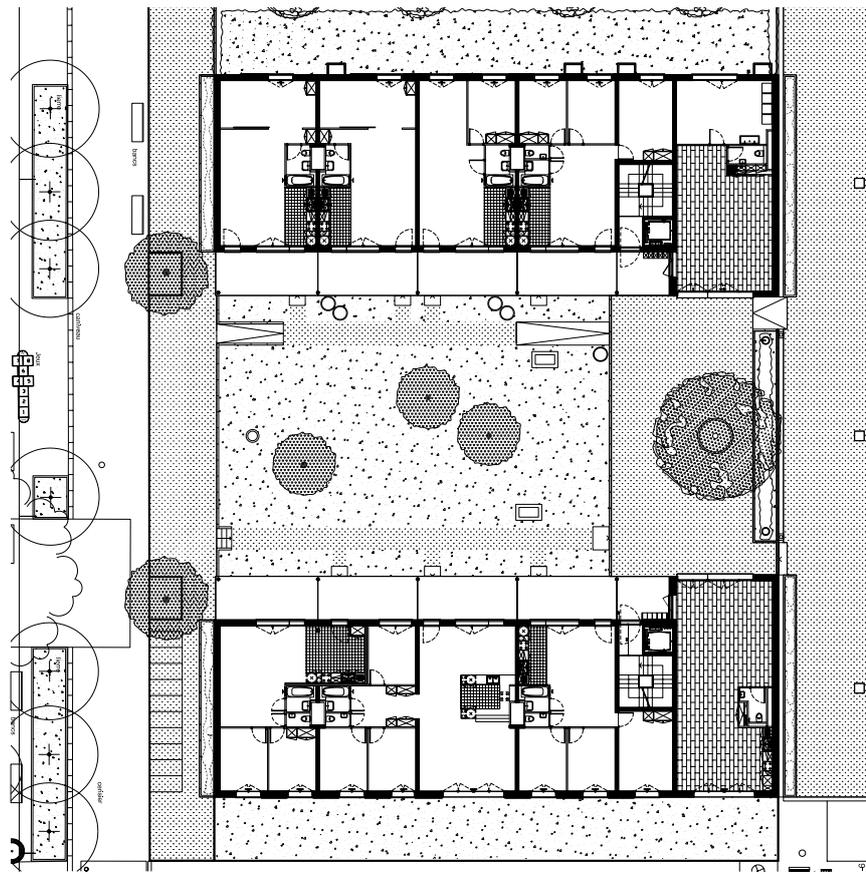
Hector Mejia: «Nous avons investi au départ environ 5-6% de plus pour la construction du silo à bois, pour les panneaux solaires et une bonne isolation, mais cet investissement de départ permettra de faire des économies plus tard.»

Quels fonds propres ont été demandés aux habitants?

Eric Rossiaud: «Environ une année et demi avant l'inauguration des immeubles, nous avons refait une séance avec les 27 familles et individus au complet. C'est à ce moment que nous leur avons demandé d'amener leurs Fr. 5'000.- de fonds propres par pièce, soit environ Fr 30'000.- de fonds propres pour un 6 pièces, ce qui constituait évidemment un apport important. Etant une coopérative relativement jeune, qui ne dispose pas encore de ressources financières importantes ou de fonds dotés, l'apport en fonds propres est encore relativement élevé. Nous espérons évidemment pouvoir baisser l'apport en fonds propres au cours du temps, ce qui nous permettrait également de nous adresser à une plus large partie de la population. De ce fait, nous nous trouvons donc entre la location et la propriété.»

Qu'en est-il de la vie sociale dans ces immeubles?

Eric Rossiaud: «Au rez-de-chaussée, deux grandes pièces communes de 80 m² chacune et équipées de cuisines offrent des espaces d'activités communes, l'une d'entre elles abritant également la buanderie qui donne sur un petit jardin, où les enfants peuvent s'ébattre. Même les tâches ménagères ont donc été conçues dans un souci de qualité de vie! Les habitants sont maintenant là depuis bientôt trois mois et les familles se sont déjà regroupées pour organiser un Pédibus, qui permet d'amener les enfants à l'école tous ensemble à pied pour éviter des transports; ils ont réalisé derrière l'immeuble Salève une série de jardins potagers; une habitante propose également des ateliers pour les enfants dans les salles communes les mercredi matin et après-midi et la vie commune s'articule autour de nombreuses réunions pour discuter des aménagements extérieurs, de la conciergerie, de l'usage de la buanderie, des différents règlements d'immeuble. Un travail interne assez conséquent a donc pris la relève des activités du comité CODHA et un comité d'exploitation vient d'être élu. Le processus d'autonomisation est donc lancé, comme ce fut le cas dans nos autres immeubles.»



Plan du rez-de-chaussée

Les deux immeubles des Ouches 14-16

Les 27 logements HM (habitation mixte) sont répartis dans deux bâtiments de 5 étages, situés à la frontière est du nouveau quartier des Ouches, à Genève. Deux façades, recouvertes de lames en mélèze et pourvues de coursives, s'ouvrent sur un espace vert central, que les «Zabouches» auront tout loisir d'arboriser à leur guise. Au rez-de-chaussée, on trouve des appartements de 3 à 5 pièces, avec accès direct à l'espace vert central, certains appartements disposant en sus d'un jardin privatif côté ouest. En tête des bâtiments, deux salles communes se font face, à côté des entrées. Aux étages, deux types d'appartements s'articulent autour de la cage d'escaliers: sur les pignons nord des deux bâtiments, on trouve 8 appartements de 5 pièces, et au sud, on trouve 12 appartements duplex de 6 pièces qui s'emboîtent en quinconce. De grandes baies vitrées rendent les appartements lumineux et prolongent l'espace jour sur la coursive, l'espace nuit se trouvant à l'étage des duplex. La Ciguë occupe quant à elle 2 appartements en duplex de 12 pièces, où deux groupes de 10 étudiants partagent un séjour et une cuisine/salle à manger communs.

PEUT-ON ENCORE CONSTRUIRE DES LOGEMENTS EN SUISSE?

Laurent Guidetti

C'était le thème – provocateur? – de la journée d'étude que l'ASPAN-SO a organisée le **19 novembre 2004 à la suite de son assemblée générale annuelle.**

Face à la crise du logement que subissent aujourd'hui les agglomérations suisses, les organisateurs de cette journée s'étaient fixés comme objectifs de comprendre quelles sont les causes de la pénurie de logement liées à l'aménagement du territoire et le cas échéant, quelles sont les modifications à apporter pour répondre à cette pénurie.

La pénurie de logement se concentre principalement dans les agglomérations. Ses raisons principales sont l'augmentation de la population, l'augmentation de la demande de surface par habitant (39 m² par habitant en 1990, 44 m² par habitant en 2000) et l'augmentation des ménages d'une personne (32% des ménages en 1990, 36% des ménages en 2000).

Comme si la situation n'était pas assez grave comme cela, les investisseurs rechignent à investir dans l'immobilier pour diverses raisons: la rigidité du droit de la construction, les déconvenues des années passées et la frilosité des banques. Les investisseurs immobiliers réclament dès lors des procédures plus rapides, des plans d'affectation plus simples, une souplesse d'adaptation de ces plans. Me Jomini, greffier au Tribunal fédéral, rétorque que les lois fédérale et cantonales sur l'aménagement du territoire règlent la manière d'affecter les sols de manière suffisamment sommaire car rien n'oblige d'être aussi précis. Pourtant comme le souligne Urs Zuppinger, aménagiste-retraité, toute la difficulté dans l'élaboration d'un plan d'affectation est justement de savoir ce qui est de trop...

Mais de bons exemples existent-ils: des logements, en quantités suffisantes, de qualité, respectueux du site et du développement durable et répondant autant à la pénurie de logement qu'aux attentes des différents acteurs concernés (collectivités publiques, milieux immobiliers, futurs habitants, etc.)?

Le « cas » hollandais, a été présenté par Léonard Verrest, aménagiste hollandais qui travaille aujourd'hui au Service d'aménagement du territoire du canton de Vaud.

Les Pays-bas sont dans une situation différente de la Suisse: le pays dispose d'un système fiscal unique. Il y a peu de communes (moins de 500!), avec une moyenne de 35'000 habitants par commune.

Dans les deltas du Rhin et de la Meuse, la moitié du pays se situe au-dessous du niveau de la mer. L'Etat a donc mis en place une importante et coûteuse défense contre la mer pour éviter les grandes inondations. C'est aussi le pays le plus dense d'Europe avec 16 millions d'habitants pour une superficie à peu près équivalente à la Suisse (400 habitants/km²).

Conséquence: un Etat relativement centralisé qui a une forte maîtrise du foncier, une population consciente des sacrifices à consentir pour lutter contre la mer et ainsi une manière plus « radicale » d'aménager son territoire.

Face à la crise du logement, les Hollandais ont défini une politique du logement ambitieuse par la création de villes nouvelles ou de quartiers entiers de plusieurs milliers d'habitants!

Brigit Wehrli-Schindler, directrice du développement urbain a présenté l'expérience de **Zurich**: les habitants et surtout les familles quittent la ville, souvent contre leur gré, principalement par manque de grands logements. Dès 1998 donc, la ville lance le programme « 10'000 logements en 10 ans » relayé en 2002 par le programme « habitations pour tous » qui prévoit la construction de grands logements, de logements pour personnes âgées et jeunes en formation et de logements provisoires.

Pour financer ces logements, la ville s'adresse à des coopératives d'habitation, des investisseurs institutionnels ou privés. La ville bénéficie de grands espaces vides à proximité du centre, quatre importantes friches industrielles. Elle organise des concours d'urbanisme et d'architecture et réalise de nouveaux quartiers. Parallèlement à cette densification, la ville complète les quartiers offrant des activités nécessaires à de bonnes conditions d'habitation, par des aménagements d'espaces publics, de transports publics, de services, etc.

Le syndic de Nyon, Alain-Valéry Poitry a présenté l'expérience de sa commune. Entre 1950 et 80, la **ville de Nyon** était confrontée à une situation de l'emploi en constante diminution par rapport à la population active et à une extension du bâti non

maîtrisée. Pour contrecarrer cette évolution, la ville a défini son « concept de la ville aboutie » qui vise à maîtriser son développement urbain en légalisant des plans partiels d'affectation dans les secteurs stratégiques. Ces plans peuvent ainsi mieux tenir compte des spécificités locales qu'un plan général d'affectation. Là encore, l'objectif est d'atteindre la densité nécessaire pour faire vivre services et commerces de proximité, de revaloriser le centre-ville, de prévoir une certaine mixité entre habitations et activités. Pour ce faire, la ville pratique une politique active d'acquisition de terrains, qu'elle légalise et revend à des promoteurs immobiliers pour réaliser une opération.

Par ces mesures, la commune réussit à créer des logements tout en améliorant la qualité de vie à Nyon.

Alors bien sûr, la Suisse n'est pas la Hollande et Lausanne n'est pas Zurich! Tous les exemples présentés ont leurs spécificités locales (sociales, juridiques, politiques, fiscales, etc.). Mais il y a certainement des principes que les agglomérations suisses confrontées aux mêmes problèmes pourraient reprendre à leur compte en tenant compte de leur situation particulière:

- Une **politique du logement volontariste**: plusieurs intervenants ont déploré l'augmentation des projets immobiliers bloqués par des opposants faisant valoir leurs intérêts privés. Or si chacun s'oppose au projet du voisin sous prétexte qu'il modifie son environnement immédiat, c'est la sclérose du marché de l'immobilier. D'où l'importance de définir clairement des objectifs et de se donner les moyens de les mettre en oeuvre.

- Corollaire du premier principe, des **pouvoirs publics forts**: en effet, les pouvoirs publics doivent être convaincus et convaincants pour mener à bien une politique ambitieuse à l'échelle des problèmes en question.

- Des **plans d'affectation « légers »** pour simplifier et accélérer les procédures.

- Un **partenariat public-privé** semble être la règle de toute opération réussie. Les pouvoirs publics ne peuvent ni régler la pénurie tout seuls, ni laisser faire les milieux immobiliers pour préserver un aménagement cohérent du territoire. Aujourd'hui les conditions sont réunies pour s'entendre: les investisseurs sont nombreux à s'intéresser à l'immobilier et les pouvoirs publics se doivent de réagir face à la crise.

- Une **mixité** d'affectations et de types de logements pour ne faire ni des cités dortoirs ni des ghettos.

- Une certaine **densité**, pour rendre viables les autres activités, pour économiser le sol et pour rendre les opérations intéressantes, dans la mesure, bien sûr, où les autres contraintes sont respectées.

- La **proximité** avec les transports publics, les services, etc. pour répondre aux soucis du développement durable et ne pas augmenter les problèmes récurrents des villes: bruit, pollution, encombrements liés au transport individuel motorisé.

La journée d'étude du 19 novembre a montré que des solutions existent et qu'il est encore possible de construire du logement en Suisse. Espérons donc que cette journée portera ses fruits et que les villes et agglomérations sauront répondre à la crise du logement tout en inventant leurs propres aboutissements. Des solutions sont aujourd'hui plus que jamais nécessaires lorsque l'on sait, par exemple, que pour endiguer la crise dans le canton de Vaud, il faudrait construire chaque année 4000 logements. On n'en construit aujourd'hui que 2000!

Qu'est ce que l'ASPAN-SO ?

L'Association suisse pour l'aménagement national - section de Suisse occidentale (ASPAN-SO) collabore avec l'association faïtière (VLP-ASPAN) dans le but de veiller à la coordination de l'aménagement du territoire des communes, des cantons et de l'ensemble du pays.

Elle défend le point de vue de la Suisse occidentale en matière d'utilisation du sol afin d'assurer une gestion équitable des espaces nécessaires à l'habitation, aux activités et aux loisirs de la population tout en veillant aux conditions environnementales. Elle participe aux diverses consultations en préavisant sur les projets de lois et d'ordonnances traitant d'objets la concernant.

Elle fournit par ses publications, ses journées d'information et de formation et ses « Cahiers » paraissant trois fois l'an, une position proprement romande sur des sujets d'actualité ou qui relèvent de débats de fond. Elle permet ainsi aux communes, aux cantons et à l'ensemble de ses membres individuels (avocats, architectes, spécialistes de la protection de l'environnement et à toutes personnes intéressées par une gestion adéquate du sol) de prendre connaissance des nouvelles dispositions en matière de l'aménagement du territoire et de leur application.

Elle agit en coordination avec ses organisations-soeurs.

Elle constitue ainsi un lieu de partage des idées dans un esprit démocratique.

Pour en savoir plus, vous trouverez toutes les informations utiles sur le site web www.aspan-so.ch

NOUVEAUX JALONS POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ASH

Echos de l'assemblée générale extraordinaire du 27 novembre 2004

Christiane Layaz

Accueil et ouverture de l'assemblée

Samedi 27 novembre 2004, quelque 150 délégués représentant les membres de l'ASH se sont levés tôt pour rejoindre Olten, pittoresque petite ville située au cœur de la Suisse.

C'est le président de l'ASH, le conseiller national Ruedi Aeschbacher qui ouvre cette assemblée extraordinaire, exclusivement consacrée à la révision des statuts.

Aboutissement du processus de réforme

Rappelons que ce processus a commencé en mars 2002. En effet, l'ASH avait besoin d'une réforme, dont les enjeux étaient les suivants:

- affirmer la position de l'ASH en tant que association faitière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- définir les nouvelles tâches et exigences dans un contexte devenu de plus en plus difficile (politique du logement et questions sociales)
- offrir de nouvelles prestations aux membres
- développer et définir des stratégies, des objectifs clairs ainsi que les tâches et rôles des divers organes.

Durant deux ans et demi, un groupe de travail composé de représentants du comité central et des sections, a préparé les documents suivants:

- une **charte** qui décrit l'identité, l'éthique et le mandat de base des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- les **lignes directrices** qui arrêtent les instruments pour mettre en œuvre la charte
- un **plan de mesures**, fil conducteur pour fixer les objectifs annuels
- les **conventions de prestations** avec les sections.

En vue de donner une base moderne et dynamique à l'ASH et la possibilité pour elle d'exécuter ses projets tout en assurant son avenir, il convenait de lui fournir un nouvel habillage statutaire. Un projet de modification des statuts a été rédigé. Il a fait l'objet d'une large consultation tant auprès des sections que des membres.

Déroulement de l'assemblée

C'est sans surprise que l'entrée en matière a été acceptée à l'unanimité des membres présents disposant de 170 voix et représentant 34'294 logements.

Les débats, cadrés par un règlement très strict régissant les opérations et accepté en début d'assemblée, ont été rondement menés.

Délibérations

Le projet soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire tenait compte des nombreuses propositions émises par les sections et les membres. Il avait déjà fait l'objet d'un large consensus et avait été accepté par le comité central. Ce ne sont donc que les dernières propositions, soumises par les membres avant le début de la séance, qui ont fait l'objet de discussions.

Principaux amendements discutés et acceptés

Soutien à la publication d'une revue en langue française

Notons que l'article 2, qui définit le but et les principes de l'ASH, a fait l'objet d'une proposition émise par la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées, soutenue par M. Michel-François Meyrat, son directeur. Ce dernier demandait que l'alinéa 4 stipulant que « l'ASH édite une revue » soutienne aussi « dans le cadre de ses moyens disponibles, la publication d'une revue en langue française ». Cette adjonction a été acceptée à l'unanimité des membres présents et réjouit tout particulièrement celles et ceux qui éditent et rédigent la revue *Habitation*.

Assemblée des délégués et membres suppléants

Rappelons que le principal changement des nouveaux statuts réside dans le changement de fonctionnement des organes, à savoir l'abandon de l'assemblée générale, réunissant tous les membres, au profit d'une assemblée des délégués comprenant au maximum 42 membres, dont 36 élus par les sections.

A cet égard, la proposition de la section de Berne-Solothurn qui demandait de prévoir l'élection de deux délégués suppléants (nommés également par les sections) à l'assemblée des délégués a été largement acceptée. En effet, en raison de la diminution des membres de l'organe suprême, il est très im-

portant que tous les sièges soient occupés, d'où la nécessité de prévoir jusqu'à deux délégués suppléants, qui représentent les délégués en cas d'empêchement ou de démission.

Age des délégués

La proposition de limiter l'âge des délégués des sections à septante ans n'a pas été retenue. En revanche, elle est maintenue pour les membres du comité.

Notons que, dans une assemblée de délégués, la discrimination pour raison d'âge est aujourd'hui difficilement admissible. Les aînés disposent de temps et d'expérience et peuvent encore apporter leur pierre au fonctionnement de l'ASH.

Adoption et modification des statuts

Enfin, et contrairement à la proposition de base, l'adoption et la modification des statuts ainsi que la dissolution ou la fusion de l'association devront faire l'objet d'une décision de l'assemblée des délégués et non pas d'une votation générale par correspondance. Cette modification, acceptée par l'assemblée est fondamentale, car prendre des décisions aussi importantes nécessite impérativement une large discussion en séance plénière.

Vote final

Enfin, au vote final, la révision des statuts a été acceptée par 160 oui, un non et 7 abstentions.

Suite des opérations

En résumé, répétons que l'approbation de cette révision des statuts débouche sur un changement de système, soit la disparition de l'assemblée générale réunissant tous les membres et son remplacement par l'assemblée des délégués, désignés par les assemblées générales des sections. L'assemblée des délégués, organe suprême de l'association, comprendra au maximum 42 membres, dont 36 élus par les sections.

Dans un premier temps, le secrétariat central communiquera aux sections le nombre de sièges qui leur reviendra. Ce nombre sera calculé en fonction de paramètres précis qui découleront du nombre de membres et de logements de chaque section. Vraisemblablement, la section romande obtiendra cinq sièges.

La séance constitutive de la nouvelle assemblée des délégués aura lieu le 28 juin 2005. A cet égard, chaque section devra préalablement désigner ses délégués lors des assemblées statutaires régionales 2005 qui devront se tenir au mois de mai 2005.

Clôture de l'assemblée

C'est le directeur de l'ASH, Stephan Schwitter, qui mit un point final à cette matinée. Il remercia les délégués de leur engagement de chaque jour au service de la construction et de la gestion des logements d'utilité publique. Enfin il déclara que, pour lui, ce sera un grand défi que de mettre en œuvre les nouveaux statuts dans la pratique, en collaboration, bien sûr, avec les nouveaux organes et les collaborateurs et collaboratrices du secrétariat central.

A l'issue de cette importante assemblée qui, par la nature des choses, fut sobre, un buffet froid et chaud permit aux délégués de se restaurer avant de regagner, dans l'après-midi, leur domicile.



Compétence multimarque

D'accord. Nous ne sommes que la deuxième plus grande entreprise d'ascenseurs de Suisse.

Pour l'entretien et la modernisation d'ascenseurs des différentes fabrications, nous sommes par contre le numéro 1 incontesté.

Parlons ensemble.



AS Ascenseurs

www.lift.ch



DROIT

Dr Salome Zimmermann Oertli, avocate, responsable Service juridique ASH suisse

Résiliation pour manque de diligence et d'égards envers les voisins

Le Service juridique de l'ASH est souvent **appelé à l'aide lorsqu'il s'agit de donner le congé à des locataires qui font trop de bruit, qui ne respectent pas le règlement de maison ou dont le comportement n'est plus supportable pour une quelconque autre raison. Au cas où le locataire, en dépit d'une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins au point que le maintien du bail est devenu insupportable, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat (art. 257f CO). Mais ceci exige que le cas soit instruit, préparé et exécuté avec soin.**

En règle générale, l'administration de la coopérative ou un membre du comité est averti de l'existence de situations intenable par des autres locataires ou par le concierge de l'immeuble. Des bruits désagréables résonnent dans la cage d'escaliers à l'ouverture de la porte du logement, des sacs d'ordures s'empilent à proximité des bancs dans le jardin; après minuit, des meubles sont remués, le son de la radio est poussé comme dans une disco, on danse la polka avec des «zoccoli» aux pieds ou la machine à laver est enclenchée. Font sans cesse objet de réclamations les enfants qui jouent, la détention non autorisée de chiens, les odeurs de cuisine exotique, le désordre dans la cage d'escaliers, le non-respect du règlement de la buanderie, le parage de voitures sur les places réservées aux visiteurs, des antagonistes qui en viennent aux mains ou à des menaces verbales, etc.

PHASE D'INSTRUCTION.

Dans la phase d'instruction, il s'agit d'apprécier en premier lieu si les reproches ont été formulés à juste titre et s'ils sont graves¹. D'un autre côté, il faut réunir des moyens de preuve pour une éventuelle action en justice. En tout état de cause, la coopérative doit alors ouvrir un dossier dans lequel sont consignés tous les faits, les entretiens téléphoniques, les observations faites². En cas de conflits entre locataires dans un

immeuble, il est recommandé de les inviter à un entretien, tous ensemble ou chaque partie séparément, afin de se faire une image de l'étendue du conflit et de pouvoir attirer l'attention des résidents sur le fait que sans leur aide, il ne sera guère possible d'entreprendre quelque chose à l'encontre des locataires qui se montrent sans égards envers eux.

Il est recommandé de faire signer des procès-verbaux de tels entretiens et de mentionner aux habitants de l'immeuble qu'ils auront peut-être à confirmer un jour leurs déclarations devant un tribunal. Les personnes qui exagèrent toujours ont alors plutôt tendance à se taire. Il y a également lieu d'entendre dans chaque cas le locataire «coupable». De telles conversations avec les intéressés font souvent apparaître que le comportement incriminé est un appel à l'aide et que le recours à des spécialistes³ s'avère nécessaire.

Quelle est la norme à appliquer pour trancher si l'attitude en question est encore tolérable ou non? Les règles de la cohabitation sont fixées dans le contrat de bail et dans le règlement de maison⁴. Ainsi, lorsqu'un locataire joue au piano exclusivement durant les heures autorisées par le règlement de maison, il n'y a pas violation de l'obligation d'égards envers les voisins. En cas de nuisances sonores, les prescriptions de police communale sont également déterminantes. Les bonnes moeurs et les règles du droit pénal constituent d'autres limites: **le trafic de drogues et la prostitution dans le logement coopératif ne doivent pas être tolérés⁵**. Au demeurant, le locataire est également responsable du comportement de ses enfants, employés, sous-locataires et de ses visites.

PHASE DE PREPARATION.

Il est question ici de préparer soigneusement une résiliation du contrat selon art. 257f, al. 3, CO. La loi exige un avertissement donné par écrit. Il ne suffit donc pas que le locataire fauteur de troubles soit convoqué par l'administration ou reçu par une délégation du comité. Dans la protestation écrite, l'état de fait qui est reproché à l'intéressé sera exposé le plus complètement possible, ceci parce que, logiquement, seul peut être invoqué - pour donner lieu à un congé - un comportement dont on a exigé de son auteur qu'il s'en abstienne ou qu'il l'adopte.

L'avertissement décrira expressément à son destinataire ce qu'il lui faudra éviter à l'avenir (par exemple laisser toute la nuit son véhicule parké sur la place réservée aux visiteurs), ou

ce qu'il lui faudra faire (ainsi évacuer les caisses de déménagement du corridor de l'immeuble); lorsqu'une action est exigée, il faut fixer un délai à cet effet (par ex. jusqu'au 15 de ce mois). Par ailleurs, l'avertissement doit contenir une menace d'exclusion de la coopérative et de résiliation du contrat de bail. Pour des raisons de preuves, il est conseillé d'adresser l'avertissement par lettre signature.⁶

Tout à fait exceptionnellement, aucun avertissement n'est exigé, notamment si le locataire cause intentionnellement un grave dommage (par exemple, il met le feu à l'immeuble)⁷ et aussi, selon la doctrine, lorsqu'il viole gravement son obligation d'égards envers les voisins (ainsi en blessant grièvement un voisin).⁸

PHASE D'EXECUTION.

Si le locataire admonesté ne réagit pas à l'instance invitation à agir ou s'il répète une situation dont on a exigé qu'il s'abstienne de la provoquer, il appartient à la coopérative d'adresser un avertissement supplémentaire, ou de passer à l'étape suivante pour exclure le membre de ses rangs et mettre fin au contrat de bail.

Le comité doit décider d'abord l'exclusion du ou des membre(s) de la coopérative⁹. En d'autres termes, il lui incombe de se faire orienter complètement sur le cas et de trancher en toute connaissance de cause. Même si le procès-verbal de la séance du comité ne contient que les décisions, il est recommandé d'y consigner également les motifs de la décision d'exclusion. Celle-ci est à communiquer au membre, avec indication des motifs¹⁰. Dans la lettre y relative figurera aussi la mention des moyens de recours¹¹.

Si l'exclusion est contestée, c'est à l'assemblée générale de déterminer s'il y a lieu de s'en tenir ou non à cette mesure¹². La décision de l'assemblée générale peut encore faire l'objet d'une action en justice. Quant à savoir si pendant ce temps-là, la procédure de contestation de la résiliation peut se poursuivre dans le contexte du droit du bail (voir ci-dessous), ceci dépend des statuts qui confèrent ou non l'effet suspensif au recours déposé devant l'assemblée générale¹³.

La résiliation du contrat de bail a lieu au moyen du formulaire officiel¹⁴, un délai de congé d'au moins un mois devant être respecté et le congé pouvant être notifié pour la fin d'un mois¹⁵ ¹⁶. Les locataires peuvent contester le congé auprès de l'autorité de conciliation et faire valoir, entre autres choses, que les conditions de l'art. 257f CO font défaut ou que le congé est abusif. Par contre, en cas de congé signifié en vertu de l'art. 257f CO, la prolongation du rapport de bail est exclue¹⁷. Mais à l'occasion de la séance de conciliation, il y a possibilité de négocier avec les locataires, sous l'égide d'une instance neutre, et

de passer une transaction qui permet généralement au locataire de demeurer quelques mois encore dans le logement. Ceci évite avantagement à la coopérative de s'engager dans des actions en justice qui lui prendraient beaucoup de temps, d'argent et qui ne sont pas sans risques, loin s'en faut.

¹ Seuls justifient une résiliation du contrat des faits dont l'existence rend insupportable le maintien du bail au bailleur ou aux personnes habitant la maison.

² Avec des photographies également, autant que possible.

³ Travailleurs sociaux, assistance sociale, autorité de tutelle, services de consultation interculturels, etc.

⁴ Règlement de l'utilisation de la buanderie, du jardin, etc.

⁵ Un manque d'aération du logement peut être intolérable pour la coopérative, non seulement parce que les voisins sont incommodés par les odeurs, mais aussi parce qu'il peut y avoir incurie dans le traitement de l'objet du bail lorsque des dommages dus à l'humidité apparaissent.

⁶ Un avertissement qui n'a pas été retiré à la poste est réputé envoyé le jour où il aurait pu être raisonnablement retiré, donc en règle générale le jour suivant celui où l'invitation y afférente a été déposée dans la boîte aux lettres.

⁷ Art. 257f, al. 4, CO.

⁸ Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 27.3.1.3, note¹⁷ et les auteurs qui y sont cités.

⁹ Lorsque les statuts ne donnent pas la compétence au comité de décider des exclusions, c'est à l'assemblée générale que revient ce pouvoir.

¹⁰ Ceci peut se faire par pli séparé, mais également dans la lettre contenant la résiliation, voire sur le formulaire lui-même.

¹¹ Il doit au moins y avoir une référence à l'article des statuts qui prévoit le recours à l'attention de l'assemblée générale. Une mention expresse moyennant indication du délai de recours est plus équitable.

¹² Il est conseillé, si la prochaine assemblée générale ordinaire n'est pas imminente, de convoquer une assemblée générale extraordinaire car, à défaut, l'attente peut être interprétée dans la procédure de la contestation du congé comme étant l'expression du fait que le maintien du locataire dans le logement n'est pas insupportable.

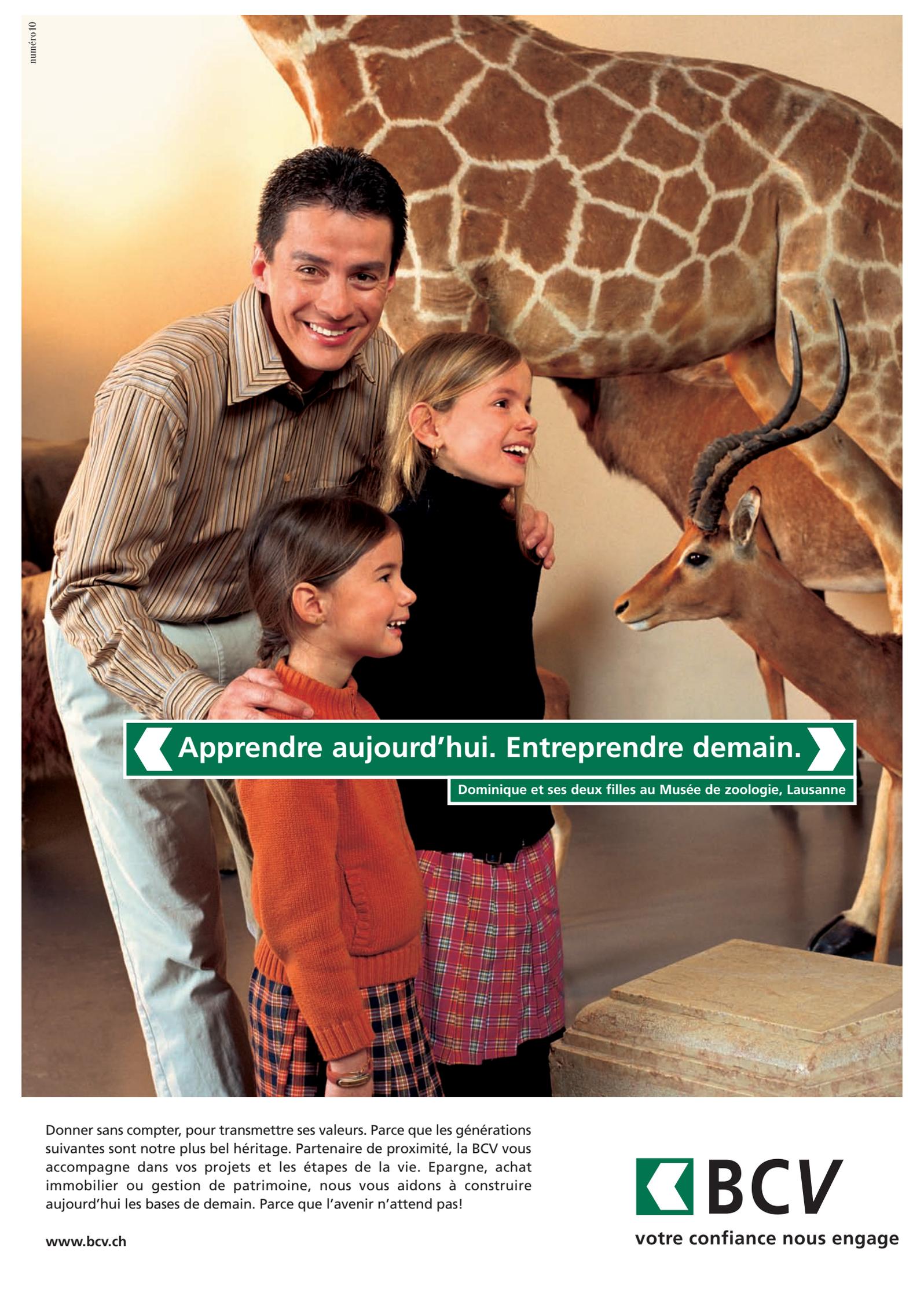
¹³ Les statuts-types prévoient sous art. 11, al. 3 et 4, l'effet suspensif à l'exclusion de sorte que les deux procédures peuvent être réglées indépendamment l'une de l'autre, étant précisé que faire exécuter une expulsion avant l'achèvement de la procédure d'exclusion n'est recommandé à la coopérative que dans des cas tout à fait clairs.

¹⁴ Peut être obtenu auprès du secrétariat communal et des autorités de conciliation.

¹⁵ Pour les locataires mariés, le congé doit être notifié à chacun des conjoints par lettre séparée, peu importe que les conjoints aient tous deux signés le bail ou non.

¹⁶ En cas de résiliation selon art. 257f, al. 4, CO, il n'y a ni délai ni date de congé à respecter.

¹⁷ Art. 272f, al. 1, let. b, CO



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

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 Penthalaz**
tél. 021 861 34 27
fax 021 861 34 02
Serge Sommer



Tout feu, tout flamme pour l'environnement.

Les systèmes de chauffage au mazout modernes sont tellement efficaces qu'ils contribuent à économiser nos ressources et, ainsi, à préserver notre environnement. Hotline 021 732 18 61 ou www.mazout.ch

SE CHAUFFER AU MAZOUT.

POUR LE FUTUR, LA BONNE DÉCISION.

HABITER EN COOPÉRATIVE

Urs Hauser

Les logements des coopératives d'habitation et leurs occupants vus à travers le prisme des recensements de la population de 1970 à 2000

Statistik-Info (ZH) n° 20/2004

La construction de logements d'utilité publique, et en particulier de logements coopératifs, est une composante importante du marché suisse. Une analyse spécifique des données recueillies lors des recensements de la population effectués entre 1970 et 2000 a permis de mettre en lumière les caractéristiques et l'évolution de ce type particulier de logements et de leurs occupants.

Cette étude présentée le 25 novembre 2004 a été menée par l'Office de la statistique du canton de Zurich en collaboration avec l'association faitière ASH, FédérHabitation et l'Office fédéral du logement (OFL).

A la reconquête du marché

Selon les données du recensement 2000, les logements coopératifs représentent 5,1% du marché. Dans villes Bienne et Zurich, ce taux atteint même 19%. La construction de logements coopératifs a explosé après chaque guerre mondiale, avant de diminuer par la suite. La tendance générale est à la baisse depuis 1970, même si un renversement semble se dessiner. A Zurich, près de 23% des nouveaux logements mis sur le marché entre 2001 et 2003 sont le fait de coopératives. Si l'on fait abstraction du boom du logement en propriété, on constate même que le taux de l'habitat coopératif a augmenté depuis 1990 sur le marché du locatif.

Des loyers nettement plus bas, aussi au mètre carré

En 2000, les loyers des logements coopératifs étaient d'environ 20% inférieurs à la moyenne des logements locatifs. Cette différence est encore plus marquée dans les dix plus grandes villes de Suisse, où se concentrent 63% des logements coopératifs du pays.

Une contribution importante au logement des groupes défavorisés

L'OFL et FédérHabitation (organisation défendant les intérêts des associations faitières de l'habitat coopératif) soulignent l'apport des coopératives d'habitation au logement des groupes défavorisés. Les mesures d'encouragement de la Confédération et de certains cantons et communes ont également joué – et continuent de jouer – un rôle appréciable en permettant la création et le développement de grandes coopératives qui volent aujourd'hui de leurs propres ailes.

Des logements plus petits: inconvenient ou meilleure utilisation de l'espace?

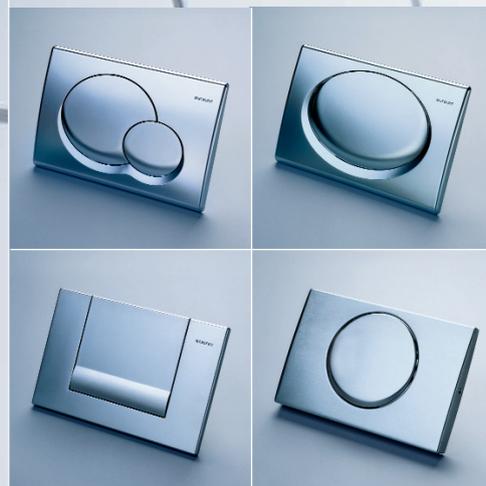
Les occupants des logements coopératifs disposent d'une surface moyenne de 31 m² par personne, soit nettement moins que la moyenne des occupants de logements locatifs (36 m²) et de logements en propriété, tous types confondus (44 m²).

Ces données sont examinées sous différents angles dans un encadré. Le fait que les surfaces par habitant soient plus restreintes ne doit pas être considéré uniquement sous son aspect négatif. En effet, de nombreuses coopératives mettent des installations et des locaux et communs à la disposition des locataires, ce qui permet d'augmenter la surface habitable tout en jouant un rôle intégrateur. Il en résulte un double avantage: une qualité de vie élevée et une utilisation judicieuse du sol.

Proportion d'étrangers en augmentation

Comme dans tous les autres types de logements, les ménages d'une seule personne sont en forte augmentation (près de 37% en 2000). Le même constat s'applique aux personnes âgées. On trouve cependant une plus forte proportion de familles, y compris monoparentales, dans les logements coopératifs que dans les autres types d'habitat. Quant au taux de ménages étrangers, il a presque quadruplé en trente ans, passant d'un petit 4% en 1970 à 15% en 2000.

La diversité du style
alliée à la qualité



Plaques de déclenchement Geberit

Sécurité du fonctionnement, style attractif – les plaques de déclenchement Geberit confèrent une note toute particulière à chaque salle de bain, indépendamment qu'elles dissimulent un rinçage à 2 quantités ou une technique d'interruption du rinçage.

Samba, Rumba, Twist, Tango ou Mambo: différents styles pour les goûts les plus divers. Toutefois, derrière chaque plaque se cache une technique permettant une économie d'eau conséquente et ainsi la protection de l'environnement. A chacun le déclenchement adéquat permettant l'économie d'eau et d'argent.

Contactez-nous.
Pour de plus amples informations
tapez www.geberit.ch

 **GEBERIT**



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