



HABITATION

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
77^{eme} A N N E E - J U I N 2 0 0 5

COOPERATIVES
SANS SUBVENTIONS?

2

2005

REVUE TRIMESTRIELLE ROMANDE



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

D. Schokke - Quimet.com

www.zschokke-eg.ch



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

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



MACONNERIE - GENIE-CIVIL
 RENOVATIONS - TRANSFORMATIONS
 OUVRAGES D'ART - FORAGES
 ASSAINISSEMENT DE BETON

M. RUSCONI & Cie SA



Chemin de la Clochette 7
 Case postale 435
 1052 Le Mont-sur-Lausanne
 e-mail : mr.rusconi@bluewin.ch

Tél. 021/641 05 05
 Fax 021/641 05 00

Succursales :
 Bussigny-près-Lausanne – Crissier – Lausanne – Pully –
 Renens – Vuflens-la-Ville

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 FLPAI
 8, Cité Vieusseux, CH - 1203 Genève

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

Préresse et impression
 Imprimeries Réunies Lausanne s.a.

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 Neef
 Relecture et corrections: Catherine Nicod
 Couverture: Hannes Henz

MOINS D'ETAT, DAVANTAGE DE MARCHÉ LIBRE?

François Jolliet

Ce slogan libéral, plutôt provoquant, nous l'interrogeons concrètement dans ce numéro: examiner dans quelle mesure les coopératives peuvent s'affranchir de l'aide publique?

Oui, il est possible de construire sans subventions, c'est le cas général en Suisse alémanique et dans les quatre cantons romands sans subvention (FR, JU, NE, VS).

Oui, le financement coopératif existe en dehors de l'aide directe de l'état et sans charger les finances publiques, grâce notamment au système de cautionnement mis en place par les associations faitières et la Confédération.

Non, le marché libre n'est pas une dispense au subventionnement des logements à loyer modéré. C'est au contraire un complément à ce système (VD, GE), pour éviter de créer des ghettos et pour équilibrer la fiscalité des agglomérations soucieuses du « social ».

Non, le marché libre n'écarte pas les pouvoirs publics de l'action coopérative. Une contribution majeure des communes et des cantons reste l'accès au foncier, le terrain, surtout dans le contexte de pénurie actuelle. Légaliser des terrains, les mettre à disposition (vente, droit de superficie), jouer les bons offices: l'appui des pouvoirs publics reste fondamental.

Non, les cantons sans subventions ne doivent pas renoncer aux coopératives, au contraire. Nous profitons de ce thème pour présenter les perspectives du logement coopératif en Valais. Dans ce contexte bien particulier, on verra, grâce à M. Jean-Louis Luyet, chef de l'Office du Logement, comment les coopératives peuvent à l'avenir jouer un rôle précieux sur la scène valaisanne. Un très bel exemple de logement collectif à St-Maurice illustre ce propos.

4

SUBVENTIONS
Entretien avec
Francis Jaques

François Jolliet

6

STATISTIQUES
FÉDÉRALES

François Jolliet

8

LOGEMENT COOPÉRATIF
EN VALAIS

Entretien avec
J.-L. Luyet

François Jolliet

9

LOGEMENT EN VALAIS
Entretien avec

G. Bonnard et D. Woeffray

François Jolliet

12

LA COOPERATIVE
OVAL 64

Un exemple
«sans subventions»

Patrick Cléménçon

15

ASH
Assemblée générale

Christiane Layaz

18

SCHL
Communiqué de presse

Bernard Virchaux

COOPÉRATIVE = SUBVENTION ?

François Jolliet

En Suisse romande, l'idée de coopérative est généralement associée au logement social et au subventionné. Cette image correspond certes à une réalité historique, mais la subvention est-elle bien la « voie royale » des nouvelles coopératives romandes?

La réponse varie fortement selon les cantons et nous présentons tout d'abord un panorama des différentes solutions cantonales, puis le processus sans subvention « en marché libre ».

Les subventions

Pour les constructions nouvelles, elles sont accordées par deux cantons romands seulement, Genève et Vaud, et par quelques villes dont Lausanne: les deux tiers des cantons romands (Fribourg, Jura, Neuchâtel et Valais) n'attribuent aucune subvention. Dans ces cantons, la présence des coopératives - et du logement social - se fait plutôt discrète. Nous vous présentons dans ce numéro l'exemple de la politique du logement coopératif en Valais: quelles sont les pistes suivies dans un contexte apparemment fermé?

Genève

La politique du logement est contrôlée par le canton, y compris toutes les subventions; les communes interviennent parfois en accordant des droits de superficie sur leurs terrains.

Le système genevois est bien spécifique. D'aucuns lui reprochent même de fonctionner en circuit fermé: par exemple, personne ne tire profit des contributions de l'ASH, alors que rien ne s'y oppose. En résumé, les subventions genevoises ramènent le loyer au niveau constant de 3'800.- par pièce et par année (y compris la cuisine). Par exemple, le locataire d'un cinq pièces genevois (quatre pièces + cuisine) paiera un loyer de 5 x 3'800.- = 19'000.- /an soit 1'600.-/mois.

Les conditions d'octroi sont multiples, suivant le revenu du locataire, la définition du logement (surface des pièces, niveau d'équipement, etc.). C'est en définitive un système contraignant en matière de contrôles, de coûts et de complexité. Son effet se limite en principe aux vingt premières années de l'immeuble qui revient en suite au « marché libre ».

Vaud

Les subventions ont pour but d'abaisser les charges d'exploitation (et donc les loyers) de 40%. Le service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme se détermine sur le plan financier et technique en se référant à un règlement ad hoc. Le revenu locatif réel (les loyers), complété par les subventions, permet à la coopérative d'atteindre un rendement tout à fait normal et adéquat. La subvention est complète durant 3 ans, puis dégressive les 12 années suivantes. En principe le canton n'accorde son abaissement de loyer (20%) que lorsque la commune contribue dans la même proportion.

Dans la pratique et hors des grandes agglomérations, les communes vaudoises sont souvent réticentes. Si la Municipalité est favorable, le conseil communal se charge de montrer la plus grande méfiance à l'égard d'une « aventure » coopérative. Seules certaines villes, disposant d'une majorité ad hoc, entrent en matière et concentrent donc l'essentiel du logement subventionné: le clivage ville - campagne est très marqué. A l'occasion d'un numéro consacré à Pully (n°2/2003), nous avons montré comment le logement subventionné était pratiquement banni dans les communes périphériques à hauts revenus, pour des raisons politiques.

Notons enfin que la commune de Lausanne contribue au loyer de familles à revenus modestes (occupant des logements en marché libre).

La Suisse et le marché libre

En Suisse alémanique, les réalisations récentes des coopératives ne sont généralement pas subventionnées. A Zurich par exemple, toutes les constructions et rénovations des trois dernières années sont en « marché libre »: de nombreuses coopératives construisent des logements destinés à la « classe moyenne », avec des surfaces et des loyers assez élevés.

En Suisse romande, la part des coopératives (en proportion du total des logements, cf. tableau) est inférieure à la moyenne suisse. Seule Genève dépasse légèrement le niveau suisse, mais Bâle et Zurich accueillent le double de logements coopératifs.

Contrairement à la Suisse alémanique, la suisse romande subventionne la majorité des nouvelles réalisations coopératives. Les quatre cantons sans subventions (FR, NE, VS, JU) construisent peu. Mais les grandes coopératives comme la SCHL (Société Coopérative d'Habitation de Lausanne) s'intéressent de plus en plus au marché libre, de même que le canton de Genève où l'on réalise par exemple de « l'habitation mixte » mélangeant les niveaux de revenus à l'intérieur de l'immeuble.

Particularités du marché libre

Marché libre n'est pas synonyme d'absence d'aide. Par exemple, une commune peut accorder un droit de superficie ou vendre un terrain à des conditions raisonnables. Pour la commune, c'est aussi l'occasion de s'assurer du bien-fondé de l'opération et d'accueillir de nouveaux contribuables. L'ASH tient d'ailleurs à disposition un fascicule conseillant les coopératives au sujet des droits de superficie.

L'absence de subventions allège les finances publiques et présente aussi d'autres avantages, en particulier une gestion plus légère. Le plan financier est moins complexe, sans paiements dégressifs au fil du temps, difficilement compréhensibles; les contraintes administratives et techniques sont moindres, de même que les frais de gestion; le processus est plus rapide; la surveillance de la coopérative par les pouvoirs publics (le « grand frère » qui regarde par-dessus votre épaule) est moins pesante. La coopérative est libre de choisir aussi bien les habitants (situation sociale, revenu) que le type de logements, sans normes tarabiscotées.

Le marché libre peut aussi compléter le système subventionné. Il s'agit par exemple, pour casser « l'effet ghetto » d'un quartier HLM ou d'un immeuble subventionné, d'introduire une part de logements en marché libre, habités par des ménages jouissant d'un revenu supérieur. C'est l'idée de la mixité, mise en œuvre à Genève notamment sous l'appellation HM (Habitation Mixte).

Cette complémentarité marché libre/subventionné, l'Office Cantonal du Logement genevois l'applique aussi en prolongeant simplement la période de subventionnement des logements (au-delà des 20 ans prévus par la loi) tout en encourageant parallèlement la réalisation d'appartements en marché libre. Grâce à cette politique de « pérennisation » du parc subventionné, les ménages modestes restent en place et l'état ne s'épuise pas à construire du subventionné.

Financement en marché libre

C'est un thème que nous avons déjà traité exhaustivement (n° 1/2004, Ma Coopérative: un mode d'emploi) et que nous résumons ici.

Le système de financement des coopératives en marché libre (cf. schéma) comprend quatre niveaux successifs:

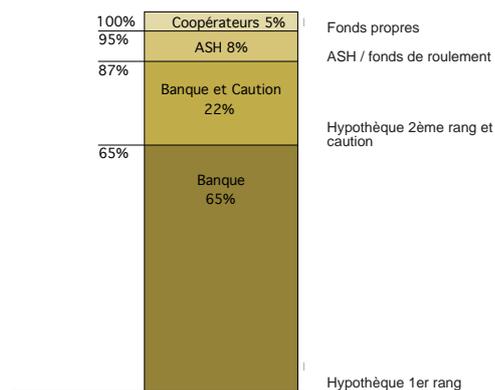
1. La contribution du coopérateur lui-même (ses fonds propres ou parts sociales) se limite à 5% environ, alors qu'il devrait déboursier environ 20% dans une opération privée.

Réduire les fonds propres, c'est tout l'intérêt du système coopératif; à ce titre, le coopérateur peut d'ailleurs engager un 2ème ou 3ème pilier. Un logement de 400'000.- peut être réalisé avec une contribution individuelle de 20'000.- environ (contre 80'000.- en propriété privée).

2. Le fonds de roulement de l'ASH contribue à hauteur de 8%, moyennant une analyse financière et architecturale du projet, avec un prêt remboursable à 20 ans et un taux d'intérêt de 2%.

3. Une hypothèque bancaire de 1er rang finance 65% du budget.

4. Une hypothèque de 2ème rang finance les 22% restant. Comme la banque veut garantir cette hypothèque de second rang (en cas d'une faillite), un cautionnement est nécessaire. Celui-ci peut être accordé par une institution de l'ASH au niveau suisse: la CCH (Coopérative de Cautionnement Hypothécaire) financée par la Confédération. Le coût de cette caution s'élève annuellement à 0,25% du montant garanti.



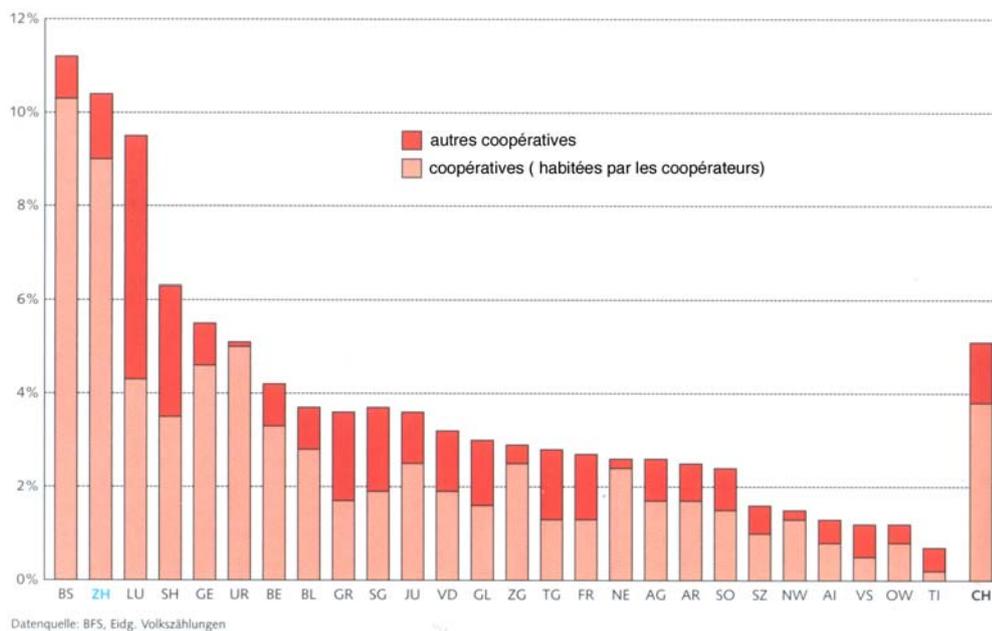
Ce système rôdé est efficace et accessible si le projet et le plan financier de la coopérative sont bien préparés. L'ASH dispose d'un service de consultation technique, financier et juridique qui se fait un devoir et un plaisir d'aider les personnes intéressées.

En conclusion, on voit que l'absence de subvention n'empêche pas les coopératives de construire. Au contraire, le marché libre, mieux connu des coopératives alémaniques, constitue une alternative - ou pour le moins un complément - au subventionnement. Dans les cantons de Fribourg, Neuchâtel, Valais et Jura, c'est même la seule manière de fonder une coopérative. Pour Vaud, il permet d'acquérir des terrains dans les nombreuses communes réfractaires au subventionnement et dans les villes puisque celles-ci souhaitent généralement diversifier leur parc de logement coopératif. A Genève, l'état vise également un équilibre subventionné / marché libre en expérimentant la pérennisation du subventionné, liée à de nouveaux immeubles en marché libre, et en appliquant le nouvel outil de l'Habitation Mixte (HM).

LES COOPÉRATIVES DANS LES DIFFÉRENTS CANTONS

François Jolliet

Part de marché des coopératives en 2000
par canton



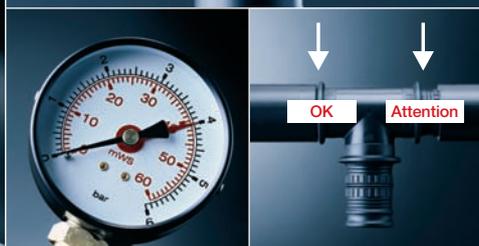
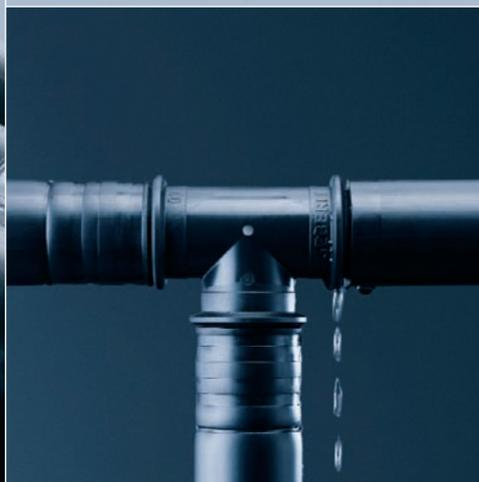
En Suisse, une commune sur trois (36%) accueille une ou plusieurs coopératives. Mais le tableau ci-dessus montre que la répartition selon les cantons est fort variable.

Sans surprise, le canton romand le plus urbain (Genève) est aussi le champion des coopératives. A l'inverse, le Valais en totalise un minimum. Les quatre cantons romands (JU, VD, FR, NE) comptent plus ou moins 3% de leurs logements en coopérative.

De manière générale, la Suisse romande est plutôt en-dessous de la moyenne suisse située à environ 5%.

Sur le tableau figurent en rose les coopératives où les membres coopérateurs habitent. En rouge, d'autres types de coopératives (p. ex. philanthropiques, sociales, religieuses ou créées par des entrepreneurs),... où les habitants ne sont pas coopérateurs.

Le système d'alimentation en eau potable de la nouvelle génération



Le Geberit Mepla, avec sécurité visible, fixe un nouveau standard en introduisant une triple sécurité. La marque argentée sur chaque raccord offre une sécurité visible. Lors du contrôle de l'étanchéité avec de l'eau, chaque assemblage non pressé sera détecté à une pression d'essai de 1 bar déjà, encore une sécurité visible.

La profondeur d'emboîtement bien visible montre de manière fiable, que le tube est complètement emboîté sur le raccord et prêt à être pressé. Geberit Mepla – la solution durable, hygiénique et économique éprouvée depuis des décennies pour l'alimentation en eau potable.

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

 **GEBERIT**

LOGEMENT COOPÉRATIF EN VALAIS

Entretien avec Monsieur Jean-Louis Luyet, directeur
de l'Office pour le développement régional et le logement à l'état du Valais

Propos recueillis par François Jolliet

Quelle est la situation des coopératives en Valais?

Très confidentielle pour l'instant. Nous n'avons que sept coopératives dans le canton, avec au total 658 logements. Les deux plus grandes (L'Artisane Nouvelle à Monthey et Mon Foyer à Sion) comptent à elles seules 546 logements, soit les 83% de ce parc. Comme vous le savez, il n'y a pas de subventions pour les nouvelles coopératives. De manière générale, 62% des logements sont habités par leurs propriétaires. C'est le record suisse de la propriété privée. Et inversement, le Valais occupe l'avant-dernière place - devant le Tessin - en matière de coopératives : elles ne possèdent que 0,5% environ du parc de logement (moyenne suisse 4% environ).

Vaut-il dès lors la peine d'en parler?

Eh bien, oui, justement. D'une part ce « vide coopératif » laisse logiquement beaucoup de place et de potentiel pour ce type d'opération. D'autre part, de nombreux indices montrent que la demande existe. Les pouvoirs publics et les citoyens intéressés entrevoient que la coopérative n'est pas ce machin à connotation communiste, mais bien une méthode réaliste et efficace.

Quelles sont en Valais les situations adaptées aux coopératives?

Socialement, il s'agit d'une solution intermédiaire entre la propriété de son logement et la location. Pour de nombreux Valaisans, le rêve de la villa individuelle est devenu inaccessible; tout le monde ne veut pas, ou surtout ne peut pas, investir Fr. 500'000.- à Fr. 600'000.-. Et, il existe une certaine pénurie de grands logements à louer par des familles. Les coopératives peuvent occuper ce statut intermédiaire: trouver un logement intéressant et un « chez soi » à prix abordable.

Géographiquement, nos villes exercent une certaine attraction à la fois sur les entreprises et les emplois, les habitants et les pendulaires. Les responsables locaux de la promotion économique nous signalent que les entreprises nouvelles se soucient du logement de leurs employés. Dans les zones touristiques aussi, les personnes qui travaillent à l'année, souvent tard le soir, souhaitent habiter sur place avec leur famille sans devoir se déplacer exagérément.

Des communes telles que Fully, près de Martigny, les Agettes sur Sion, Val d'Illiez au-dessus de Monthey, veulent empêcher le départ

des jeunes ménages qui ne trouvent pas de logement adapté à leurs revenus.

Ces communes sont sur la piste des coopératives et, depuis peu, nous avons plusieurs réflexions en cours avec l'ASH.

Quel est l'intérêt des communes?

Pour les villes, c'est une question de développement avec des aspects sociaux et économiques. Pour les villages, il s'agit de conserver un tissu social et une « masse critique » d'habitants dont peuvent dépendre aussi bien la fiscalité que les écoles ou d'autres équipements. Les communes sont aussi conscientes de la qualité de vie qu'elles offrent. Ce n'est pas un hasard, si beaucoup de Valaisans sont devenus « pendulaires » : ils travaillent en ville mais rentrent au village le soir, vers leurs liens familiaux et vers un environnement naturel et construit de qualité. Les coopératives valaisannes ont aussi un avenir en dehors des villes proprement dites.

Les coopératives trouvent-elles des appuis?

Nous n'offrons pas de subventions, mais je crois avoir montré que les coopératives répondent à une demande et qu'elles trouvent en Valais un « marché » assez favorable.

Contrairement à d'autres cantons, l'accès au terrain est relativement facile. Le Valais bénéficie de zones constructibles presque pléthoriques, y compris en moyenne densité. De plus, les communes, et parfois les bourgeoisies, sont généralement elles-mêmes propriétaires de terrains intéressants. Et enfin le prix du foncier reste généralement accessible même s'il faut acheter le terrain à un propriétaire privé.

Moins chère que la propriété privée ou l'achat d'un appartement auprès d'un promoteur, la coopérative est attractive pour celles et ceux qui veulent se sentir chez eux et garder un contrôle sur leur logement.

Quel est le rôle de votre service?

Jouer les bons offices. A nous d'offrir des contacts avec l'ASH, les communes, les secrétaires pour le développement régional, d'autres coopératives... En tous les cas, nous souhaitons mener des réalisations où tout le monde est gagnant: les pouvoirs publics, les habitants, les architectes, les entreprises et avant tout l'intérêt public.

LES ÎLES À ST-MAURICE: LOGEMENT COLLECTIF

Entretien avec Geneviève Bonnard et Dennis Woeffray, architectes

Propos recueillis par François Jolliet

Que demandait le maître de l'ouvrage?

La Bourgeoisie de Saint-Maurice disposait de 60'000 m² en zone à bâtir sur des terrains compris entre la route cantonale et l'autoroute couverte. Pour les mettre en valeur, elle souhaitait construire des logements familiaux (fortement demandés). Dans ce but, la Bourgeoisie a organisé une commande d'avant-projet auprès de cinq architectes pour l'élaboration d'un plan de quartier pour la partie nord de ses terrains.

En juin 2000, nous avons remporté cette compétition en proposant huit bâtiments. Convaincu par le plan de quartier développé, en très bonne entente, et par l'architecture, le maître de l'ouvrage nous a ensuite confié la construction des deux premiers immeubles. La réussite de cette première étape lui a permis de vérifier à la fois l'importance de la demande (tout a été loué immédiatement), le respect du plan financier, la satisfaction des habitants et la qualité des immeubles. Nous avons maintenant reçu le mandat pour une deuxième étape de deux immeubles.

La Bourgeoisie de St-Maurice est un maître de l'ouvrage fantastique, ouvert au dialogue et aux propositions novatrices. Grâce à un objectif de rendement modeste, environ 4% de l'ensemble du budget, les loyers sont raisonnables: l'appartement de 5,5 pièces est loué environ 1'600.-/mois, charges et place de parc comprises.

Financée par un emprunt bancaire classique, avec fonds propres, l'opération est placée sous la surveillance de l'Etat, devenu pointilleux après certaines mauvaises expériences avec des communes et des bourgeoisies (par exemple Loèche...).

Comment les bâtiments sont-ils implantés?

Saint-Maurice est un lieu fort, marqué par une géographie grandiose. Une certaine austérité se dégage de ce paysage de rocher. Fermé au nord par la cluse du Rhône, à l'est et à l'ouest par un relief culminant à 3000 mètres, soumis à des précipitations venant principalement du nord, le site s'oriente

clairement au midi, en particulier pour le soleil hivernal. C'est donc au sud que les bâtiments présentent leur grande façade, entièrement vitrée.

Le site n'est pas « en ville » et nous avons proposé un morceau de champ plutôt qu'une pièce urbaine: c'est dans notre esprit un grand jardin, loti de différentes parcelles séparées par des cheminements piétonniers. Certains secteurs sont consacrés au parcage, les autres sont des places de jeux, des



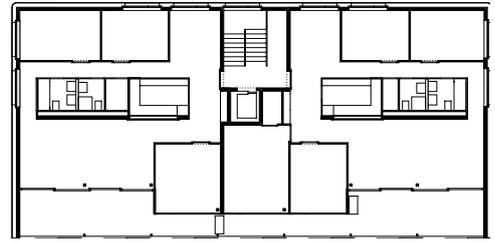
Plan de situation

jardins collectifs, des secteurs arborisés, bref un ensemble de différents jardins où s'implantent librement les bâtiments. Les constructions sont un peu comme de grandes fleurs colorées fleurissant librement dans un jardin varié.

Grâce à une implantation en quinconce, chaque bâtiment bénéficie d'une ouverture maximale au sud, cadrée par les deux bâtiments les plus proches. Sans perturber l'ensoleillement ou boucher la vue, les constructions voisines apparaissent comme le premier plan d'une perspective dans l'axe du Rhône, rythmée par la succession des reliefs des vallées latérales s'estompant progressivement vers le lointain.



Exemple de l'emploi de couleurs et matériaux à l'intérieur d'un appartement
photo: Hannes Henz



Plan du 1er étage



Plan du rez-de-chaussée

En plan, les bâtiments ont des angles légèrement différents pour varier l'effet de la lumière rasante sur les faces latérales: lorsque le soleil tourne, chaque façade passe à l'ombre à un instant différent, ce qui amène une certaine variété.

En vue d'une réalisation par étapes, nous avons préféré multiplier des bâtiments de dimensions assez modestes, avec deux grands appartements par étage bénéficiant chacun d'une large ouverture au sud.

Comment sont les appartements?

Assez grands, avec une majorité de 4,5 et 5,5 pièces et quelques 2,5 et 3,5 pièces plus petits au rez-de-chaussée (caves et buanderies sont au rez puisque la nappe phréatique est proche). Au centre de la façade se trouve une grande « pièce d'échange » attribuée à l'un des deux logements pour obtenir la variation entre 4,5 et 5,5 pièces. Une véranda vitrée au sud protège du foehn, puissant à St-Maurice; avec une profondeur de 2,80m, elle est bien utilisée par les habitants qui jouent sur les éléments mobiles (vitrages coulissants et rideau réfléchissant semi-transparent) pour se protéger du foehn et du soleil estival ou pour bénéficier du soleil en hiver.

Groupée avec les sanitaires et placée au centre de l'appartement, la cuisine « panoptique » permet de tout percevoir. Les chambres sont séparées en deux groupes (par exemple

parents-enfants) et les plus privilégiées s'ouvrent au sud; l'une des deux chambres « arrière » est orientée au levant ou au couchant. L'espace de séjour comporte un salon au sud, mais s'insinue aussi à travers tout l'appartement, avec des vues et des lumières traversantes. Il offre notamment une pièce polyvalente au nord que les habitants interprètent - comme nous l'avions souhaité - de manière très diverse: salle à manger, bureau, coin TV, etc.

L'aspect coloré et les matériaux utilisés sont très contemporains...

Oui. La construction du stand de tir de Vérollier près de Saint-Maurice, entièrement rouge, a suscité des interrogations. Mais aujourd'hui les réactions sont positives: le lieu est si sévère qu'une touche de couleur dans ce paysage puissant, tout en camaïeu de gris et de vert, est effectivement bienvenue et les gens l'apprécient au fil du temps.

Pour les Iles, la Bourgeoisie nous a suivi dans une démarche analogue: la couleur comme complément au site. La façade sud vitrée reste dans une harmonie de gris liée aux matériaux (verre, acier galvanisé, rideaux réfléchissants), mais l'emballage du bâtiment sur les trois autres façades est coloré. Une excellente protection thermique et physique s'imposait pour ces faces exposées aux intempéries; elles sont donc revêtues d'un bardage en aluminium (en fait un matériau de



Vue des façades au sud photo: Hannes Henz

couverture), avec une pigmentation « imprégnant » la tôle par anodisation, bien plus durable que le thermolaquage. Le même traitement a été appliqué aux stores et aux fenêtres bois-métal. L'ensemble produit un effet d'emballage complet et régulier, encore souligné par des angles arrondis donnant l'impression d'une peau continue.

A l'intérieur nous avons aussi utilisé la couleur, appliquée sur des matériaux simples et conventionnels (plâtre, lino, résine synthétique au lieu de la faïence). Soulignant le noyau central des « services », sanitaire et cuisine, les couleurs se déclinent selon deux camaïeux, l'un dans les brun - rouge - beige (extérieur du noyau) et l'autre dans les bleus (intérieur du noyau). Pour éviter la monotonie, le choix des couleurs intérieures varie légèrement d'un appartement à l'autre. Le béton apparent et lisse des plafonds apporte une constante, face à ces différentes couleurs.

Aviez-vous une réflexion énergétique?

Oui, c'est un bâtiment Minergie, bien isolé. Le radier repose sur une isolation Foamglas évitant les remontées d'eau de la nappe phréatique. Les murs extérieurs sont isolés en

périphérie avec 16cm de laine de pierre et la toiture réalisée de façon compacte (isolation verre cellulaire et étanchéité multi couches) est recouverte d'une végétalisation extensive.

La production de chaleur est assurée par une centrale de chauffage au bois alimentant tous les bâtiments. Un serpentin noyé dans le béton chauffe la dalle qui devient l'élément radiant (on parle alors de « dalle active »). La température superficielle du plafond reste très basse (24°- 25°C) et toute la masse du bâtiment est légèrement réchauffée. C'est un mode de chauffage agréable qui donne satisfaction aux utilisateurs.

Pour résumer...

Disons que cette réalisation reste simple et efficace, avec un coût et des loyers raisonnables (550.-/m3 SIA et 1600.-/mois pour 5.5 pièces). Pour autant, nous croyons avoir évité les compromis en matière d'implantation, d'architecture, de distribution intérieure du logement et d'étude des couleurs face à un site très fort. Rien n'aurait été possible sans la contribution de la Bourgeoisie de Saint-Maurice, un excellent maître de l'ouvrage auquel va notre reconnaissance...

LA FONDATION FONDS DE SOLIDARITÉ ASH OFFRE UNE AIDE PROVIDENTIELLE À LA COOPÉRATIVE OVAL 64, À LAUSANNE

Patrick Cléménçon



La maison acquise par la coopérative OVAL64 à Lausanne, vue depuis la rue du Valentin.

L'ASH octroie aux sociétés coopératives de construction et d'habitation, ainsi qu'à d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique, des prêts remboursables à intérêt favorable. Ces prêts proviennent de deux fonds gérés par l'Association: un fonds de roulement, alimenté avant tout par la Confédération, et un fonds de solidarité, nourri par les contributions bénévoles de membres de l'Association (cf. Habitation 2/2004 et 3/2004). Sans ces aides, bien des projets n'auraient jamais été réalisés.

Les membres de la coopérative OVAL 64 sont presque tous des artistes. Le président, Jacques Morard, est acteur/danseur; la secrétaire, Josiane Thiessoz, est musicienne; la caissière, Anne Luyet, est architecte et parmi les autres membres, on trouve des comédiens, des jongleurs, des musiciens, un chorégraphe et un enseignant (cherchez l'intrus!). Ce n'est pas par hasard qu'ils se sont rencontrés, ils fréquentaient parfois les mêmes lieux, les mêmes scènes, mais c'est tout à fait par hasard qu'en mars 2004, David Albert, comédien et accessoirement membre d'une association de logement à Lausanne, découvre un immeuble vide, sis à la rue du Valentin 64 à Lausanne. Rêvant depuis belle lurette de créer une coopé-

ratrice et quelque peu désabusé par la pratique laborieuse des contrats de confiance permettant temporairement d'occuper des immeubles inoccupés, il se renseigne et découvre que le propriétaire envisageait de rénover l'immeuble en vue d'y créer des appartements haut de gamme. Il fait part de sa découverte aux futurs coopérateurs, leur parle du principe de la coopérative d'habitation et leur fait découvrir l'ASH. Tous se mettent alors à rêver d'acheter l'immeuble et d'en devenir les propriétaires gestionnaires. «Comme il est pratiquement impossible de trouver des logements bon marché à Lausanne et que de toutes manières, ils sont assortis de cautions démesurées, qu'ils sont le plus souvent moches, tristes, chers, petits et pas très humains, nous avons décidé de profiter de cette occasion pour devenir propriétaires, en nous associant sous forme de coopérative d'habitation», confie Anne Luyet. Et David Albert de surenchéris: «Pour nous, l'habitat doit être avant tout un lieu de vie et non pas un outil de rentabilité marchande. En nous organisant en coopérative, nous devenons tous actifs et responsables de la viabilité d'un projet où les habitants se connaissent et peuvent plus facilement développer des projets collectifs ou tout simplement s'entraider.» Aussitôt dit, aussitôt fait: la coopérative OVAL 64 est née et le projet est lancé en même temps, avec le soutien de l'ASH et du tonitruant secrétaire de la section romande, Monsieur F. Jacques, qui s'est pris d'affection pour le projet. Qui plus est, le propriétaire de l'immeuble s'est montré tout à fait favorable au projet, d'autant plus que ses projets de luxe, avec notamment la création d'un grand parking souterrain, s'étaient heurtés à plusieurs oppositions.

Un soutien financier, oui; une subvention, non

Ne restait dès lors plus qu'à se lancer dans le dédale truffé d'incertitudes et pavé de complications diverses des procédures de financement et d'aval pour le projet de rénovation de l'immeuble: obtention d'un prêt bancaire, soutien du Fonds de solidarité ASH (Fr. 210'000.-), évaluation de la faisabilité du projet par l'Office Fédéral du Logement. Explicatifs pour le financement des travaux et autres lettres de motivation et démarches incertaines se succèdent presto accelerando, car le

temps presse: la patience du propriétaire a ses limites que l'enthousiasme des coopérateurs n'a pas. Et c'est finalement grâce au soutien financier de l'ASH et de ses précieux conseils, à la banque Coop et à la farouche détermination des coopérateurs que l'immeuble, dont le prix de vente s'élevait au départ à Fr. 1'800'000.-, a finalement pu être acquis pour Fr. 1'500'000.-, sans autres formes de subventions, fédérales, cantonales ou communales. «Au départ, on ne savait même pas que nous pouvions demander des subventions. Ensuite on s'est dit qu'on en aurait de toute façon pas, d'après les informations dont nous disposions, et en définitive, nous ne tenions pas à faire des appartements subventionnés, qui obligerait des locataires à déménager selon les fluctuations de leurs revenus. C'est contraire à notre état d'esprit et en plus, on n'aurait même pas eu le temps de le faire, avec tout ce que cela implique de dossiers à créer, à envoyer et de délais d'attente des réponses administratives, alors même que le propriétaire nous talonnait pour avoir notre réponse», raconte David Albert.

Une vénérable bâtisse de 1886

L'immeuble, situé en plein cœur de Lausanne, est en deux parties dont l'une avec entrée principale desservant quatre appartements, et une autre partie, construite dans le prolongement sud, avec une entrée indépendante. Cinq appartements existent actuellement: un 3 pièces au rez côté nord et un 4 pièces avec véranda côté sud; un 5 pièces avec une grande terrasse de 80 m² au premier étage; un 5 pièces avec balcon au deuxième étage et un 3 pièces avec balcon au troisième étage. L'immeuble est surélevé par rapport à la route, une haie protège le rez-de-chaussée des regards indiscrets et l'on y accède par un portail donnant sur la rue du Valentin.

Même si des rénovations douces relativement importantes s'avèrent nécessaires, la vénérable bâtisse a encore de beaux restes. Plafonds à 2m 80 avec frises, grandes armoires murales, beaux carrelages à l'ancienne dans les cuisines et les salles de bain, parquet dans les chambres, accès direct au jardin depuis le rez-de-chaussée. Le toit est en bon état et le bâtiment, en maçonnerie sans isolation, est équipé d'un chauff

fage central. Quant aux réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau, ils arrivent en fin de vie. Un magnifique jardin arborisé, du côté est, complète ce tableau idyllique et laisse présager d'agréables songes de nuits d'été à venir.

Les travaux d'assainissement: à cœur-que-veux-tu!

«Les appartements auraient pu être habitables en l'état, tout est fonctionnel, mais tant qu'à faire, nous souhaitons redonner son cachet à cette belle maison», commente Josiane Thiessoz. Toutes les salles de bain doivent être refaites, ainsi que les cuisines qui seront équipées d'un bloc-cuisine;

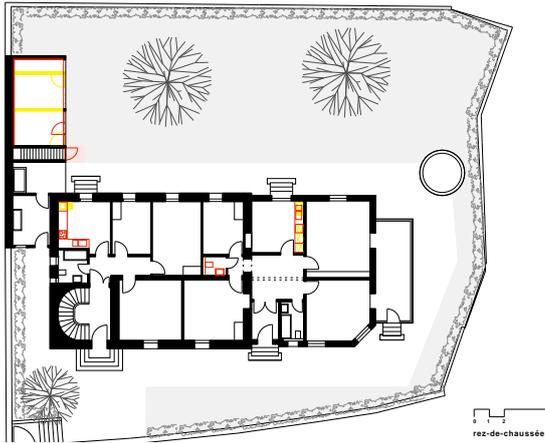


La maison côté jardin.



Interview dans le cadre bucolique du jardin avec de gauche à droite: Laurent Hofstetter, Anne Luyet, Josiane Thiessoz et David Albert

COOPERATIVES



Plan du rez-de-chaussée



Espace prévu pour les futures caves des locataires



L'annexe de la maison sera également aménagée



Vue intérieure de l'annexe.

les parquets seront poncés et vernis, les murs et les plafonds repeints. L'appartement du 3^{ème} étage sera séparé en deux appartements de 2 pièces, la partie ouest nécessitant en plus l'installation d'une cuisine et d'une salle de bain, ainsi que des amenées d'eau, et la partie est l'installation de deux vélux.

Les sous-sols accueilleront non seulement les caves des locataires, mais encore un espace dédié à des activités culturelles et devront être isolés en conséquence; sous la partie ancienne du bâtiment, deux espaces seront créés et équipés d'un bloc-cuisine, wc, douche, lavabo. Mais ce n'est pas tout! Comme les membres d'OVAL64 ont prévu de créer deux appartements supplémentaires dans la dépendance de la maison, qui n'est autre qu'une grange aux magnifiques poutres, il s'agira encore d'y installer un bloc-cuisine, une salle de bain, un wc, d'isoler toit et parois, d'installer les arrivées d'eau et, last but not least, de créer des baies vitrées donnant sur le jardin. Vous avez dit herculéen?

À prix d'entreprises, l'ensemble des travaux aurait coûté Fr. 507'670.- pour un chantier occupant six personnes à plein temps durant environ quatre mois. Mais comme les artistes d'OVAL 64 comptent parmi eux des électriciens et des installateurs sanitaires compétents, sortes d'intermittents des chantiers, et même une architecte, une grande partie des 4'000 heures de travaux de rénovation estimés pourra être assumée par les coopérateurs eux-mêmes et leur entourage. Les membres d'OVAL 64 envisagent également de faire des échanges de travail sur le chantier d'autres personnes, sorte de gentleman's agreement. Ils récupéreront en outre autant de matériaux que possible, à des prix inférieurs au prix neuf. OVAL 64 n'aura donc recours aux entreprises qu'en cas de dernière recours. «Nous allons effectuer nous-mêmes la plupart des travaux, sans être payés! Mais nous comptabilisons nos heures et le jour où la coopérative dégagera un bénéfice, nous pourrons petit à petit les récupérer», raconte Josiane Thiesoz. Un tarif pour tous, tous pour un tarif, même celui de l'architecte de la coopérative, Anne Luyet. Et comme il est hors de question d'avoir des appartements vides à charge trop longtemps, coopératrices et coopérateurs vont mettre les bouchées doubles et travailler dans des conditions et à un rythme rappelant ceux qui sont en vigueur dans l'industrie chinoise et autres zones de sinistre réputation. Mais le sacrifice est à la hauteur de l'économie ainsi réalisée, le budget prévisionnel des travaux passant ainsi de Fr. 507'670.- à Fr. 195'800.-, soit une économie de Fr. 311'870.-.

Les futurs locataires comptent bien s'installer dans leurs appartements avant cet automne, mais avant même d'en avoir terminé avec les travaux de rénovation douce, ils parlent déjà d'isoler les façades, de placer des panneaux solaires et d'organiser des événements culturels, théâtre, concerts, projections, happenings et autres. Mais ça, c'est de la musique d'avenir.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DE LA SECTION ROMANDE

Christiane Layaz

Journée importante pour les coopératives d'habitation et maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Samedi 28 mai 2005, Fribourg, ville médiévale fondée en 1157 par le duc Baechtold IV de Zaehringen, accueille les délégués romands.

Tout d'abord, Michel Pittet, conseiller d'état, salue cordialement les délégués et se réjouit des excellentes relations que l'Office Cantonal du Logement, placé sous sa direction, entretient avec la section romande de l'ASH. Puis M. Bourgknecht, syndic de la ville de Fribourg apporte les salutations du Conseil communal, décrit sa ville, forte de quelque 36'000 habitants et regrette qu'elle soit encore trop méconnue.

Ensuite, le président Roger Dubuis souhaite la bienvenue aux 43 délégués qui ont droit à 146 voix conformément aux statuts, et salue tout particulièrement la présence de Jacques Ribaux, directeur suppléant de l'OFL, de Stephan Schwitter, directeur de l'ASH et de Brigitte Dutli, administratrice des fonds ASH.

Le président présente ensuite le rapport de gestion sur l'exercice 2004.

REGARDS SUR L'ACTIVITE 2004

Nouveaux membres

En 2004, la section romande a accueilli quatorze nouveaux membres, dont neuf coopératives du personnel de la Confédération. A cet égard, il convient de noter qu'à la suite du transfert de la surveillance de ces sociétés du Département fédéral des finances à celui de l'économie et plus précisément à l'Office Fédéral du Logement (OFL), ces coopératives sont vivement encouragées à adhérer à l'ASH. Toutefois, il convient pour elles de modifier leurs statuts et d'adopter une nouvelle présentation de leurs comptes.

Ainsi au 31 décembre 2004, la section romande compte 142 membres, soit 13 de plus qu'à la fin 2003. Quant au nombre de logements, il a progressé de 596 unités et atteint le

nombre de 17'658 au 31 décembre 2004. Il est réjouissant de noter que ces chiffres augmenteront encore en 2005.

Comptes de la section

Malgré une augmentation des cotisations de Fr. 4'103,50, les comptes de la section accusent un excédent de charges de Fr. 7'389,60 qui s'explique par une diminution des recettes provenant de prestations (CCL et service de consultation ASH) qui ne sont plus exécutées par le secrétariat romand et représentent un « manque à gagner » de Fr. 13'244,25.

De plus, mentionnons que les charges ont augmenté en raison des travaux de traduction de Fr. 8'521.- à charge de notre section (processus de réforme).

La proposition du comité d'absorber cette perte par le fonds de péréquation a été acceptée par l'assemblée générale.

Facilités financières ASH

Onze prêts ont été octroyés aux membres de la section romande par les commissions ad hoc du Fonds de roulement ASH et de la Fondation du fonds de solidarité ASH:

- 4 prêts totalisant Fr. 3 230 000.- destinés à la construction de 120 nouveaux logements
- 4 prêts totalisant Fr. 3'525'000.- destinés à la rénovation de 141 logements
- 3 prêts totalisant Fr. 1'560'000.- destinés à l'acquisition et la rénovation de trois immeubles comprenant 52 logements.

Le taux servi sur ces prêts en 2004 est de 2%.

Par ailleurs, notons avec satisfaction la nomination de Michel Steullet de Delémont, président de la coopérative delémontaine d'habitation, au conseil de la Fondation du fonds de solidarité ASH où il représentera la section romande.

FédérHABITATION

L'association FédérHabitat est une communauté d'intérêt des trois associations faitières de la construction de logements d'utilité publique qui représente plus de 1400 coopératives et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique totalisant quelque 160'000 logements.

Rappelons que FédérHabitat n'a pas ménagé ses efforts pour faire admettre aux parlementaires que le vote du 1er octobre 2003 contre l'encouragement à la construction de logements à loyer et à prix modérés fut une erreur lourde de conséquences, considérant le niveau historiquement bas du parc de logements vacants. Depuis, elle s'engage à fond pour que la Confédération utilise les instruments prévus dans la nouvelle loi fédérale sur le logement (LOG).

A cet égard, l'assemblée a été informée des nouvelles mesures prises par Fédérhabitation à l'occasion de la session de printemps des Chambres fédérales. En effet, dans le cadre du programme d'allègement budgétaire 2004 visant à décharger le ménage fédéral, la droite dure voulait abattre l'Office Fédéral du Logement, en le privant d'une partie de ses moyens financiers. Dès lors, Fédérhabitation a informé clairement les parlementaires des conséquences de ces mesures. Finalement, cette offensive n'a pas réussi et au moment où nous écrivons ces lignes, nous apprenons avec satisfaction que le Conseil national par 91 voix contre 74 n'a pas accepté cette mesure.

Révision des statuts

A la suite du processus de réforme dont notre revue Habitatat a déjà largement parlé, il convenait d'adapter les statuts de la section romande aux nouveaux statuts suisses, englobant la mise en œuvre et la concrétisation de la nouvelle organisation, discutés et adoptés lors de l'assemblée générale extraordinaire de l'ASH, le 27 novembre 2004 à Olten.

Les modifications des statuts romands proposées par le comité ont toutes été acceptées par les délégués.

Election des membres du comité pour une nouvelle période de trois ans

Rappelons que les statuts stipulent que le comité se compose de sept à quinze membres, au maximum, élus pour une période de trois ans. Tous les membres sortant se représentaient.

Une candidature supplémentaire était soumise à l'assemblée générale, soit Huguette Piantini, vice-présidente de la société coopérative immobilière à but social Solidarité Jura-Fribourg, secrétaire syndicale et domiciliée à Montévrax (FR).

L'assemblée générale a élu quatorze membres sortant ainsi que la nouvelle candidate fribourgeoise Huguette Piantini. Le seul représentant des sociétés coopératives du canton de Jura, Jean-Claude Etique, n'a pas été réélu. Dommage.

Le président sortant Roger Dubuis, seul candidat, a également été réélu.

Election des représentants romands à l'assemblée des délégués de l'association suisse

Comme nous avons déjà eu l'occasion de le dire, le processus de réforme a modifié la structure suisse en supprimant l'assemblée générale des membres au profit d'une assemblée des délégués, composée au maximum de 42 membres, dont 36 élus par les sections. Dès lors, l'assemblée générale de la section romande est compétente pour désigner ses cinq représentants et leurs suppléants.

L'assemblée a élu une délégation masculine composée de Michel Buchs, président de Mon Logis, Neuchâtel, Jean-Pierre Chappuis, directeur SCHG, Genève, Roger Dubuis, président de la section romande, Sion, Francis-Michel Meyrat, administrateur FLPAL, Genève et Bernard Virchaux, directeur SCHL, Lausanne. L'unique candidate féminine, signataire de ce compte rendu, n'a pas trouvé grâce auprès des délégués.

Les deux délégués suppléants candidats ont été élus, il s'agit de Fabienne Abetel-Béguelin, Fondation Pro Habitat, Lausanne et de Philippe Perreaud, directeur SCI Cité-Joie, Lausanne.

Message du directeur de l'ASH

Stéphan Schwitter, directeur de l'ASH a félicité la section romande de son travail et encouragé les délégués à poursuivre leur tâche de promotion du logement fondée sur les principes de l'utilité publique énoncés dans la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse.

Il a exprimé sa joie de se retrouver à Fribourg, ville où il a étudié durant deux ans et qu'il aime beaucoup. Enfin, il a confirmé les efforts de l'ASH, membre de Fédérhabitation en précisant qu'une lettre avait été envoyée à tous les parlementaires le 27 mai.

Construire pour demain en Suisse: le point de vue de l'urbaniste

A l'issue de la partie administrative, les délégués ont eu le plaisir d'entendre Pierre-Alain Rumley, directeur de l'Office fédéral du développement territorial.

Urbanisation et métropolisation

Avec force et conviction, Pierre-Alain Rumley parle de la progression de l'urbanisation de la Suisse. Comme tous les pays développés, la Suisse connaît un processus rapide d'urbanisation, d'une part par un rythme élevé d'augmentation de surfaces construites (1m² par seconde depuis de nombreuses années) et d'autre part par l'augmentation du pourcentage de la population vivant en milieu urbain (75% aujourd'hui). Autrement dit, l'urbanisation va progresser de 20'000 à 50'000 hectares en Suisse d'ici à 2030. De plus, les zones à bâtir destinées à répondre à cette demande existent déjà, mais malheureusement pas au bon endroit.

SOCOMHAS – Société de communication de l'habitat social, éditrice de la
Revue HABITATION
 organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à l'ASH romande

Société ou personne individuelle :

Lieu et adresse :

Nous souscrivons

..... abonnement(s) annuel au tarif de

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Fr. 70.- Pour la Suisse | <input type="checkbox"/> Fr. 40.- Membre ASH |
| <input type="checkbox"/> Fr. 90.- Pour l'étranger | <input type="checkbox"/> Membre ASH souhaitant tarif dégressif pour abonnements supplémentaires |
| <input type="checkbox"/> Fr. 45.- Etudiant | |

..... part(s) sociale(s) SOCOMHAS à Fr. 200.- + Fr. 20.- de frais

Date :..... Signature :

Bulletin à retourner à : SOCOMHAS, c/o Groupe GECO SA, Case postale 2933,
 1002 Lausanne ou à faxer au no 021/310.14.20

La métropolisation (tendance actuelle) qui consiste en la concentration dans les grandes villes, Zurich, Bâle et Lausanne-Genève, d'un nombre toujours plus grand de personnes et d'emplois, s'effectue au détriment des villes moyennes et petites, des régions rurales et de l'environnement. Elle implique des coûts importants tant dans les métropoles qu'à l'extérieur, principalement dans le domaine social, les transports et les infrastructures. Ce n'est donc pas la voie d'un développement durable.

Viellissement de la population

Il faut savoir que la population suisse ne croîtra ces prochaines décennies que légèrement, qu'il y aura des régions en croissance et des régions en décroissance. De plus, le vieillissement de la population va se poursuivre dans tous les types de région.

Aménagement du territoire et développement durable

L'office fédéral du développement territorial vient de proposer une stratégie nationale de développement territorial. Ce rapport préconise

- de développer le territoire dans le sens des principes du développement durable
- de mettre en application le concept de polycentrisme (un réseau de villes)
- de privilégier le développement de l'urbanisation « vers l'intérieur » par rapport au développement « vers l'extérieur »
- donc d'utiliser, en priorité, les zones déjà construites ou les friches, et d'assurer une utilisation parcimonieuse du sol

Quel plan d'action pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

L'évaluation de l'office fédéral du développement territorial est une bonne base de discussion. Face à ce constat, nous devons réfléchir sur l'avenir de notre cadre de vie et construire, en priorité, en fonction des critères du développement durable, sachant que notre pays aura besoin, selon l'évolution tendancielle, de 538'000 nouveaux logements, soit 18'000 par an d'ici 2030. Et, au demeurant, ne pas oublier les besoins susceptibles de se manifester dans les villes petites et moyennes de même que dans les centres ruraux. Enfin, nous devons tenir compte des besoins d'une population vieillissante.

COMMUNIQUE DE PRESSE

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne en 2004

Lors de sa séance du 6 avril, le Conseil d'administration de la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL) a pris connaissance et approuvé les comptes 2004 qui font apparaître un excellent résultat de 7,4 millions de francs en progression de 4.24 % par rapport à celui de 2003.

Le maintien du taux hypothécaire à un niveau historiquement bas a permis de notifier spontanément encore 707 baisses de loyers en 2004.

Le bilan est resté stable en raison du manque de nouvelles opérations. A ce sujet, la SCHL n'entend pas entrer dans le jeu spéculatif et s'est fixé des critères stricts pour l'acquisition de terrains. Son but est de mettre à disposition des logements aux loyers abordables, sans l'aide des pouvoirs publics.

Le bilan de l'activité de l'exercice 2004 est positif avec la mise à disposition de 33 logements à Pully, le lancement de la rénovation de deux immeubles, l'un à Chavannes-près-Renens et l'autre à Romanel-sur-Lausanne. Les bons résultats ont permis de consacrer plus de 3 millions de francs à l'entretien et à l'amélioration du confort des immeubles.

On peut relever que la SCHL fait œuvre de pionnière dans bien des domaines. La prise en compte de la sécurité et des problèmes énergétiques n'en est qu'un exemple parmi d'autres. Dans le domaine des rénovations, le souci des locataires et leur confort pendant les travaux, en les déménageant provisoirement, est devenue une « norme ». Ce que nous avons mis en place depuis 15 ans est ainsi aujourd'hui appliqué par beaucoup d'autres propriétaires.

La SCHL c'est aussi une société qui offre ses services à des tiers dans les domaines de la gérance, de la conduite de chantiers, de représentation du maître de l'ouvrage et de la gestion. Propriétaire de près de 1800 logements, elle en gère au total environ 3000 et administre 2 sociétés « sœurs ».

Avec ses 85 ans d'expérience, la SCHL est toujours aussi active et entend continuer sa mission, même si le marché immobilier présente actuellement des conditions moins favorables à l'accomplissement de son but.

Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)

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 quoi satisfaire la demande.

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.
POUR LE FUTUR: LA BONNE DÉCISION.



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