

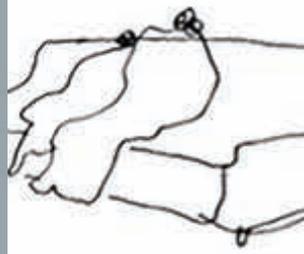


HABITATION

www.habitation.ch

LOGEMENT  
ARCHITECTURE  
URBANISME  
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
CH - LAUSANNE  
77<sup>me</sup> ANNEE - DECEMBRE 2005

HABITER EN VILLE  
CITÉ DERRIÈRE  
GENÈVE 2020



4

2005

REVUETRIMESTRIELLEROMANDE

Louer Vendre Gérer Administrer



**GECO FONCIA**

Il n'y a qu'une façon d'être aussi proche de ses clients



[www.geco.ch](http://www.geco.ch)

**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](http://www.zschokke-eg.ch)



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

[www.appli-tech.ch](http://www.appli-tech.ch)



**appli-tech**

Salon professionnel pour peintres,  
plâtriers et le second œuvre

**25 au 28 janvier 2006**

Messe Luzern

**L'événement à ne pas  
manquer avec:**

- Labyrinthe de surfaces
- Démonstrations «Concours professionnels» pour peintres et plâtriers
- Symposium «Architecture»
- Expositions professionnelles
- Conférence
- 150 Exposants

**HABITATION**

**T I O N**  
[www.habitation.ch](http://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](mailto:ash@habitation.ch))

Administration: [socomhas@habitation.ch](mailto:socomhas@habitation.ch)  
Société de communication de l'habitat social  
c/o FLPAI  
8, Cité Vieusseux, CH - 1203 Genève

Publicité: [publicite@habitation.ch](mailto:publicite@habitation.ch)  
P. Diesbach tél. 021/310 15 28

Préresse et impression  
Imprimeries Réunies Lausanne s.a.

Abonnement: [abonnement@habitation.ch](mailto: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](mailto:redaction@habitation.ch)

Pont 12 architectes sa  
F. Jolliet, G. Nicollier, A. Hahne  
Rue du Pont 12, CH - 1003 Lausanne  
tel. 021/320 46 00, fax 021 312 45 64

Layout: Florentine Neeff

Relecture et corrections: Catherine Nicod

## HABITER EN VILLE

*François Jolliet et Antoine Hahne*

**Habiter en ville. La tendance s'affirme: le rêve de la villa avec jardin s'essouffle à mesure que les terrains se raréfient (de plus en plus loin, de plus en plus cher). Désormais vivre en campagne est devenu une contrainte pour le travailleur citadin qui subit quotidiennement des trajets pendulaires pénibles. Une certaine prise de conscience sur les questions environnementales est doublée par un pragmatisme économique (temps passé en déplacement, prix de l'essence) ce qui pousse de plus en plus de ménage à vivre en ville (ou du moins à proximité d'une gare) afin de profiter des transports publics et d'innombrables services.**

L'attraction urbaine s'exerce sur toutes sortes d'activités et cette forte demande accentue encore la pénurie. Peut-on encore construire du logement en ville?

Oui, s'il existe des terrains disponibles. Oui, si les villes y trouvent un intérêt (notamment fiscal) et si les politiciens s'engagent dans des opérations concrètes. Oui, si les professionnels du bâtiment (architectes, entreprises,...) et les maîtres de l'ouvrage trouvent des moyens de construire correctement.

Si vif que soit son intérêt, aucun de ces différents interlocuteurs ne peut agir seul : la collaboration est indispensable. La longue « chaîne » des décisions et prestations nécessaires qui relie le politique à l'utilisateur final du logement passe par

l'urbaniste, le propriétaire foncier, le maître de l'ouvrage, l'architecte, le financier, l'entreprise,...

Mettre en place une politique du logement, c'est créer une efficacité et une qualité de l'ensemble du processus. Il s'agit à la fois d'une économie (le marché du logement et de la construction), d'une culture et de beaucoup de savoir-faire.

Le succès zurichois, quantité et qualité, politique et culture, est le fruit du travail intelligent et constant de très nombreux interlocuteurs. Si les architectes zurichois savent aujourd'hui construire les meilleurs logements (les plus utiles, au meilleur rapport qualité – prix, les plus agréables et les plus beaux), c'est que leur rôle est bien défini, avec des objectifs et des exigences précises. Entre eux, la concurrence et l'émulation sont fortes grâce au recours systématique au concours d'architecture.

Dans ce numéro, nous présentons un aspect de la question dans chacune des grandes villes lémaniques. A Genève le manque de collaboration entre la politique et les professionnels (il manque notamment un architecte cantonal) est stigmatisé par le concours de la Praille où les associations d'architectes ont pris les devants et ont provoqué le débat malgré l'absence de volonté politique du Conseil d'Etat. A Lausanne, on assiste (espérons-le) « au printemps » d'un processus qui pourrait permettre de construire 3000 logements de qualité en dix ans. Dans les deux cas, l'objectif des interlocuteurs les plus conscients est précisément de créer une politique du logement qui soit un succès économique et culturel face à la pénurie.

4

POLITIQUE DE  
LOGEMENT, LAUSANNE.

Antoine Hahne

6

CONCOURS DE  
LOGEMENT

Antoine Hahne

12

LA COOPÉRATIVE  
CITÉ-DERRIÈRE

Patrick Cléménçon

16

GENÈVE 2020

Guy Nicollier

20

GENÈVE 2020  
SONDAGE AUPRÈS DES  
COOPÉRATIVES

Patrick Cléménçon

## 3000 LOGEMENTS À LAUSANNE

*Antoine Hahne*

**Avec le préavis "Création de 3000 logements à Lausanne", la Municipalité se donne les moyens de lutter localement contre la pénurie généralisée sur tout l'arc lémanique.**

### **Une démarche participative**

Le projet est issu des consultations "Quartiers 21" qui s'inscrivent dans le cadre de « l'Agenda 21 » de la ville en faveur du développement durable (Agenda 21 se veut l'application concrète et à toutes les échelles - nationale, régionale et locale - des résolutions prise à la conférence de Rio en 1992 en matière de développement et d'environnement).

Conduite entre 2002 et 2005, Quartiers 21 a permis de vérifier que le logement était une préoccupation majeure des Lausannois. Les projets actuels se caractérisent par un souci de préservation de l'environnement, par une approche globale du logement (incluant d'autres catégories que les logements subventionnés) et par l'incitation au partenariat entre secteurs public et privé. Avec l'opération "3000 Logements" la Municipalité cherche, dit-elle, une réponse fidèle à la demande de ses habitants.

Le préavis est remarquable à plus d'un titre. D'une part, son statut de résultat d'une démarche participative et du reflet direct de l'opinion des citoyens lui confère une légitimité certaine. D'autre part, il dépasse largement la seule dimension économique en intégrant dès le début du processus des aspects sociaux et écologiques (suivant les principes du développement durable).

### **Des logements pour toutes les catégories de populations**

La municipalité s'engage à poursuivre sa vocation traditionnelle de pourvoyeur de logements sociaux pour les contribuables modestes, mais cherche également à diversifier son offre en s'adressant à d'autres types de contribuables. Outre les besoins en logement pour les familles ou les jeunes en formation qui restent stables, les études du Service

cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) mettent en évidence l'émergence de nouvelles catégories de contribuables, notamment les personnes âgées et les familles monoparentales, en augmentation constante depuis quelques années. Ces catégories sont particulièrement attirées par des logements en milieu urbain proches des transports publics et des infrastructures.

Des statistiques récentes montrent également un regain d'intérêt des familles pour la ville et une inversion de la tendance à l'exode vers les zones périurbaines observée au cours des vingt dernières années. Plusieurs facteurs y contribuent: la raréfaction des terrains proches des villes, la flambée de l'immobilier et l'augmentation du nombre des mères de famille désirant poursuivre une activité professionnelle.

La Municipalité a donc l'ambition de rééquilibrer son assiette fiscale tout en poursuivant sa politique sociale. Cet objectif paraît raisonnable puisque la mise à disposition en droit de superficie des terrains communaux devrait rapporter entre 2.4 et 4 millions de francs de recettes annuelles supplémentaires. De plus, l'arrivée progressive de 2'000 nouveaux contribuables aux ressources financières moyennes ou supérieures représente un apport annuel supplémentaire de 10 millions de francs.

### **Où, quand, comment**

La Municipalité a créé une cellule pilotée par le SEHL (Service de l'Environnement de l'Hygiène et du Logement) pour suivre le processus: repérage et recensement des parcelles constructibles, budgétisation et planifications des opérations, attribution des mandats et collaboration avec les investisseurs pour instituer des procédures garantissant la qualité des réalisations (p. ex. concours d'architecture). Comme le souligne Silvia Zamora, municipale des affaires sociales, cette mission nécessite la collaboration étroite de nombreux services (architecture, environnement, forêts, énergie, immobilier, urbanisme...).

Les terrains visés appartiennent avant tout à la Commune, principalement en zone urbaine : Victor Ruffy, Faverges, Beau-lieu, Mayoresses, Tuileries, Provence, Tuilière, Prés-de-Vidy. La Municipalité veut également développer certains terrains en zones foraines à Vers-Chez-Les-Blanc et Vernand/Bel-Air, constructibles grâce au nouveau PGA. Elle dialogue également avec des propriétaires privés ou des entités publiques (p. ex. Transports Lausannois, CFF...) en vue du développement de terrains stratégiques dans les secteurs de Sébeillon, Borde, Bois-Gentil ou Vernand. Le nouveau PGA (favorisant une plus grande densité) et la mise en service du métro M2 (desservant plusieurs des secteurs mentionnés) devraient servir de catalyseurs au processus.

En majorité, ces 3'000 logements seront réalisés par les sociétés coopératives et fondations oeuvrant traditionnellement dans le domaine du logement subventionné; la Caisse de pension du personnel communal contribuera également. Mais la Municipalité souhaite aussi la participation d'autres types d'investisseurs privés, comme des entreprises générales et des gérances de fonds de placement.

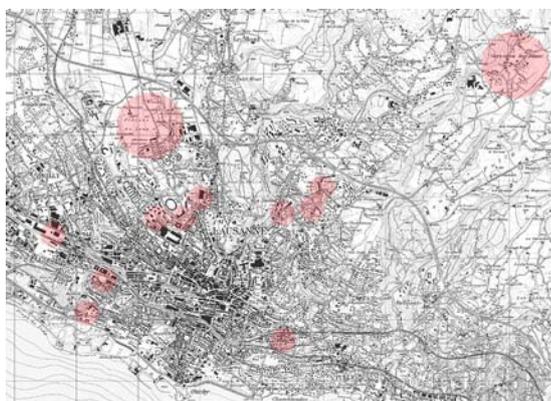
Certaines études dans le secteur de Vers-chez-les Blanc ont débuté cette année. La plupart des opérations importantes sur des parcelles communales urbaines démarreront en 2006 avec l'entrée en vigueur du nouveau PGA; d'autres, notamment sur les terrains dont la ville ne possède pas la maîtrise foncière, sont planifiées pour 2007 et 2008. D'une manière générale, l'échelonnement des réalisations devrait suivre un rythme annuel de 300 logements au moins, durant une dizaine d'années.

Suivant les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'écologie, la Municipalité a mandaté le LESO (Laboratoire d'énergie solaire et de physique du bâtiment de l'EPFL) pour une étude qui aboutira à un cahier des charges techniques applicable aux logements à construire ou à rénover. Un système de contrôle devrait permettre de vérifier dans quelle mesure les critères énoncés lors du dépôt d'un projet sont effectivement respectés lors de sa réalisation.

### Conclusion

Avec ce préavis, Lausanne veut montrer qu'une politique volontaire et responsable en matière de construction de logements est bénéfique pour tous à moyen et long terme. Tout d'abord économiquement, parce que la location des terrains et l'arrivée de nouveaux contribuables généreront des recettes non négligeables, sans compter les bénéfices indirects d'un marché de la construction dynamique. Socialement ensuite, puisqu'un bon tiers des logements prévus, répartis dans tous les quartiers, seront subventionnés avec un souci de mixité sociale. Ecologiquement enfin, puisque la densification du centre urbain tend à préserver le territoire périphérique et parce que la proximité des infrastructures publiques et l'accès aux transports publics contribuent à une mobilité plus efficace et moins polluante. Cette conjonction de qualités correspond d'ailleurs à la définition du développement durable.

Reste à savoir si la Municipalité saura respecter ses engagements jusqu'au bout: dans un contexte romand où le domain foncier reste largement dominé par le privé, avec une tendance à la précarisation des services compétents dans la gestion du territoire et la construction, la partie n'est pas gagnée d'avance.



*Zones qui accueilleront les 3000 logements*

## PROJETS DE LOGEMENTS VICTOR-RUFFY À LAUSANNE

*Antoine Hahne*

Il s'agit du premier concours issu du préavis « 3'000 logements ». La réalisation du projet lauréat est prévue en 2006, dès que le nouveau PGA (plan général d'affectation) sera en vigueur.

C'est la société coopérative Cité-Derrière qui, en tant que maître de l'ouvrage au bénéfice d'un droit de superficie accordé par la ville, a organisé le concours selon les conditions définies dans le préavis (notamment en matière de développement durable).

Le programme prévoit la réalisation de 60 à 70 appartements sur un ensemble de 5 parcelles totalisant près de 5000m<sup>2</sup>. La construction doit respecter les conditions suivantes: utiliser de manière optimale les ressources en bois de la ville ou des environs, tendre vers Minergie, offrir des logements de qualité à des prix abordables.

Les logements seront proposés en location ou en vente sous forme de PPE. Cette formule, déjà appliquée à des logements au Liaudoz à Pully par M. Philippe Diesbach (président de la Coopérative), présente une alternative convaincante à la PPE traditionnelle: l'acheteur bénéficie d'un financement avantageux grâce à son statut de coopérateur et l'incidence foncière est moindre, parce que le terrain est occupé en droit de superficie. De son côté, la ville attire un contribuable intéressant, moins endetté.

La mise en concurrence a été menée sous forme de mandats d'études parallèles avec préqualification sur dossier. Le collège d'experts présidé par François Joseph Z'Graggen, architecte et membre de la Coopérative, a sélectionné huit bureaux pour l'étude en privilégiant les jeunes bureaux émergents de la scène helvétique.

Chacun des concurrents devait s'associer à un ingénieur civil et devait présenter son projet sur quatre planches A2. L'apparente homogénéité des solutions témoigne des difficultés rencontrées pour faire coïncider la densité exigée par le programme avec les gabarits autorisés par le nouveau PGA. Autrement dit, cette forte contrainte de densité semble avoir limité les solutions.

### Implantation

Les propositions présentent des « constellations » de 4 à 6 bâtiments indépendants. Pour tenir compte de la pente du site, on distingue deux attitudes distinctes. La première (où l'architecture s'adapte au site) privilégie une certaine continuité de la pente, comme on l'observe dans le projet lauréat de Philippe Bonhôte et Julia Zapata, architectes à Genève, qui proposent des bâtiments situés à différents niveaux et reliés par des cheminements piétons. Le jury a apprécié la variété des espaces extérieurs qui marient en finesse les espaces publics et privés tout en jouant sur la topographie.

L'autre attitude, plus « interventionniste », propose un espace commun autour duquel les différents bâtiments sont implantés au même niveau. Ici, c'est davantage le site qui s'adapte à l'architecture. Cette tendance est illustrée en particulier par le projet de L-Architectes (Jeanne Della Casa, Sylvie Pfähler & Tanya Zein) qui proposent une place généreuse regroupant toutes les entrées. Ce projet séduit par son caractère collectif, mais son espace central fractionne passablement le site et rend un peu « résiduelles » les surfaces vertes alentour.



*Vue extérieure du projet lauréat, Bonhôte et Zapata architectes, Genève*

### Typologies

La plupart des concurrents proposent des plans d'appartement en angle offrant une double (parfois une triple) orientation, sans tenir compte de l'orientation solaire: le traitement reste égal de tous côtés. Cette volonté est particulièrement marquée chez le lauréat qui décrit le site comme "offrant de tous côtés avantages et inconvénients liés à la vue, à l'ensoleillement, aux dégagements et aux éventuelles nuisances sonores".

Dans l'organisation des appartements, les différences sont plus marquées. Certains projets, tels le projet lauréat ou celui de Matti, Ragaz & Hitz varient les distributions intérieures selon la taille des appartements: l'accès aux plus petits se fait par le séjour, tandis qu'il faut traverser la zone nuit pour accéder aux plus grands. De manière générale, tous les types sont représentés: à noyau central (Tribu architecture, Simonet & Chappuis), à hall central (L-Architectes, Bakker & Blanc), avec accès depuis la zone nuit (Frey & Rezakhanlou) ou encore hybride comprenant hall et noyau (Rapin, Saiz & Wolff).

Plusieurs concurrents proposent une solution semblable aux angles des bâtiments, avec séjour et cuisine s'articulant autour d'une loggia. Le projet du lauréat se distingue par sa fluidité et son économie d'espace, d'ailleurs habilement mis en valeur par des croquis perspectifs.

La typologie proposée par Bonhôte et Zapata offre également la plus grande flexibilité dans l'attribution d'une pièce à l'un ou l'autre appartement. En effet, en intégrant les zones sanitaires dans la continuité de la cage d'escalier, ils libèrent une tranche distributive qui permet par le simple déplacement d'une cloison de gagner ou perdre une chambre.

### Construction et développement durable

Exigence du préavis municipal, le développement durable se traduit (pour son volet écologique) par l'usage du bois communal et par l'obtention du label Minergie. Largement diffusé dans les constructions publiques et privées, celui-ci ne représente pas une difficulté majeure: il peut être atteint au moyen d'une bonne isolation et d'un renouvellement d'air à double flux (installation relativement modeste, utile dans un contexte urbain bruyant).

L'usage du bois comme élément structurel pour des bâtiments d'habitation sur plusieurs niveaux est en revanche beaucoup moins répandu. La diversité des solutions proposées en témoigne. Si certains privilégient le bois comme parement en l'affichant en façade (Tribu architecture), d'autres au contraire

l'utilisent uniquement à l'intérieur pour des questions d'usage et pour ses qualités visuelles de confort domestique (Frey et Rezakhanlou).

La proposition de L-Architectes est sans doute la plus innovante en affichant une structure ponctuelle en bois à l'extérieur et en faisant un large usage d'éléments mixtes bois-béton préfabriqués. La façade non porteuse est également constituée de panneaux en bois. Le projet lauréat a trouvé le compromis le plus efficace en optimisant l'usage du bois pour le système porteur (façade ossature bois, dalles lamellées-chevillées) sans jamais l'exposer à l'extérieur, donc aux intempéries.

### L'avis du jury

Le projet lauréat a été recommandé à l'unanimité et les membres du jury se déclarent très satisfaits de la qualité générale des propositions. Le résultat plaide en tous les cas en faveur de la méthode du concours, comme outil stimulant la recherche de qualité dans les logements. Certains membres ont tout de même exprimé une certaine surprise: pour François-Joseph Z'Graggen l'absence de contrainte réglementaire liée au logement subventionné n'a pas conduit à une plus grande créativité dans le plan des appartements.

La réponse se trouve sans doute dans la jeunesse du processus. Le concours de Victor-Ruffy est le premier du préavis « 3'000 logements » et, comme pour le monde politique, le contexte socioculturel et architectural présente une certaine inertie. Si la Hollande, ou plus proche de nous Zürich, font aujourd'hui figure de pionniers dans la politique de développement et de recherche sur le logement, c'est grâce à un processus de plusieurs années, voire décennies. L'avenir montrera dans quelle mesure le contexte lausannois s'approchera un jour d'un niveau comparable: les débuts sont en tous cas prometteurs.



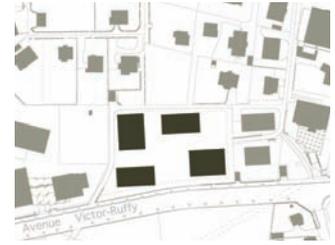
Vue extérieure,  
projet L-architectes,  
Lausanne

## CONCOURS

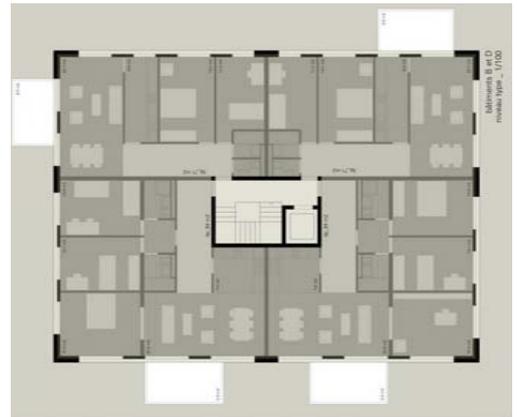
### Projet 1 : Frei et Rezakhanlou à Lausanne

Projet de quatre bâtiments à l'implantation claire qui assure un dégagement à chaque bâtiment en retournant habilement le bâtiment D. Création intéressante d'un espace central sur lequel donnent les entrées et les locaux communautaires y compris une salle polyvalente. Bonne résolution du parking en trois paliers. Les deux typologies proposées (bâtiment étroit et bâtiment large) sont variés et claires, en particulier la zone « nuit » du bâtiment large. On apprécie la flexibilité que donne la pièce supplémentaire accessible depuis le séjour. Les grands balcons ne sont pas suffisamment protégés et assez mal intégrés dans le plan. On regrette une image des bâtiments plutôt banale et in fine, une expression des façades un peu trompeuse par rapport à un plan qui ne comporte pas de loggia. On relève une matérialisation peu représentative du problème et un choix de structure de dalle plutôt cher, malgré l'avantage du préfabriqué en bois.

*(rapport du jury)*



situation



plan étage type

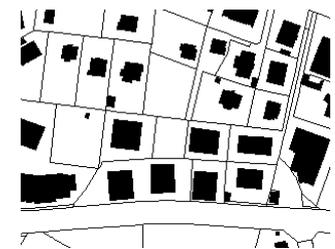
### Projet 2 : Matti, Ragaz, Hitz à Berne

Projet de cinq bâtiments posés au ré de la topographie et de la géométrie du site, sans prise en compte maîtrisée de la pente, le lot non construit étant peu aménagé à l'image de l'environnement. On relève une grande variété typologique avec des appartements à deux voire trois orientations, dont les espaces « jour » sont agréables et dotés d'une loggia correcte. On apprécie certaines salles de bains en façade. En revanche, il n'y a pas de locaux communautaires conviviaux. Les duplex avec terrasse introvertie en sur comble sont jugés plutôt hors-contexte, tout comme l'image trop « centre urbain » des bâtiments. La charge écologique du cuivre discrédite les façades proposées.

*(rapport du jury)*



coupe longitudinale



situation



plan étage type

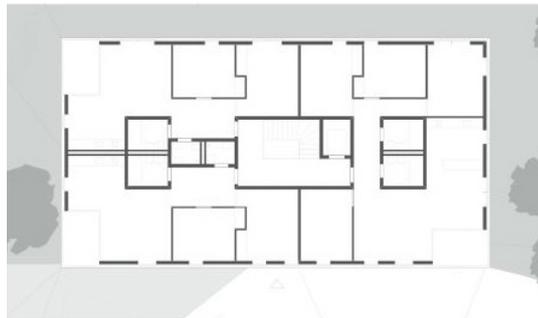
**Projet 3 : Rapin, Saiz, Wolff à Lausanne**

Projet de quatre bâtiments implantés un peu banalement dans la pente. La solution urbanistique proposée, avec de grands bâtiments derrière et les mêmes plus petits devant, n'est pas convaincante. Cette prise en compte de la pente génère une excavation disproportionnée dans les parties nord. Les quatre bâtiments sont disposés autour d'un espace central de distribution, dont le caractère est jugé flou. Malgré une certaine variété typologique, il n'apparaît pas de concept typologique clair, ce qui génère des plans suscitant peu d'enthousiasme. Les indications sont insuffisantes.

*(rapport du jury)*



situation

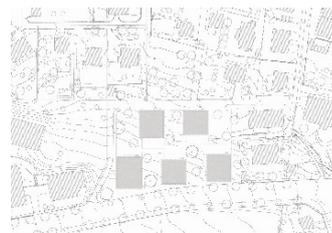


plan étage type

**Projet 4 : Bakker et Blanc à Lausanne**

Projet très bien implanté puisque chacun des cinq bâtiments est dégagé avec un souci de diversification des vues qui donne chaque fois deux ou trois orientations. Le double-attique qui reçoit des duplex est qui marque un léger retrait donne de l'allure et un bon élanement à ces bâtiments. La typologie des plans paraît très contraignante avec un système de quatre largeurs de trame et pas forcément adaptée au petit volume avec quatre façades égales, même si les espaces « jour » avec loggia et certaines salles de bains de façade paraissent agréables. Certains appartements contiennent une sur-enchère de petits halls. Les choix constructifs ne sont pas très approfondis, ne répondent pas à la volonté du Maître de l'ouvrage d'utiliser le bois de la région, et sont chers. Le jury regrette la non-résolution du problème de parking.

*(rapport du jury)*



situation



plan étage type

**Projet 5 : L-Architectes à Lausanne**

L'implantation de quatre bâtiments autour d'un espace extérieur distribuant des entrées bien dimensionnées et les locaux communs est intéressante, de même que celle d'un parking sur deux niveaux, mais apparaît comme une solution forcée par rapport à la topographie du terrain. La rotation de la place, par rapport aux bâtiments qui est à l'origine de la non-orthogonalité des bâtiments, bien que partant d'un jeu graphique, apporte des dégagements entre les bâtiments très appréciables. Ces choix conceptuels cependant semblent plus adaptés à un îlot urbain entouré de rues qu'au contexte de Victor-Ruffly. Le double attique en escalier n'est pas satisfaisant, même s'il reçoit des duplex. La typologie est variée et offre un mélange intéressant de type d'appartements par palier. On apprécie la pièce détachable accessible depuis le palier et un large espace de distribution au centre des appartements qui pourrait cependant être plus ouvert. L'organisation de l'appartement autour d'une loggia ben dimensionnée et de la cuisine est plaisante. Si le parti structurel est clair, la structure de façade demande encore des réglages par rapport à la typologie. On relève un problème de protection solaire au sud et à l'ouest et un problème de vieillissement du bois en façade.  
(rapport du jury)



situation



plan étage type

**Projet 6 : Bonhôte et Zapata à Genève, projet lauréat**

Projet qui choisit une implantation quelque peu banale par mimétisme avec le quartier. Elle est cependant très élaborée en plan et en coupe avec deux parkings décalés. On apprécie le soin et la variété des espaces extérieurs qui marient finement le public et le privé en jouant sur la topographie. La typologie des appartements est variée, flexible et claire, permettant en particulier d'alterner le séjour par rapport à la partie « nuit » et de détacher une pièce. Les espaces « jour » sont bien dimensionnés en particulier la loggia, les espaces « nuit » en revanche sont exigus. Les duplex proposés au dernier niveau et à l'attique offrent une très bonne habitabilité. Très bonne proposition constructive garantissant la faisabilité du projet.  
(rapport du jury)



situation

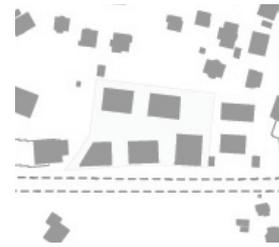


plan étage type

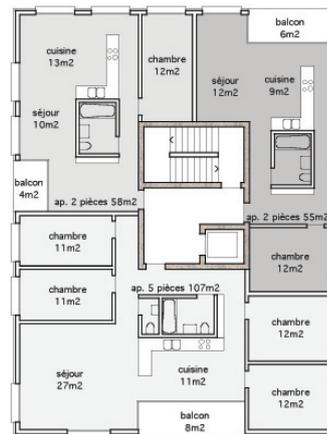
**Projet 7 : Simonet & Chappuis à Fribourg**

Projet de 5 bâtiments correctement implantés dans le terrain autour d'un espace central assurant le dégagement, Mais l'idée d'entrer par la périphérie du projet ne convainc pas et paraît peu conviviale du côté Ruffy. Le projet prévoit une importante excavation afin de créer un parking compliqué et dont l'entrée déroge complètement au règlement-programme. La typologie ne profite pas de la double circulation qui est souvent exigüe. Le choix constructif paraît correct.

*(rapport du jury)*



situation



plan étage type

**Projet 8 : Tribu Architecture à Lausanne**

Projet de six bâtiments à l'implantation très claire, peut-être en peu trop littérale et rigide par rapport au PGA. Le projet exploite élégamment la double pente, tant en sous-sol avec un parking en 3 paliers qu'en surface avec une intéressante réinterprétation de la venelle en pente typiquement lausannoise. La position des espaces communautaires ne paraît pas adéquate bien qu'innovante. On regrette le caractère « cave » des entrées d'immeuble. La typologie est claire, mais offre peu de variété et de flexibilité. Le plan est très agréable et son caractère de « villas urbaines » est apprécié. Ces qualités sont cependant remises en question par l'effet de rigidité et de vis-a-vis frontaux de toutes parts induits par l'implantation. La proposition constructive et sa matérialisation se révèlent plutôt compliquées et peu convaincantes comme recours à la filière « bois ».

*(rapport du jury)*



situation



plan étage type

## COOPÉRATIVE CITÉ-DERRIÈRE

Entretien avec Monsieur Joël Cornuz, responsable de la coopérative Cité-Derrière

*Patrick Cléménçon*

**La coopérative Cité-Derrière a été fondée en 1995 à Lausanne dans le but de mettre des logements à loyer modéré sur le marché. Reconnue d'utilité publique, elle compte actuellement plus de 470 membres et a mis 321 logements subventionnés sur le marché. 115 autres logements sont en cours de construction. La coopérative Cité-Derrière a une vocation clairement cantonale et elle est dotée d'une structure particulière lui permettant d'offrir un large éventail de prestations en réponse aux demandes très variées des communes et du canton de Vaud.**

**Comment est née la coopérative Cité-Derrière et quels sont ses objectifs?**

**Joël Cornuz:** «L'impulsion principale vient de Monsieur Diesbach, directeur général de Foncia Géco (Géco Foncia jusqu'à fin 2005), qui entretient depuis longtemps des contacts avec les autorités aussi bien communales que cantonales. Il a notamment contacté les responsables politiques en vue de créer une coopérative à vocation vaudoise et non régional.

L'idée a fait son chemin, et en 1995 un projet a été proposé à Monsieur Diesbach, avec un droit de superficie offert par la ville de Lausanne à la rue Cité-Derrière, c'est ce projet qui a motivé concrètement la création de la coopérative Cité-Derrière. En dix ans, la coopérative a pris un essor relativement important et elle est entièrement devouuee aux logements à loyer modéré.

**Quels sont les liens entre la régie immobilière Géco et la coopérative Cité-Derrière?**

Monsieur Diesbach est à la fois le directeur de Foncia Géco et le président de la coopérative Cité-Derrière, dont il est un membre fondateur. Bien que les immeubles de la coopérative Cité-Derrière soient pour le moment tous gérés par Foncia Géco, les deux entités sont bien distinctes et la coopérative est libre de décider à qui elle veut donner la gestion de ses biens. Pour le moment, nous nous occupons de la gestion des fondations et des coopératives dans le canton de Vaud.



*Immeuble de 26 logements sis à la route de Lausanne 44-46-48 à Bussigny-près-Lausanne, construit en 2000-01.*



*Immeuble de 22 logements sis à la rue de l'Industrie 20-22 à Bussigny, construit en 2003-04.*

**Est-ce que la coopérative Cité-Derrière ne vient pas concurrencer directement les activités de Géco?**

Non, elle offre des prestations tout à fait différentes et qu'elle s'adresse à une population à revenus modérés et moyens. Pour les classes moyennes à supérieures souhaitant acquérir un logement ou construire, Foncia Géco offre les services d'une coopérative de cautionnement immobilière, facilitant notamment ainsi les demandes de crédit auprès des banques en offrant une garantie financière.

**Cité-Derrière construit avant tout des logements subventionnés. Comment sont-ils attribués aux locataires?**

À l'heure actuelle, Foncia Géco s'occupe de la gestion locative et de l'attribution des logements, mais avec un bémol bien spécifique et important: toutes les conditions d'occupation sont gérées par le service cantonal du logement, avec parfois une délégation de compétences aux communes. Autrement dit, toutes les personnes habitant dans un immeuble de la coopérative Cité-Derrière doivent répondre aux normes et remplir les conditions du service cantonal du logement, aussi bien au niveau du revenu que des conditions d'occupation. Un couple sans enfant, par exemple, ne pourrait donc pas habiter dans un 4,5 pièces. En outre, les communes peuvent, dans certains cas, privilégier un certain type de personnes, comme par exemple les personnes habitant depuis un certain temps déjà sur le territoire de la commune ou qui y travaillent depuis un certain nombre d'années et souhaitent s'y établir.

**Comment fonctionne la coopérative Cité-Derrière?**

Le conseil d'administration de la coopérative comprend un certain nombre de représentants communaux: chaque fois que nous proposons de construire un objet dans une commune, nous invitons un représentant communal à siéger au sein du conseil d'administration, afin qu'il puisse soutenir la coopérative tout en ayant un regard sur ses agissements. Par ce biais, nous donnons une voix aux communes qui ont bien voulu accueillir des immeubles à loyer modéré sur leur territoire. Les autorités cantonales et les locataires y sont également représentés, ainsi qu'un architecte prodiguant ses conseils en matière de construction.

En intégrant ces représentants des autorités, nous donnons un signe clair aux communes avec lesquelles nous réalisons des projets, en leur offrant un droit de regard sur les objets réalisés. Une transparence permettant d'orienter les subventionnements communaux et cantonaux sur les besoins réels des communes concernées.

**Pouvez-vous me donner un exemple concret?**

Oui. Le cas par exemple du projet de construction à Victor-Ruffly à Lausanne, pour lequel nous venons d'organiser un concours d'architecture. Tout a commencé par une lettre de Monsieur Diesbach, proposant à la ville de Lausanne de construire des logements à loyer modéré et qui a reçu une réponse favorable, dans le cadre du préavis municipal de construction de 3000 logements subventionnés, assortie d'un certain nombre d'exigences de la ville quant au programme et aux matériaux de l'immeuble. Afin de proposer un projet d'une part, digne de la parcelle dont la ville propose le droit de superficie à la coopérative Cité-Derrière et d'autre part qui réponde au mieux à toutes les contraintes, la coopérative organise un concours d'architecture, dont le projet lauréat sera réalisé.

**Quel type de logement offrez-vous aux locataires?**

Jusqu'à présent, la totalité de nos habitations est en logement subventionné. On commence toutefois à constater que des communes souhaitent soutenir une mixité d'habitation. Sur un lotissement de 45 logements, par exemple, elles aimeraient avoir 8 logements hors subventions, mais à prix coûtant par



*Immeuble de 30 logements sis à la rue J.-A. Venel 27 à 33 à Yverdon-les-Bains, construit en 2003-04*

le biais de la coopérative, de sorte qu'une population un peu plus aisée puisse également bénéficier de ce type de logement en coopérative. La mixité d'habitation constitue une demande croissante de la part des communes avec lesquelles nous sommes en pourparlers ou en phase de réalisation de projets, avec la volonté clairement affirmée d'éviter de construire des ghettos. Nous veillons tout de même à ne pas mélanger n'importe quelles ethnies entre elles, afin de prévenir des conflits potentiels relevant de questions religieuses ou culturelles et de minimiser les éventuelles querelles de palier.

En ce qui concerne le futur immeuble de Victor-Ruffy à Lausanne, nous envisageons une mixité entre appartements en PPE à prix coûtant et appartements en location subventionnée. Nous avons d'ailleurs déjà des demandes pour ces futurs appartements en PPE à prix coûtant, alors même que nous n'avons pas encore établi une liste d'inscriptions.

### **Quels sont vos principaux critères en matière de qualité architecturale de vos immeubles ?**

Nous privilégions bien entendu le développement durable. Nous choisissons des matériaux résistants, mais comme le coût de construction est contrôlé par le service cantonal du logement, nous devons nous contenter d'une enveloppe bud-

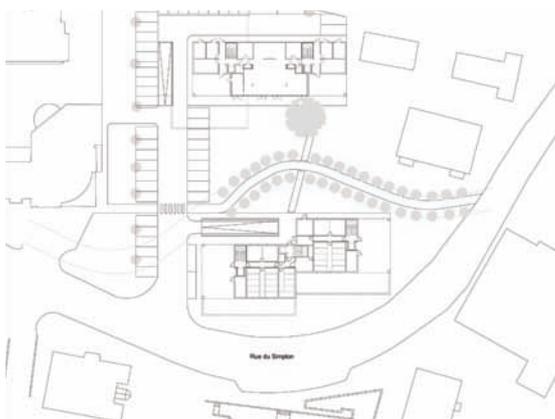
gétaire basée sur le prix coûtant. Les communes commencent seulement à intégrer des critères de développement durable dans leur cahier de charges. C'est notamment le cas avec le projet de Victor-Ruffy à Lausanne, où la ville nous a expressément demandé de privilégier une construction en bois, avec du bois de la ville, et de viser le label Minergie. Ces critères ont donc été intégrés dans le règlement du concours et les huit projets retenus en tiennent compte.

### **Une coopérative qui organise un concours d'architecture, c'est plutôt rare. Comment vous y êtes-vous pris ?**

C'est le fruit d'une collaboration à plusieurs niveaux entre la coopérative Cité-Derrière et la ville de Lausanne. Pour garantir la qualité architecturale du futur immeuble à Victor-Ruffy, qui accueillera 72 logements, nous avons proposé de lancer un concours, organisé et financé par la coopérative, sur la base d'un programme défini et d'un jury composé d'entente avec la ville de Lausanne. Celle-ci a organisé le vernissage de l'exposition des huit projets retenus, dont bien sûr le projet lauréat. Un des avantages du concours est qu'il s'accompagne de tout un battage médiatique qui éveille la curiosité et l'intérêt des locataires ou des acquéreurs potentiels.

### **Quelles sont les perspectives d'avenir de la coopérative Cité-Derrière ?**

La coopérative se développe extrêmement rapidement. Nous menons un véritable travail de prospection auprès des communes les plus importantes du canton de Vaud, par exemple par le biais de mailings, et nous avons des retours positifs. Nous constatons en outre que les communes ont de plus en plus souvent des demandes précises, comme par exemple la volonté de construire un habitat groupé sécurisé pour personnes âgées, afin qu'elles puissent rester dans leur commune au lieu de se retrouver parquées dans un home isolé à la campagne. Sur la côte lémanique, il y a aussi des communes qui n'arrivent pas à garder leurs jeunes, soit par défaut de logements, soit parce que les logements vacants sont trop chers pour eux, et qui nous contactent en vue de réaliser « quelque chose » pour eux et pour préserver une mixité sociale entre les générations. Au vu de ces demandes particulières, nous essayons de mettre sur pied un large éventail de prestations en mesure de répondre à la diversité de la demande.



*Projet de construction de 45 logements sis à la rue du Simplon à Renens*

# L'approche

produit international

sobriété suisse



+



## GENÈVE 2020: VISIONS URBAINES

### Un plaidoyer pour le projet

*Guy Nicollier*

**Il y a une année, nous nous interrogeons sur les difficultés rencontrées par le logement à Genève, plongée dans une pénurie sans précédent<sup>1</sup>. Nous nous prenions à rêver de simplicité et d'effets directs...**

**La multitude des projets bloqués, enlisés dans des débats politico-juridiques stériles dénote l'absence de dessein (dessin) intelligible, fédérateur et motivant pour le territoire genevois. Apostrophant les pouvoirs publics, une poignée de citoyens ont récemment offert à leurs concitoyens - et à leurs édiles - une palette de propositions sous la forme d'un concours d'idées.**

La Fédération des Architectes Suisses section genevoise, avec l'appui de nombreux mécènes privés, a organisé un concours international d'idée intitulé « Genève 2020 », « portant sur un secteur industriel situé au cœur de l'agglomération dont le potentiel de développement à moyen terme paraît fécond »<sup>2</sup>: le quartier Vernet-Praille-Acacias.

Pour contribuer au débat le premier pas de la démarche originale de cette société professionnelle est l'utilisation du concours comme générateur d'idées. Les architectes et urbanistes ont le privilège de pouvoir énoncer leurs idées par le dessin. Les images, les plans proposés par les concurrents sont autant d'idées de ville, de façon d'y habiter, travailler, vivre.

On rétorquera peut-être que ces propositions sont souvent utopiques, que les « délires d'architectes » n'apportent rien: c'est mal comprendre l'enjeu critique et politique du débat. Critiquer ces projets pour leur soi-disant manque de réalisme, c'est s'interdire un imaginaire, une vision mobilisatrice et motivante. Une ville sans projet est une ville qui meurt.<sup>3</sup>

Le second pas vers un projet pour « Genève 2020 » est dans le choix du site proposé aux concurrents. L'essentiel du souffle des propositions repose sur le potentiel du quartier Vernet-Praille-Acacias considéré dans sa situation géographique, à grande échelle. Les organisateurs ont mis le doigt sur un quartier central, sous-exploité, remarquablement desservi par les réseaux routiers et ferroviaires. Prochainement traversé par la ligne Cornavin-Annemasse (CEVA), il sera au centre d'une agglomération transfrontalière de 750'000 habitants. Proposer sa mutation, sa densification, semble presque logique: tout est là, tout est prêt, reste à savoir comment...

Concrètement, les terrains sont contrôlés par deux propriétaires seulement, une moitié appartenant aux CFF et l'autre étant gérée par la FTI (Fondation pour les Terrains Industriels Genevois), ce qui réduit considérablement le nombre d'interlocuteurs. S'il n'est politiquement pas correct de parler du déclin de l'activité industrielle et logistique dans ce secteur, de fait elle cède déjà progressivement la place à d'autres types d'activités, notamment commerciales. Les CFF, conscients de leur rôle de protagonistes de la scène du logement<sup>4</sup>, ne cachent pas leurs ambitions pour ce secteur: ils définissent actuellement avec l'Etat de Genève le plan d'urbanisme d'un projet de 600 logements au pied des coteaux de Lancy<sup>5</sup>, au cœur du périmètre du concours.

55 images de ville, 55 visions de Genève sont parvenues d'un large horizon<sup>6</sup> à un jury trié sur le volet, composé de professionnels mondialement reconnus<sup>7</sup>. Après délibération, ce jury a attribué cinq prix à une palette de projets évoquant autant de stratégies de développement que de thèmes de discussion. A la complexité de la question posée (20'000 logements et 20'000 emplois de plus à l'horizon 2020) ces cinq projets répondent par des images simples, compréhensibles, énergiques. Loin d'être simplistes, elles contiennent un potentiel concret pour qui veut bien s'immerger dans les visions qu'elles proposent.

Les architectes et urbanistes ont répondu avec enthousiasme à un concours sans lendemain tangible (il n'y a pas de mandat à la clé). La qualité des réflexions proposées démontre le sérieux avec lequel ils ont abordé la question. La somme et la diversité de ces réflexions sont une contribution culturelle majeure à la crise urbaine genevoise.

Un débat passionnant a suivi l'exposition publique des projets, réunissant des représentants du jury, les lauréats du concours et trois futurs conseillers d'Etat. Ce fut l'occasion de souligner l'émergence à Genève d'une nouvelle dynamique dans la façon de penser et concevoir la ville. Ce projet, émanant d'un mouvement citoyen, est une occasion à saisir par les pouvoirs publics de s'interroger sur la vision de Genève à moyen et long terme.

Nous vous présentons ici le premier prix du concours, commenté par un extrait du rapport du jury. Pour une lecture plus complète des résultats, deux solutions: la publication des projets lauréats dans la revue *Tracés* (no 20, octobre 2005) ou le rapport du jury sur le site du concours <http://www.fas-geneve2020.ch/>

#### Notes

<sup>1</sup> « Construction de logements à Genève, L'usine à Gaz », in *Habitation* no 4, décembre 2004.

<sup>2</sup> Francesco Della Casa, « Genève 2020, réaménagement et densification des quartiers Praille-Vernets-Acacias », in *Tracés* no 20, octobre 2005.

<sup>3</sup> Paraphrase de Bernard Huet pertinemment évoquée par Patrick Aeby lors du débat public du 11 novembre 2005.

<sup>4</sup> Voir à ce sujet l'entretien de F. Jolliet avec L. Staffelbach, chef du Portfolio Management aux CFF, *Habitation* no 3, 2004: « Friches Ferroviaires »

<sup>5</sup> Le projet « Opportunité » est présenté comme le premier et le plus grand projet d'envergure internationale de la région genevoise. Il associe pour l'occasion les CFF et l'Etat de Genève sous le nom de Sovalp.

<sup>6</sup> De toute l'Europe et d'Amérique du Sud.

<sup>7</sup> Présidé par Patrick Aeby, le jury était composé de Mmes Christine Dalnoky et Sylvia Gmür, MM. Patrick Berger, Martin Boesch, André Corboz, Jean-Pierre Dürig, Jean-Claude Garcias, Alain Léveillé, Marcel Meili et Luigi Snozzi. Il était appuyé par trois experts ayant une connaissance fine du secteur Praille-Vernets-Acacias: MM. Pierre-André Gesseny, Luc Malnati et Lorenzo Pedrazzini.

#### Le rôle d'un architecte cantonal

L'éloquence des propositions présentées à ce concours démontre la nécessité de visions urbaines. En prenant un peu de recul, on peut s'interroger sur l'absence à Genève d'un architecte cantonal.

Genève s'épuise depuis plusieurs années à résoudre au coup par coup des problèmes urbains, elle en oublie de reprendre son souffle. On ne peut demander à un juriste ou à un économiste d'avoir une vision urbaine au sens où l'entendent les architectes: à chacun son métier. L'absence d'un architecte cantonal autour de la table est criante.

Loin d'imposer une architecture d'Etat ou d'ajouter une couche inutile au mécanisme administratif, sa fonction, essentiellement pragmatique et culturelle est de veiller à la tenue des grands projets, à en rappeler les objectifs. Absent à Genève, mis à mal sur Vaud, c'est notamment grâce à lui qu'on voit éclore dans plusieurs cantons (Zurich, Bâle, Lucerne...) de grands projets de logements de qualité.

Souhaitons voir se réaliser l'engagement pris par MM. Mark Muller et David Hiler, lors du récent débat public autour de Genève 2020, pour la nomination d'un architecte cantonal à Genève.

#### En savoir plus:

Rapport du jury, présentation des projets lauréats:

revue *Tracés* no 20, octobre 2005

Site du concours: <http://www.fas-geneve2020.ch>

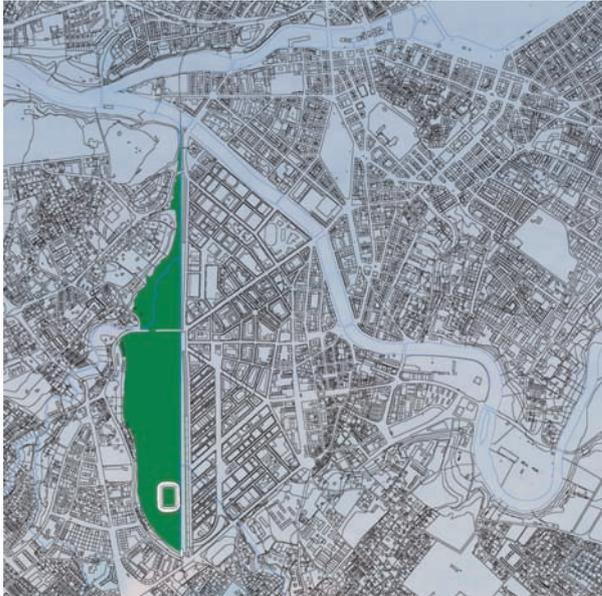
Site des projets immobiliers des CFF:

[http://mct.sbb.ch/mct/fr/immobilier/immobilier\\_projekte.htm](http://mct.sbb.ch/mct/fr/immobilier/immobilier_projekte.htm)

Site de la FTI: <http://www.fti.geneva.ch>

Projet Sovalp: <http://www.sovalp.ch/>

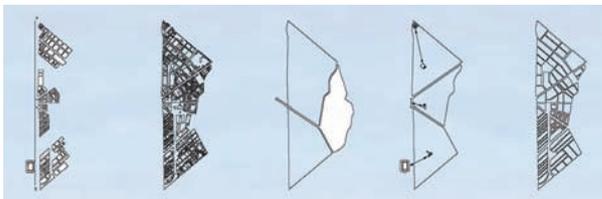
## GENÈVE 2020: VISIONS URBAINES

PROJET LAURÉAT, 1<sup>ER</sup> PRIX - 1<sup>ER</sup> RANG

*Thomas Fischer, Tim Reinits, Fabrice Pilorge, Zurich*

Ce projet se condense sur une idée majeure clairement identifiable, à savoir la mise en évidence d'un caractère fondamental de la morphologie du territoire, la moraine sise à l'ouest entre la Bâtie et le Bachet de Pesay. Il postule la cessation, à terme, de l'exploitation ferroviaire marchande et propose, à sa place, un grand espace public qui établit une transition entre le plateau supérieur de Lancy et le plateau inférieur Praille-Vernets-Acacias. La Route des Jeunes marque la limite nord-sud de ce lieu, à partir de laquelle s'organise un tissu urbain soigneusement défini par le tracé des voies de circulation, densifié en suivant une stratégie adaptative pertinente. À la convergence des principales voies de circulation, quatre tours créent un repère de grande échelle. Le grand parc, dans lequel le stade de la Praille trouve une position plus en rapport qu'actuellement avec son statut de grand équipement urbain, permet de réaliser la continuité entre le tissu urbain densifié et les villes de Genève et de Carouge en créant une opposition radicale entre « vide » et « plein » de part et d'autre de la route des Jeunes. Le caractère unitaire de la proposition, qui exploite à la fois la différence de niveau et la mémoire du sol alluvionnaire, donne une cohérence au secteur Praille-Vernets-Acacias, qui se rattache dès lors clairement aux noyaux de Genève et de Carouge, par contraste avec les quartiers en surplomb, de la Bâtie à Plan-les-Ouates. Le jury estime que le projet, apparemment utopique et polémique, possède néanmoins une capacité d'adaptation susceptible d'accompagner l'obsolescence progressive des infrastructures et des constructions actuellement présentes sur le site. Il impliquerait un choix de développement différencié, basé sur la reconquête graduelle d'un espace vide à l'échelle de toute l'agglomération et mettant en valeur la forte densification du reste du secteur. Enfin, la qualité de ce projet réside également dans la lisibilité et la clarté de sa représentation, qui en font une contribution de premier ordre au débat à mener.

Extrait du rapport de jury



Quelques illustrations du projet lauréat

Publication complète de Palmarès:  
Revue Tracés no 20, octobre 2005  
Site du concours: <http://www.fas-geneve2020.ch>

# Swisslift

Le Swisslift™ dispose d'une technologie dernier cri.

Il satisfait l'exigence suisse pour une disposition rectiligne.

Rafraîchissant.

 **AS Ascenseurs**

[www.lift.ch](http://www.lift.ch)

- Seconde plus grande entreprise d'ascenseurs en Suisse
- 600 collaborateurs et 25 apprentis
- Bern, Brig, Degersheim, Genève, Lausanne, Mezzovico, St.Gallen, Wettswil



## PETIT SONDAGE AUPRÈS DES COOPERATIVES D'HABITATION GENEVOISES

*Patrick Cléménçon*

Suite au concours international d'urbanisme lancé par la section genevoise de la Fédération des Architectes Suisses, concernant les quartiers des Vernets, des Acacias et de la Praille, concours largement soutenu par certains milieux et pouvant se targuer de la participation d'une belle brochette d'architectes, dont certains de renommée internationale, nous avons voulu savoir d'une part ce que les coopératives d'habitation genevoises pensaient de cette initiative privée un peu provocatrice, dirigée contre l'apparente cécité urbanistique des autorités, et d'autre part, comment elles appréhendaient la crise du logement à Genève. Six coopératives ont été contactées, quatre nous ont répondu et nous les remercions vivement de leur collaboration. Voici leurs réponses.

**1) Quelle est l'attitude générale de votre coopérative face au problème de logement à Genève?**

**P. Schneider, pour la coopérative INTI:** Construire des logements de qualité au prix le plus bas possible, sur un droit de superficie. Offrir des espaces communs (salle de musique, atelier bois, jardins potagers, salle commune avec cuisine et cheminée, four à pain, toiture), réfléchir à l'intégration tant à l'intérieur de l'immeuble qu'avec les voisins et la commune. Promouvoir la prise en charge globale du projet par les habitants du début à la fin, avec participation exigée (conciergerie partielle), comité, sous-groupes divers. L'habitat est vu comme un outil permettant une meilleure qualité de vie, une maison comme un village, avec une réflexion sur les espaces privatifs nécessaires, et sur les possibilités d'échanges (une seule entrée de distribution). Avoir un souci également pour l'intégration environnementale, soit le chauffage par Cadiom, les cellules photovoltaïques, la voiture Mobility.

**E. Rossiaud, pour la coopérative CODHA:** La CODHA est née dans ce 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 but de la CODHA est également de travailler sur le long terme et de garantir la pérennité des loyers à prix coûtant...

**G. Käser, pour la coopérative CIGÜE:** Notre coopérative tente de développer des projets pour construire du logement destiné aux personnes en formation. Cela passe, entre autres, par la recherche de terrains. Les conditions institutionnelles pour réaliser sont assez bonnes pour notre coopérative. Le manque de terrains est dû à des oppositions politiques, bloquant les tentatives de déclassement et de densification des zones à bâtir, notamment dans les relations conflictuelles entre communes et canton.

**J.-P. Chappuis, pour la coopérative SCHG:** La SCHG est un acteur très présent sur le marché, gérant un important parc de logements (dont les loyers ont été maintenus à un niveau modeste) et participant à la construction de nouveaux immeubles sociaux, souvent en droit de superficie (les terrains de propriétaires privés disponibles étant très rares). La SCHG est également impliquée à différents niveaux, politique (consultation par la Commission cantonale du logement, projets de loi, etc.) et corporatiste (Groupement des coopératives d'habitation genevoises, Association professionnelle active dans la formation, etc.).

**2) Comment jugez-vous la politique menée par les autorités genevoises en matière de logement?**

**P. Schneider:** Le département est dans une situation délicate entre la demande croissante de logements et l'exiguïté du territoire. Je pense que les coopératives participatives devraient être soutenues concrètement sur les plans juridique, administratif et financier. Le processus est trop long et trop complexe pour des non-professionnels, ceci décourage beaucoup d'initiatives intéressantes. De façon plus générale, il faudrait éviter de faire de trop vastes zones d'habitation, car les risques de ghettos apparaissent très vite. En tous les cas, la mixité, privé, coopératives, villas, HBM doit être une ligne de conduite.

**E. Rossiaud:** La CODHA a contribué au revirement de la politique sociale du logement à Genève qui privilégie désormais l'habitat coopératif et la création de HBM (habitat bon marché) au détriment des HLM. La CODHA joue également un rôle de lobby 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 sur les subventions qui sont accordées aux constructions Minergie, un label largement soutenu et défendu par la coopérative.

**G. Käser:** Les autorités sont constituées par le canton et les communes. Le manque de vision commune et de solidarité conduit à des blocages dont souffre toute la population. Cet aspect doit être amélioré. Une politique plus volontariste de l'Etat est nécessaire pour favoriser les conditions cadres permettant de développer le logement social. Ceci implique une volonté commune du Parlement et de l'exécutif qui actuellement fait défaut.

**J.-P. Chappuis:** La politique de la ville de Genève est beaucoup trop timide, compte tenu des terrains dont elle dispose, ainsi que dans les préavis qu'elle est amenée à donner sur des dossiers de promoteurs privés, institutionnels, etc. Quant au canton, l'arsenal législatif qu'il a mis en place sous l'ère Grobet (12 ans Conseiller d'Etat, et juriste de formation!), n'a malheureusement pas été simplifié. Il faut toujours environ un an pour obtenir une autorisation sur un périmètre disposant d'un plan localisé de quartier, alors que l'essentiel est intangible: implantation, destination des surfaces, gabarit, végétation maintenue, desserte et accès, etc. Les plans d'aménagement coordonnés (PAC) initiés par M. Moutinot partent d'une bonne idée, mais vu l'importance des zones concernées, ils ne répondront en tous cas pas rapidement au problème de pénurie actuelle.

### 3) Que pensez-vous du concours international d'urbanisme lancé par la section genevoise de la Fédération des Architectes Suisses (FAS)?

**P. Schneider:** Je pense qu'il s'agit d'un coup de force contre le Département et que cela devrait être coordonné de façon plus claire. D'un point de vue plus général, ces projets mammoths sont incompatibles avec notre vision du logement (small is beautiful). L'échelle humaine pour nous se situe entre 15 et 20 logements, assez grands pour se payer les locaux communs et diversifier les relations sociales, mais pas trop pour entretenir des relations de voisinage privilégiées et non anonymes.

**E. Rossiaud:** LA CODHA estime qu'il est impératif de remettre en cause régulièrement l'approche du territoire dans une optique de développement. Il faut trouver des poches de logements qui soient situées ailleurs qu'en ville, afin de ne pas sacrifier les quartiers de la ville avant de commencer à réfléchir à une évolution plus importante et inévitable. Un concours international est en cela une très belle occasion. Les projets auraient pu être accompagnés d'un calendrier de réalisation ce qui, à Genève, est une donnée importante pour évaluer l'intérêt d'un projet.

**G. Käser:** Ce genre de projet est intéressant pour alimenter la réflexion sur l'avenir de la ville et du canton. Il est porteur de dynamisme et d'innovation. Il est néanmoins regrettable que le dialogue avec les exécutifs concernés, ville de Genève et canton ait été si mauvais et que le projet ne tienne pas compte du plan directeur cantonal, ce qui le cantonne quelque peu dans le domaine du débat d'idées plutôt que de la recherche de solutions rapidement applicables.

**J.-P. Chappuis:** Un concours d'idées où le délire utopique d'architectes imaginatifs règne en maître: dommage car en ciblant mieux les contraintes foncières, on aurait pu obtenir des contributions plus concrètes, apportant des idées réalisables à court et à moyen terme. Par exemple, moins d'un projet sur dix conserve les bâtiments Rolex à peine achevés, le complexe global voué à la disparition ne valant pas moins de 2 milliards... Vu le nombre d'hectares propriété de la FTI (Fondation para-étatique pour les zones industrielles), il eût été parfaitement possible de dégager des concepts urbanistiquement crédibles sur des terrains maîtrisés. En tant que maître d'ouvrage non-architecte, je trouve regrettable que des pointures comme l'afghane Zara Hadid ait mis du temps et de l'énergie sur une consultation intellectuellement porteuse, mais aux objectifs si peu réalistes en période d'urgence face à la pénurie.

### 4) Quelles sont vos propres propositions en vue de résoudre le problème du logement à Genève?

**P. Schneider:** Mixer les quartiers, garder une échelle humaine aux projets, préserver des espaces verts (parcs, campagnes, réserves, etc.) pour que les citoyens puissent respirer. Admettre que le territoire genevois n'est pas extensible et que donc la population qui peut y résider sera un jour limitée. Favoriser la participation des habitants (coopératives participatives, associations de quartiers, jurys des concours).

**E. Rossiaud:** Si l'on veut éviter de courir après une crise du logement que l'on ne rattrapera jamais, il faudrait prendre des mesures d'exception pour réaliser les gros projets actuels d'extension de l'agglomération genevoise, comme par

exemple: décréter un « état d'urgence » sur les « communaux d'Ambilly », afin de pouvoir réaliser ces milliers de logements dans un délai maximal de 5 ans. Ces mesures d'exception devraient permettre à un pilote de lever les obstacles actuels et comprendraient par exemple: déclassements et expropriations facilités, droit fédéral agricole suspendu, procédures d'autorisation accélérées, fonds publics débloqués, droits de recours et d'opposition levés,... Plutôt que de discuter de ces mesures de façon générale et abstraite, il faudrait avoir le courage de déclarer un « périmètre expérimental » visant à une réalisation d'ampleur et de qualité dans des délais réduits au maximum.

**G. Käser:** Simplifier les procédures de déclassement des zones et d'adoption des PLQ. Ceci pour accepter de déclasser et densifier même contre l'avis d'une Commune ou de voisins.

En contrepartie, améliorer la qualité des projets de nouveaux quartier (par ex.: communaux d'Ambilly) afin de mieux les faire accepter: mixité d'usage, logement destiné à plusieurs types de population, équipements publics, transports, écologie... Des critères de qualité d'aménagement devraient être débattus et adoptés. Cela faciliterait l'acceptation future des nouveaux quartiers.

Renforcer les conditions cadre de travail des organismes privés (coopératives) sans but lucratif et leur collaboration avec les collectivités publiques, notamment les communes.

**J.-P. Chappuis:** Densifier les zones déjà déclassées, susceptibles d'accueillir rapidement de nouveaux logements. Simplifier les procédures qui allongent inutilement le processus et découragent certains acteurs. Limiter les droits accordés à des tiers, leur permettant de cumuler leurs interventions et conduisant à des blocages: observations, recours, oppositions par voie référendaire à toutes les étapes de la procédure. Limiter la portée des préavis communaux, qui commencent à exclure toute vision d'ensemble par les instances cantonales et qui stigmatisent la défense d'intérêts particuliers aux dépens de l'intérêt général.

**5) Est-ce que les coopératives pourraient jouer un rôle plus marqué (lobbying, récoltes de signatures pour des initiatives, manifestations, articles dans les journaux) en vue d'apporter des solutions au problème du logement et si oui, par quel biais et avec quels moyens?**

**P. Schneider:** Le Groupement des coopératives, malgré ses divergences et les conflits d'intérêts de quelques-uns de ses membres, devraient davantage jouer ce rôle.

**E. Rossiaud:** Les coopératives, avec les fondations de droit public, pourraient être les partenaires directs de l'Etat, dans le cadre de projets d'exception et prendre en charge la création de nouveaux quartiers dans leur ensemble (p. ex.

« communaux d'Ambilly ») afin de donner cohérence et vitalité à ces quartiers et de donner à Genève ses premiers « Eco-quartiers ».

**G. Käser:** Oui, les coopératives pourraient jouer un rôle plus marqué, en renforçant le Groupement des Coopératives d'Habitations Genevois et en associant ce groupement plus étroitement aux projets de nouveaux quartiers; en militant au niveau politique pour améliorer les conditions cadres pour la création et le développement de nouvelles coopératives; en mobilisant leurs membres sur des sujets ponctuels.

**J.-P. Chappuis:** Pas sûr que les coopératives soient suffisamment en force pour exercer du lobbying efficace (moins de 5% du parc locatif genevois).

**6) Est-ce que l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat) pourrait jouer un rôle plus marqué (lobbying, récoltes de signatures pour des initiatives, manifestations, articles dans les journaux) en vue d'apporter des solutions au problème du logement et si oui, par quel biais et avec quels moyens?**

**P. Schneider:** L'ASH ne doit pas se substituer aux associations, mais elle pourrait jouer un rôle plus actif d'information auprès du grand public pour susciter des nouvelles énergies et de nouveaux projets. Elle pourrait avoir un rôle plus actif par un soutien effectif au démarrage de petites structures.

**E. Rossiaud:** Pas de réponse.

**G. Käser:** Oui en accentuant son lobbying au niveau fédéral; en informant mieux les membres sur les décisions politiques de la confédération en matière de logement; en intervenant auprès des exécutifs cantonaux (voir communaux) pour mieux faire connaître les coopératives; en mettant en place elle-même ou proposant aux exécutifs cantonaux ou communaux de créer des mécanismes favorisant la création de coopératives: par exemple des prêts de fonds propres sans intérêts pour aider au démarrage des coopératives ou la création d'un guichet de renseignement et soutien à la création de coopérative de logement, à destination des groupes ou personnes désireuses de se lancer dans l'aventure.

**J.-P. Chappuis:** Oui, l'ASH pourrait intervenir au Parlement fédéral, de sorte que le droit du bail (modification du CO) comporte quelques articles spécifiques aux coopératives (la notion sociétaire passant avant celle de locataire, adaptation des loyers selon décision AGO et non selon les critères actuels du CO, etc.). Sur le plan cantonal par contre, l'ASH paraît moins bien armée pour exercer un lobbying efficace. L'aide cantonale au logement à Genève avoisine les cents millions de francs par année, alors que les subsides fédéraux sont symboliques.

# 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](http://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



# 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](http://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**