

à découper ✂

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
78^{eme} A N N E E - M A R S 2 0 0 6

**COOPERATIVES
ET
PPE**

à découper ✂

1

2006

à découper ✂

REVUE TRIMESTRIELLE ROMANDE

SOCOMHAS

Société de Communication de l'Habitat Social

Adresse : Groupe FONCIA Switzerland SA, CP 6264
1002 Lausanne, tél. 021 310 15 84

Mesdames et Messieurs les coopérateurs sont convoqués en

**Assemblée générale ordinaire
le mercredi 26 avril 2006 à 11h00
chez Groupe FONCIA Switzerland SA,
rue Etraz 10, Lausanne, 3^{ème} étage**

ORDRE DU JOUR

1. Lecture et adoption du procès-verbal du 19 avril 2005 *
2. Rapport pour l'exercice 2005 *
3. Comptes 2005 *
 - a) présentation des comptes
 - b) rapport de l'organe de contrôle *
4. Approbation de la gestion de l'administration et des comptes pour l'exercice 2005 et décharge au Conseil d'administration
5. Nomination de l'organe de contrôle
6. Budget 2006 *
7. Propositions individuelles
8. Divers

Les documents signalés par * peuvent être obtenus au secrétariat.

Lausanne, 15 mars 2006

Le Conseil d'administration

Louer Vendre Gérer Administrer



Groupe FONCIA SWITZERLAND SA
Un des leaders du marché immobilier romand

www.foncias.ch

Genève Nyon Lausanne Vevey Aigle Leysin Sion
Yverdon-les-Bains Echallens La Chaux-de-Fonds Neuchâtel
Delémont Le Locle Fribourg Romont Payerne Bulle



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

HABITATION
T I O N

www.habitation.ch

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

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

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

Préresse et impression
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

TROISIÈME VOIE

François Jolliet

Beaucoup de constructeurs en Suisse ont des moyens, mais pas illimités. En situation de pénurie, la lecture de petites annonces immobilières devient alors rapidement frustrante: tout juste prix semble avoir disparu.

La villa est inatteignable et le locatif restant insatisfaisant, comment accéder à son « chez soi »? Et comment conserver un minimum de vie collective, éviter un isolement complet? C'est ici que le système hybride mêlant coopérative et PPE intervient. Ni propriété privée pure et dure, ni bloc locatif subventionné, il cherche à cumuler les avantages des deux systèmes: construire ensemble et vivre chez soi.

Les exemples en Suisse romande restent rares, mais d'autant plus remarquables. Ce numéro leur est consacré, avec l'ambition d'offrir une sorte de mode d'emploi de cette troisième voie, de ce curieux système coopérative/PPE (Propriété Par Etage).

Quel est son intérêt? Pour une collectivité publique, c'est par exemple de mettre à disposition un terrain (vente en droit de superficie) sans pour autant le livrer à une promotion plus ou moins spéculative. Une commune peut aussi favoriser et attirer une certaine catégorie d'habitants (et de contribuables) correspondant à « la classe moyenne », souvent des familles avec des revenus proches de la moyenne ou légèrement supérieurs.

Pour les coopérateurs/propriétaires de PPE, il est intéressant de franchir l'étape difficile de la construction de manière plus sûre et économique grâce au véhicule coopératif. Et de profiter ensuite d'un degré de liberté élevé grâce à la propriété par étage, sans pour autant renoncer à toute vie collective.

Nous vous invitons à découvrir, comme nous, une forme différente de coopérative. Bonne lecture.

4

COOPÉRATIVE ET PPE
MODE D'EMPLOI
François Jolliet

8

VENDRE AU LIEU DE LOUER
Jürg Zulliger

12

COOPÉRATIVES
DEVENIR PROPRIÉTAIRE POUR
LE PRIX D'UN LOYER
Patrick Cléménçon

14

ASH
REFLETS 2005
Francis Jaques

15

ASH
LES COOPÉRATIVES ET
FONDATEURS D'HABITATION
JURASSIENNES...
Francis Jaques

17

ASH
FONDS DE SOLIDARITÉ
Michel Steullet

TROISIÈME VOIE: COOPÉRATIVE ET PPE

François Jolliet

Un hybride

En matière d'habitat, le monde se conçoit et se divise selon deux grands continents: d'un côté les locataires d'un logement collectif et de l'autre les propriétaires de leur logement individuel. L'aventure de l'acquisition du logement privé devient souvent l'oeuvre d'une vie, une promotion sociale, la preuve définitive d'un statut et d'une indépendance.

Mais existe-t-il une alternative? Un espace capable de réunir les avantages des deux mondes, vie collective d'une part et liberté d'autre part? Cette question, beaucoup de locataires se la posent au moment du passage à la propriété, parce qu'ils sentent bien qu'en s'isolant dans un cocon individuel (d'ailleurs souvent éloigné de la ville), ils pourraient perdre une qualité fondamentale de leur mode de vie précédent.

Certaines coopératives (rares en Suisse romande, mais d'autant plus remarquables) ont apporté une réponse tout à fait originale à cette question, en associant coopérative et PPE (propriété par étage). Nous vous présentons ici deux exemples de cette démarche où la construction des logements est tout d'abord menée de manière collective et groupée pour aboutir ensuite à la vente des appartements en PPE. Aussi bien « les Pugessis » à Yverdon que « la Chotte » à Duillier ont mis en oeuvre avec succès, un système hybride, et leurs expériences nous semblent particulièrement instructives.

Les avantages

On peut comparer ce système à un voyage au cours duquel on changerait de véhicule en cours de route, pour mieux s'adapter au pays traversé. La coopérative est le premier véhicule, collectif qui permet en se regroupant:

- d'être financièrement plus fort (tout en disposant de fonds propres minimaux)

- de préparer un seul projet et un seul chantier
- d'accéder plus facilement à un terrain, grâce au « label d'utilité publique » de la coopérative; on peut par exemple envisager un droit de superficie accordé par une commune pour 80/100 ans, financement plus facile qu'un achat dans les premières années; de plus l'état ne facture pas de droits de mutation aux coopératives

- de créer des liens avec ses futurs voisins, par sympathie mais aussi parce que le voyage (ses risques, ses enjeux) nécessite des engagements importants; dans ce processus « on se reconnaît » mutuellement, comme l'ont dit nos interlocuteurs

Ensuite, lorsque le passage difficile du projet et du chantier est franchi (ou suffisamment exploré), on peut passer au véhicule privé, plus mobile et individualisé, que représente la propriété privée « par étage » (PPE). C'est la garantie d'obtenir son chez soi, de pouvoir terminer l'aménagement intérieur selon ses désirs et ses moyens, voire revendre son bien immobilier. Autrement dit, d'obtenir finalement les avantages de la propriété privée.

Ce système hybride, associant coopérative et PPE, cherche aussi à éviter, dans la mesure du possible, les inconvénients de chaque système. On n'est plus simple locataire d'une coopérative, sans pour autant faire partie d'un système de propriété individualiste pure et dure où l'on n'a pas du tout choisi ses voisins (assemblée de PPE difficile, dérive spéculative lors de la revente).

Le processus

En nous basant sur l'exemple de la coopérative de la Chotte à Duillier et sur celui de la Société Coopérative des

Pugessis à Yverdon, nous pouvons proposer de résumer les processus coopérative-PPE selon les grandes étapes suivantes, dans l'ordre chronologique.

1. Fondation de la coopérative

Les règles légales sont connues et « le cas échéant » l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) se met au service des futurs coopérateurs pour les conseiller jusque dans la rédaction des statuts. A Duillier, la coopérative préexistait en fonction d'un projet antérieur abandonné, à Nyon; chaque coopérateur avait déjà versé en 1985 la part sociale qui lui permettait de faire partie d'une liste d'attente (par ordre d'arrivée) pour le nouveau projet. A Yverdon en 1978, il y avait tout juste le quotient requis, soit le minimum de 7 membres dont la plupart étaient liés au « Mouvement Populaire des Familles » de l'époque.

2. Le terrain

La coopérative prend véritablement son sens lorsqu'elle dispose d'un lieu. A Duillier, suite à l'échec des projets nyonnais précédents, un des coopérateurs a mis à disposition en terrain de sa famille, au centre du village. Comme un « bloc locatif » ne convenait pas dans ce nouveau contexte villageois, les coopérateurs ont eu l'idée d'un hybride coopérative-PPE, mieux adapté. A Yverdon, des privés ont vendu le terrain (prix moyen: 80.- fr./m²). Ce terrain n'était d'ailleurs pas exempt de problèmes puisque les fondations spéciales sur pieux (60.- fr./m²) ont presque doublé son coût.

3. Le projet

C'est aussi l'un des problèmes délicats au début du processus, alors que la coopérative n'a pas encore véritablement de moyens financiers. A Duillier, l'architecte (Albert Cornaz à Nyon) a pris le risque d'établir le projet, jusqu'à la mise à l'enquête, sans aucune rétribution en cas d'échec. A Yverdon aussi, la motivation de l'architecte (le groupe Y et en particulier Jean-Paul Michel) était vive. Il a notamment joué les informateurs et les bons offices lors de l'acquisition du terrain; il s'est fortement engagé en faveur de la participation des usagers et pour démontrer qu'une forme d'habitat différente des barres de logements pouvait prendre forme tout en respectant une densité à peu près égale.

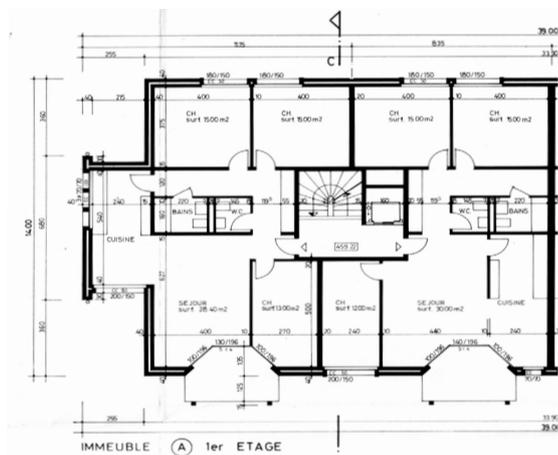
Dans les deux cas, la prise de risque des architectes a fortement contribué au succès de l'opération. Ce risque de l'architecte (et éventuellement la prime qui l'a rétribué) peut être évalué et discuté au moment de la conception d'ensemble du processus.

On peut aussi prévoir une mise en concurrence (plusieurs formes de concours) de différents projets pour obtenir le meilleur rapport qualité-prix. Nous n'approfondissons pas ce thème ici, mais nous avons présenté, dans le dernier numéro, le concours de la Sallaz à Lausanne. Nous consacrerons prochainement un numéro au sujet du concours.

4. Le financement

Il suit tout d'abord le même cheminement que celui de toute coopérative (voir Habitation n°1, 2004 «Ma Coopérative - Un mode d'emploi»). Rappelons qu'il s'agit de combiner un crédit bancaire auprès d'un organisme ad hoc (20 à 25%), le solde étant fourni par des aides et les fonds propres de la coopérative (10-15%).

Ce parcours du combattant permet aux coopérateurs d'entamer l'opération avec seulement un minimum de fonds propres. Aux Pugessis, c'est la LCAP (la Loi encourageant la Construction et l'Accession à la Propriété, aujourd'hui disparue) qui a permis de faire démarrer l'opération, les coopérateurs n'ayant pratiquement pas d'épargne. A Duillier, l'achat du terrain (1'300'000.- fr.) a absorbé tous les fonds propres à disposi-



Plan du 1er étage
Les Perchettes à Duillier

tion; il constituait aussi une garantie pour la banque qui pouvait toujours compter le revendre en cas d'échec.

Dans ce contexte initial difficile, il est clair qu'une mise à disposition du terrain en droit de superficie par une collectivité publique (location annuelle, parfois même différée de quelques années en guise d'aide initiale) pourrait nettement soulager la coopérative.

5. Le chantier

Si la direction des travaux revient à l'architecte, la coopérative s'engage dans le suivi des travaux, avec de nombreuses décisions à prendre en cours de route (même si la planification préliminaire a été excellente). Le contrôle du coût reste un souci, notamment en début de chantier, avant que le bâtiment ne « sorte de terre ». A Yverdon, le terrain marécageux a nécessité des fondations spéciales imprévues. A Duillier, la coopérative a soigneusement mené le chantier jusqu'à ce que la toiture et la couverture soient posées: à ce moment, les principales surprises étaient déjà éliminées et le coût final pouvait être garanti. Il ne faut pas pour autant peindre le diable sur la muraille, puisque la plupart des chantiers menés avec expérience et conscience professionnelles suivent les prévisions. Un suivi constant du maître de l'ouvrage est de toute manière nécessaire.

6. La vente des PPE

A Duillier, la vente est intervenue au 8^{ème} mois du chantier (juin 1989); un appartement de 100m² coûtait environ 400'000.- fr. Les actes de vente ont été signés devant le notaire, au cours d'une séance où chaque coopérateur/acheteur devait

être dûment muni de son chèque bancaire. La répartition des appartements avait été longuement mûrie et chacun signait aussi directement sur le plan d'étage, à l'emplacement de son logement, pour éviter toute ambiguïté.

Aux Pugessis, les 60 logements se sont vendus au fil des différentes étapes à partir de 1981; le prix restait modeste, par exemple 280'000.- fr., pour un appartement de 5,5 pièces de 133m² et comprenant aussi une terrasse de 15m². Mais la vente n'a pas été facile, puisqu'il a fallu traiter plus de 600 demandes.

7. Les finitions

Alors que le gros-œuvre et les installations sont exécutés par des entreprises, il n'est pas exclu que certains coopérateurs / propriétaires contribuent aux finitions de leur logement ou pour le moins au choix de ces finitions. Les Pugessis à Yverdon doivent d'ailleurs une grande part de leur renommée à la participation de leurs membres qui ont pu choisir jusqu'au plan de leur appartement « à la carte » (et grandeur nature sous forme de maquette expérimentale 1:1 dans un laboratoire de l'EPFL! Cette expérience « extrême » ne serait probablement plus reproductible aujourd'hui, parce que la valeur idéologique du processus serait certainement moins reconnue et parce que les contraintes pratiques et économiques sont très élevées. Mais l'idée d'un degré de liberté du propriétaire doit être retenue, en particulier dans les finitions.

8. Après le chantier

La question de l'entretien des immeubles doit être envisagée. L'esprit de participation qui caractérise les Pugessis a conduit à un système de corvées collectives pour l'entretien des espaces communs: balayage, jardinage, aménagements extérieurs... On peut bien sûr aussi envisager une conciergerie traditionnelle.

Outre ces tâches quotidiennes, il est nécessaire de mettre en place un fonds permettant de financer l'entretien des constructions (installations, peinture, à long terme façade, toiture). L'administration de la PPE peut être effectuée par la coopérative ou confiée en mandat à un spécialiste pour une prestation plus neutre et professionnelle.

Un des points délicats est la revente d'une PPE: c'est une porte ouverte à d'éventuelles spéculations et à l'incursion au sein d'une communauté bien établie (et parfois un peu



Les Pugessis, un quartier à l'échelle humaine avec la participation des habitants à la conception et à la réalisation

sectaire?), de nouveaux membres susceptibles de rompre l'équilibre existant. A Duillier, une solution originale a été mise sur pied: la coopérative est restée propriétaire d'un local de réunion ce qui lui donne un statut d'égalité au sein de la PPE. Elle dispose même de droits spéciaux, notamment un droit de préemption astucieux sur le prix original de la PPE indexé à l'inflation suivant la progression de l'IPC (Indice des Prix à la Consommation). Ce dispositif particulier permet d'éviter une revente spéculative des lots de PPE.

Le rôle du passeur

Face à l'architecte, face aux coopérateurs/propriétaires, face à la banque et aux intitulés de financement, face aux problèmes juridiques et organisationnels, le maître de l'ouvrage a de nombreuses et grandes responsabilités que l'on ne peut assumer sans un travail important.

Au sein du comité (ou alors sous forme de mandat extérieur), il s'agit de trouver la personne qui tiendra le « rôle du passeur ». Sa mission est de faire franchir à la coopérative l'étape difficile de la construction, tâche que l'on peut aussi énoncer de la manière suivante:

- a) renforcer le maître de l'ouvrage face à l'architecte (partenaire du dialogue, prise de décisions, anticipation des grandes questions, défense du point de vue de l'usage, suivi du contrôle de coût et suivi de chantier)
- b) informer (présentation du projet sous forme écrite ou au cours de discussion, diffusion médiatique, dialogue avec les coopérateurs, définition des besoins de chacun)
- c) organiser le financement (préparer un plan financier, informer les coopérateurs/propriétaires pour leur financement et les aider face à leur banque, dialoguer avec la banque de la coopérative) et organiser la promotion (présentation, diffusion, préparation des contrats PPE, signatures, notaire,...)
- d) organiser l'aspect juridique (statuts de la coopératives, forme des PPE, suivi du mandat de notaire)

Comme on le voit, les tâches concrètes sont très diverses et assez lourdes (conséquentes): de manière très indicative, on peut les estimer grossièrement à un emploi à mi-temps sur deux ans. Les assumer, c'est guider la coopérative durant la période cruciale du chantier et de la vente des PPE.

Tant Monsieur Ogay à Duillier que Mme Layaz aux Pugessis ont rempli cette mission avec constance et succès. On remarque en passant qu'ils bénéficient tous les deux d'une for-



Les Pugessis, un quartier qui permet une personnalisation des espaces intérieurs et extérieurs, ainsi que de certains espaces semi-publics

mation et d'une pratique préalable du métier de comptable, certainement très utile dans une telle opération. Leur contribution en général était évidemment essentielle. Nous pensons que le rôle du passeur mérite d'être reconnu et, le cas échéant, dûment rétribué. La dépense reste de toute manière raisonnable au vu de son « effet de levier » sur l'ensemble de l'opération.

Expériences

Il est évident que l'architecte et le « passeur » de la coopérative sont à la base du succès de l'opération. D'autres contributions peuvent aussi provenir des pouvoirs publics (accès au terrain, droit de superficie), d'autres membres du comité ou intervenants, et bien sûr, de l'esprit qu'insufflent les coopérateurs/propriétaires.

Dans un projet où tous s'engagent (ne serait-ce que financièrement), des liens se créent au fil de la réalisation et « l'ambiance » finale est bien sûr très liée à cette expérience commune. C'est une occasion de se reconnaître mutuellement.

Un des principes évoqués par M. Ogay est la notion du « juste prix » ou du coût équitable pour tous les partenaires (coopérateurs, propriétaires, mandataires, entreprises, etc.) En principe, tous les efforts, les discussions et les contrôles exercés devraient en effet permettre d'aboutir à un rapport qualité/prix satisfaisant pour tous.

Même si l'on peut rester critique face au risque de créer un monde à part, un peu sectaire (ou du moins reconnu comme tel par l'environnement social, villageois par exemple), le succès des deux opérations mentionnées est indéniable. La coopérative de Duillier a d'ailleurs reçu de nombreuses demandes et s'apprête à reconduire une opération semblable dans sa région. Nous lui souhaitons bon vent.

VENDRE AU LIEU DE LOUER?

Juerg Zulliger traduit par Patrick Cléménçon

La quote-part de logements en propriété a fortement augmenté ces dernières années en Suisse. Les conditions particulièrement attractives des hypothèques constituent la principale raison qui pousse de plus en plus de gens à devenir propriétaires. Pour bon nombre de coopératives de construction, «Vendre au lieu de louer» est une idée inconciliable avec la notion d'utilité publique. Mais certaines d'entre elles suivent la tendance et propose du logement en propriété.

La construction de logements bat son plein en Suisse. «Cette année, plus de 40'000 nouveaux appartements sont construits», raconte Dieter Marmet, de l'agence en conseil Wüest & Partner à Zurich. Bien que la Suisse passe pour être un pays de locataires et que la quote-part de propriétaires y est relativement basse en comparaison internationale, c'est bien le marché des logements en propriété qui remplit actuellement le carnet de commandes de l'industrie du bâtiment. «Environ trois quarts des nouveaux appartements construits sont des appartements en propriété ou des maisons familiales», déclare Dieter Marmet. C'est un véritable boom qui dure depuis plusieurs années. Entre 1990 et 2000 déjà, la proportion des appartements en propriété est passée de 31,3% à 34,6%. Les experts estiment que ce nombre a grimpé depuis à 37%.

Intérêts bas = bonne dette

Un grand nombre de raisons ont contribué à cette évolution. La plus importante réside sans aucun doute dans le bas niveau des taux d'intérêt. Alors qu'auparavant, la plupart des

ménages ne pouvaient pas se permettre le luxe d'un crédit ou d'une hypothèque avec des taux oscillant entre 5 et 6%, il en va tout autrement à des taux de 2 à 3%. Les banques se livrent une concurrence féroce avec de nouvelles offres alléchantes en matière de financement, soutenues par d'incessantes campagnes publicitaires. Le Crédit Suisse tire au sort une maison parmi ses nouveaux clients hypothécaires, Postfinance promeut son offre sous le slogan «habiter six mois gratuitement».

Mais c'est également la politique fédérale de construction qui porte ses fruits – le soutien à la propriété et à la construction d'appartements à but non-lucratif est interprété dans le sens d'un mandat constitutionnel. Introduite il y a dix ans, la possibilité d'utiliser le capital de la caisse de pension et du 3^e pilier pour l'achat d'un logement en propriété a eu des conséquences remarquables. Des dizaines de milliers de personnes, représentant plus de 20 milliards de francs, ont fait usage de leurs fonds de prévoyance pour l'acquisition d'un logement en propriété, conformément à la vision optimiste selon laquelle la propriété privée d'un bien-fonds constitue une bonne prévoyance vieillesse. Reste à savoir si ce credo se vérifie dans les faits. Car une forte augmentation des taux d'intérêt ou un effondrement du marché de l'immobilier équivaldrait à une facture bien trop salée pour bon nombre de propriétaires.

Un souhait très répandu

Pour le moment toutefois, l'immobilier semble être un investissement sûr pour les privés. L'insécurité relative à l'avenir des rentes, le débat brûlant au sujet du service des comptes d'épargne («vol des rentes») et la situation financière précaire de certaines caisses de prévoyance amènent de l'eau au moulin de ceux qui préfèrent investir leur capital vieillesse dans

leurs quatre murs plutôt que de le laisser aux mains des caisses de prévoyance. Qui plus est, la presse publie régulièrement des articles créant une atmosphère quasi euphorique en faveur du logement en propriété, comme le magazine «Facts», qui a récemment publié l'un de ses articles avec le titre provocateur: «Quoi, vous louez encore?».

Selon Dieter Marmet, de Wüest & Partner, en démographie, la pyramide des âges de la population, joue également un rôle: «Environ la moitié de la tendance au logement en propriété est déterminée par la démographie», déclare l'économiste. Le propriétaire type a entre 30 et 45 ans, explique Marmet. «Ces dernières années cette tranche d'âge à fort taux de natalité est arrivée sur le marché et la vente de logement a connu de ce fait une augmentation. La tendance au logement en propriété est également soutenue par des projections de valeurs: tous les sondages et autres enquêtes portant sur les préférences et les souhaits des Suissesses et des Suisses montrent que le désir d'habiter dans ses propres murs est très répandu. Dans la dernière enquête Univox réalisée par l'institut de recherche GFS au sujet de l'habitat, 60% des locataires ont affirmé vouloir devenir propriétaires de leur logement.

Les coopératives d'habitation, entre scepticisme...

Les avis divergent toutefois au sein des coopératives d'habitation en ce qui concerne la manière de réagir à cette demande en tant que maître de l'ouvrage à but non-lucratif. Peter Schmid, président de la section zurichoise de l'ASH et président de l'Allgemeine Baugenossenschaft Zurich (ABZ), estime: «À mon avis, la création de logements en propriété peut être pertinente pour les petites coopératives d'habitation et peut

aussi correspondre à l'idée d'auto-assistance de la coopérative: par exemple, au cas où un petit groupe de coopératrices et de coopérateurs construit des maisons destinées à leur propre usage.» Mais en ce qui concerne les grandes coopératives, il estime que le logement en propriété n'est pas une bonne option: «La vente d'unités de logement, va à l'encontre du fondement sociopolitique de l'idée fondatrice du mouvement des coopératives, qui affirme clairement que les constructions des coopératives d'habitation ne doivent en aucun cas être soumises à la spéculation.» La vente devrait se faire – si elle a lieu – en droit de superficie et le terrain rester la propriété de la coopérative.

Ernst Hauri, de l'office fédéral du logement (OFL), voit également des difficultés à maintenir l'affectation d'utilité publi-



photo: Stefan Hartmann

Locataires et propriétaires habitent sous un même toit dans l'ensemble résidentiel Minergie Hinterdorf à Dürnten ZH. Ce modèle a permis d'assurer le financement du projet.



photo: 4B

La coopérative de construction et de gestion Wohnstadt, à Bâle, offre également des appartements en PPE (photo du nouvel ensemble résidentiel Gellert). Selon Wohnstadt, les promoteurs non commerciaux offrent une plus grande garantie de construire des bâtiments innovants.

que: «Une coopérative d'habitation risque de devenir un simple promoteur et de ne plus se distinguer des autres maîtres de l'ouvrage propriétaires.» Mais le représentant de l'OFL déclare également qu'il vaut la peine de réfléchir à la question et de trouver des solutions, le plus important étant d'assurer que les appartements ne seront pas négociés librement plus tard. Un certain besoin de logements en propriété créés par des coopératives d'habitation est tout à fait justifié: «Les coopératives d'habitation peuvent se positionner dans le domaine de la propriété bon marché, d'autant plus que les autres fournisseurs exploitent avant tout le segment de marché des catégories de prix élevés.»

... et enthousiasme

Parmi les coopératives d'habitation qui ont réagi concrètement au boom du logement en propriété, on trouve notamment la coopérative Milchbuck (BGM) à Zurich. Lors de sa dernière assemblée générale, un projet de construction de logements en propriété à Bülach a été approuvé à une écrasante majorité. Le comité de gestion de la BGM avance plusieurs raisons expliquant ce phénomène: notamment la concurrence dans le domaine des nouvelles constructions, mais également le désir généralisé de nombreux demandeurs pour des logements en propriété. Le directeur Roger Hauser affirme à ce propos: «Un ménage qui paie 2'500 francs de loyer mensuel pour un appartement neuf peut se payer une hypothèque de plus d'un million de francs avec le même montant et à un taux hypothécaire de 3%.»

Les 38 appartements en PPE prévus à Bülach pourront être habités au plus tôt au printemps 2008. Les appartements de 4 pièces et demie à cinq pièces et demie, pour des surfaces

allant de 120 m² à 170 m² seront vendus à des prix oscillant entre 499'000 et 850'000 francs. Selon Roger Hauser, la coopérative considère cet investissement comme un placement financier. L'argent acquis devra servir à assainir, par exemple, des appartements de location bon marché à Zurich Schwamendingen. «Nous avons là-bas une clientèle constituée, entre autres, de familles monoparentales, d'étudiants et de rentiers qui savent apprécier ces offres avantageuses», raconte Roger Hauser.

La coopérative en tant que promoteur loyal

La coopérative Wohnstadt de Bâle crée également des logements en propriété en plus de la construction d'appartements en location, en règle générale surtout pour la classe moyenne, à des prix avantageux et à la campagne en droit de superficie. Selon son directeur, Andreas Herbster, cela dépend des opportunités, lorsqu'un propriétaire public ou d'utilité publique met un terrain à disposition en droit de superficie. La mise sur le marché, complète ou partielle, de projets de constructions de logements est prévue explicitement dans les statuts de la coopérative Wohnstadt. Andreas Herbster estime que le maître de l'ouvrage d'utilité publique a également de bonnes raisons de jouer un rôle actif dans ce segment: «Pour que de bons et d'innovants projets d'habitation dense puissent naître, il faut également des promoteurs qui ne poursuivent pas exclusivement des objectifs commerciaux.»

La réalisation aboutie de ce genre de projets contribue également à créer des bureaux professionnels capables d'offrir des services de conseil aux autres maîtres de l'ouvrage d'utilité publique. Le directeur de Wohnstadt concède toutefois que l'on ne peut pas vraiment éviter que les premiers acheteurs enregistrent une plus-value. Mais cela ne représente pas une

difficulté insurmontable: «Les privés n'achètent pas des maisons mitoyennes à des fins spéculatives, et les futures ventes se font en général pour des raisons personnelles, comme le changement du lieu de travail ou de la situation familiale.»

Mixité d'appartements de location et en PPE

Des réflexions purement économiques et pragmatiques sont en partie responsables du fait qu'une partie au moins des nouvelles constructions sont en PPE. La coopérative d'habitation Gewo Züri Ost, à Dürnten ZH, qui a fortement grandi ces dernières années, a construit un ensemble résidentiel comprenant aussi bien des appartements en location qu'en PPE. Il s'agissait cependant moins de suivre une certaine mode que d'assurer le financement et la faisabilité de cette nouvelle construction au standard Minergie. Car dès qu'une partie des unités prévues a trouvé acquéreur, cela simplifie le financement du projet de construction et réduit les risques pour le maître de l'ouvrage.

Ces formes mixtes de propriété et de location sont d'ailleurs tout à fait courantes dans les coopératives à l'étranger. La Solarcity de Linz, en Autriche, où plusieurs maîtres de l'ouvrage à but non-lucratif ont construit 1'300 appartements, constitue un bon exemple. Les intéressés ont la possibilité soit d'acheter ou de louer un appartement, soit de profiter de l'option location-vente; cette variante permet à l'intéressé d'acheter l'appartement après dix ans (voir *wohnen* 9/2005, p. 10). En Allemagne, on trouve également des coopératives d'habitation qui offrent des appartements en PPE en plus des appartements en location.

DEVENIR PROPRIÉTAIRE POUR LE PRIX D'UN LOYER

Patrick Cléménçon



Société coopérative
«Les Perchettes» à Duillier
Immeubles A et B

La société coopérative d'habitations Nyon-Perchettes a construit deux bâtiments comprenant 18 logements vendus en PPE à ses membres, à Duillier, à la fin des années 80. L'opération a été un succès sur toute la ligne et les sociétaires se sont même vu rembourser une coquette somme sur leur mise de départ. La coopérative est actuellement en quête d'un terrain pour y construire une vingtaine de nouveaux logements, toujours selon le même principe de la vente en PPE au prix coûtant, mais avec une petite touche sociale en plus.

Duillier est une paisible petite commune située au nord de Nyon, dans le canton de Vaud. Un château trône à l'entrée du village, vestige de cinq siècles de domination bernoise. Il y a fort longtemps, des religieuses y avaient trouvé refuge, et l'une d'elles a gravé sa pensée sur une fenêtre, qui a ensuite été transcrite sur la façade de la grange et qui y est restée jusqu'aujourd'hui, avec l'orthographe originale de la religieuse: «Les plaisirs du monde sont trompeurs, ils promette plus qui ne done. Ils nous lace de leur poursuite, ne nous satisfons

point dans leur posesion et nous desespere dans leur perte». Un village tranquille, Duillier, entouré de vignes, de champs et d'arbres fruitiers, avec ses petites industries et ses ateliers d'artisans, ses associations diverses et son millier d'âmes (presque). Un bien joli village et qui avait été primé en 1979 «La cité la mieux fleurie de Romandie». Duillier, un modeste village dont le plan général d'affectation n'ambitionne pas d'accueillir à terme plus de 1'300 habitants.

C'est là qu'est née en 1985 la société coopérative d'habitations Nyon-Perchettes, qui achète deux ans plus tard une parcelle de terrain 400.– fr./m²) où elle compte faire construire deux bâtiments comptant 18 appartements en tout. Le projet, présenté par l'architecte Albert Cornaz, est accepté et deux ans plus tard, les appartements sont attribués lors de l'assemblée générale selon une liste basée sur le degré d'ancienneté dans la coopérative. «C'était un moment émouvant. Chacun son tour, on a pu choisir son appartement sur plans et je crois que personne n'a été déçu par son choix», raconte Henri-Robert Ogay, le président de la coopérative.

Mais avant d'en arriver là, il a fallu surmonter bien des obstacles, à commencer par le scepticisme des autorités communales qui doutaient de la capacité de la jeune coopérative à mener à bien un projet d'une telle ampleur. Et dans la région, on était plutôt habitué à ce que des entrepreneurs construisent et louent ou vendent ensuite leurs immeubles. Avec profit. C'était sans compter avec le courage et la ténacité des coopérateurs, parmi lesquels on trouve quelques spécialistes dans le domaine de la construction et de la gestion d'une coopérative, notamment Monsieur Ogay, qui avait acquis une belle expérience en la matière en travaillant auparavant pour la coopérative du Chêne, à Nyon.

Permettre aux jeunes familles de devenir propriétaires

Le but de la coopérative des Perchettes est d'offrir à ses membres des appartements vendus en PPE au prix coûtant. Cela permet à de jeunes familles, avec enfants en bas âge et revenus moyens, de devenir propriétaires dans une région où les prix actuels de location frisent l'indécence. «Quand on est arrivé, il y avait une vingtaine de gamins pour dix-huit appartements, alors que dans d'autres bâtiments du village, qui étaient plus chers, on ne trouvait que deux gamins pour vingt appartements!», raconte Monsieur Ogay. Les 146 membres actuels sont encore loin d'être tous logés par la coopérative et les terrains susceptibles d'accueillir un nouvel immeuble sont rares. « Le problème, c'est que ce n'est jamais le moment de construire: quand il y a trop d'appartements libres, on nous dit «mais qu'est-ce que vous voulez encore construire, on n'arrive déjà pas à les louer», et quand il y a pénurie, les terrains sont tellement chers, qu'il devient impossible d'acheter un appartement», raconte Monsieur Ogay. En effet, pour que les gens de la classe moyenne, qui n'ont pas droit à des appartements subventionnés ni à aucun subside de ce genre et qui paient plein tarif partout, puissent construire et acheter un appartement en PPE, il faut que le terrain ne coûte pas plus de 500.- fr./m², sans quoi le montant des fonds propres de chaque propriétaire dépasserait les 50'000.- fr./m², un prix plafond que la coopérative ne souhaite pas trop dépasser.

Cartes sur table et tous bénévoles, pour le fun

Dès le début de l'histoire de la coopérative des Perchettes, la devise était claire: on jouera cartes sur table! Tout le monde est au courant de tout ce qui se passe ou va se passer, tout le monde signe les mêmes actes. La commission de vérification des comptes est régulièrement renouvelée, pour que chacun puisse «s'y frotter». La coopérative ne délègue aucune tâche à l'extérieur, ce qui fait la fierté de ses membres. Les diverses tâches de gestion et d'entretien ont donc été réparties dès le début: sortir les poubelles, tondre le gazon avec la machine achetée en commun avec un voisin, nettoyer les escaliers, chacun les siens, distribuer les cartes magnétiques pour la machine à laver. Avec le temps, certaines tâches ont tout de même été confiées à des tiers, contre rémunération, bien sûr. Petit appoint bienvenu pour une famille du village et bonne conscience pour les coopérateurs de la Chotte.

Chaque année, deux assemblées générales réunissent tout ce petit monde: une en automne, où l'on discute du budget et des dépenses à venir, selon les projections du caissier, et une au début de l'été, pour payer ou se faire rembourser les éventuelles différences, voire alimenter le fonds de renouvellement. Les habitants se rencontrent également à l'occasion de petites fêtes organisées en commun et l'on banquette alors gaiement dans les jardins de la maison.

Un nouveau projet en vue

«Maintenant que je suis à la retraite et que j'ai du temps, j'aimerais bien relancer un tel projet, surtout qu'il y a une demande et que nous avons fait nos preuves avec la Chotte. Les gens savent maintenant que nous maîtrisons un pareil projet», raconte Monsieur Ogay. La coopérative des Perchettes a donc écrit à différentes instances publiques de la région pour trouver un terrain susceptible d'accueillir une vingtaine de logements, répartis sur un ou deux immeubles. Comme pour la Chotte, les appartements seront ensuite vendus en PPE à prix coûtant aux sociétaires. Ce qui est nouveau, c'est que cette fois, la coopérative propose à la commune qui vendra le terrain de devenir membre de la coopérative et d'acquérir des appartements pour les louer ensuite à des familles aux revenus modestes. Un premier pas vers un habitat mixte. Autre avantage mis en avant par la coopérative dans sa recherche de terrain: en construisant elle-même, elle évite à une commune de devoir passer par la (coûteuse) procédure d'offre publique, le projet dépassant de loin le million de francs, tout en offrant à la commune des logements de qualité.

Mais la coopérative des Perchettes a encore d'autres atouts pour tenter de séduire les communes, notamment en leur proposant de réserver des locaux dans le futur bâtiment pour y accueillir une classe d'école ou une garderie.

Quant aux autres coopérateurs et éventuels futurs habitants, pas besoin de chercher midi à quatorze heures pour les convaincre: ils savent depuis belle lurette qu'ils ont ainsi la possibilité de devenir propriétaire pour le prix d'un loyer, qui tournera, au début, autour des 2'000.- fr. par mois pour un 4 pièces d'une centaine de mètres carrés. Une véritable aubaine! Convivialité et maîtrise du devenir de la maison en sus.

REFLETS 2005 DES ACTIVITÉS DE L'ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT - SECTION ROMANDE

Francis Jaques

La croissance se poursuit...

Si la section romande bénéficiait en 2004 d'un développement « euphorique » dû à l'adhésion de la plupart des coopératives d'habitation du personnel fédéral et des cheminots, l'année 2005 fut tout aussi réjouissante. En effet, ce sont huit coopératives et fondations qui ont rejoint nos rangs portant ainsi le nombre des membres actifs à 161 pour un parc de logements de 18'467 unités (+ 809). Reste encore pour la section la mission de convaincre les plus grandes coopératives fédérales, très autonomes, oeuvrant généralement avec des professionnels de l'immobilier. Néanmoins, nous gardons bon espoir qu'en multipliant les contacts, les différents comités concernés prennent conscience des facilités financières et prestations de services offertes par notre organisation faîtière.

Formation continue de nos membres.

Le besoin s'est fait sentir d'orienter nos efforts sur la gestion administrative et le droit du bail. Hormis l'intervention d'un agent d'affaires pour le domaine très complexe qui a trait à la procédure d'encaissement et à la résiliation d'un contrat de bail/exclusion, nos membres du comité se sont particulièrement investis pour cibler les spécificités des coopératives d'habitation et les modifications de loyers. Quant aux particularités des loyers au bénéfice de l'aide fédérale, ce dernier volet fut traité avec le concours de l'Office fédéral du logement. Cette journée de formation permit de réunir 48 participants enthousiastes, touchant aussi bien des représentants de comités (miliciens) que des gérants professionnels.

Renouvellement du comité.

Les 15 membres sortant se représentaient pour une nouvelle période de 3 ans. 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, et secrétaire syndicale. L'assemblée générale a élu 14 membres rééligibles ainsi que la nouvelle candidate fribourgeoise. Le seul représentant des coopératives

du Jura, n'a pas été réélu. Le président sortant Roger Dubuis, seul candidat, a également été reconduit dans ses fonctions.

Table ronde romande à Berne du 27 septembre 2005

A l'initiative du président Roger Dubuis, notre association lançait une invitation aux parlementaires fédéraux romands de participer à une table ronde. Les buts de cette séance furent d'analyser l'opportunité du maintien de l'aide fédérale au logement selon le concept actuel (LF du 21.03.2003 LOG) et de réfléchir à une politique du logement en synergie impliquant Confédération, cantons, communes et maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Cinq parlementaires fédéraux ont répondu à notre invitation, s'y sont associés 13 personnalités représentant des cantons et des communes ainsi que les directions de l'OFL et de l'ASH suisse. Après une présentation détaillée du rôle de notre organisation faîtière et des instruments limités de la LOG, il est ressorti des échanges que des parlementaires avaient des préjugés plutôt négatifs envers l'aide de la Confédération, compte tenu de l'expérience WEG/LCAP. Le Directeur de l'OFL, Dr Peter Gurtner a ainsi pu «replacer l'église au milieu du village» et mettre l'accent sur l'entrée en vigueur de la LOG (01.10.2003), son manque de moyens et surtout l'initiative Philipp Müller et la motion Hans Rutschmann qui brandissent le spectre d'abolir l'OFL ! Les participants ont été convaincus de notre message et de nos préoccupations, espérons qu'ils sauront en faire part autour d'eux.

La section SVW de Zürich visite la Roman- die les 30 septembre et 1^{er} octobre 2005

Grande satisfaction pour les Romands d'avoir pu accueillir le comité de la plus grande section de l'ASH. Si malheureusement le temps n'a pas été clément durant les deux jours, bonne humeur et échanges des plus cordiaux ont prévalu. Les visites organisées sur des sites à Genève et Lausanne ont tout particulièrement intéressé nos hôtes et pour clore, ils apprécièrent la note sportive qui leur était réservée en découvrant le musée olympique de la capitale vaudoise.

LES COOPÉRATIVES ET FONDATIONS D'HABITATION JURASSIENNES UNISSENT LEURS FORCES...!

Francis Jaques

Ce jeudi soir 2 février 2006, les responsables de coopératives et fondations d'habitation jurassiennes répondent spontanément à l'invitation qui leur est faite de se réunir à l'Hôtel Victoria à Delémont. Francis-Michel Meyrat, membre du comité de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), section romande, domicilié depuis peu à Rossemaison/JU, est l'auteur de cette heureuse initiative.

Son but est de resserrer les liens entre les membres de l'ASH du canton du Jura et du Jura bernois, de créer un groupement et de le représenter avec Robert Roth de Moutier, au sein du comité de l'ASH romande.

Francis-Michel Meyrat, président de cette 1^{ère} réunion «informelle», est agréablement surpris d'accueillir les principaux représentants du mouvement coopératif jurassien qui traite du logement social et de saluer aussi Michel Erard, chef cantonal du Bureau de l'habitat jurassien, Jacques Riat, chef du Service des Affaires sociales et du Logement de la Ville de Delémont, et Francis Jaques, secrétaire ASH. A tour de rôle, les prénommés se sont exprimés sur les difficultés rencontrées actuellement, bloquant tous projets susceptibles de répondre au besoin de mettre sur le marché des logements à loyers modérés et plus particulièrement destinés aux familles.

Au niveau de la politique cantonale, Michel Erard confirme que les moyens font défaut vu que les aides fédérales sont suspendues. Jacques Riat abonde dans le même sens et relate les efforts entrepris par la Ville de Delémont il y a quelques années déjà : mise en place d'un important concours d'architecture qui déboucha sur le projet «*Le logement du futur*». Malheureusement, là où le «bât blesse», c'est l'éternel problème du financement! Par contre, les autorités ont l'intention de soutenir un autre secteur, celui de la rénovation, voire de la réhabilitation de logements. La démarche concerne aussi les communes rurales qui disposent de logements vides.

A son tour, le secrétaire de l'ASH apporte un éclairage sur les différentes facilités financières de l'organisation faitière et tient à retracer les quelques aléas malheureux de la politique fédérale du logement, notamment une nouvelle loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG), mise en vigueur le 1^{er} octobre 2003, mais sans crédits!

En effet, alors que le Conseil des Etats avait adopté, en été 2002 déjà et sans opposition, un crédit-cadre de 496,4 millions destiné aux aides directes (prêts à taux préférentiels, voire sans intérêt), le Conseil national, dans son 1^{er} train de mesures d'économies, abaissa le crédit-cadre à 300 millions au printemps 2003.

Mais ce n'est pas tout, le Conseil fédéral proposa un 2^{ème} train d'économies, approuvé par les Chambres le 1^{er} octobre 2003 limitant à 85,3 millions les aides directes, montant insuffisant pour la mise en place et l'application de la LOG. Situation non seulement navrante mais des plus confuse: 101 voix étaient nécessaires pour le maintien du crédit-cadre, résultat du vote: 100 voix pour le maintien..., - mais il faut savoir qu'un parlementaire, favorable à la LOG, avait quitté la coupole...(!) - c'est donc de plein fouet qu'était touché le logement social et tout particulièrement le canton du Jura!

D'autre part, le Conseil national n'a pas encore traité l'initiative Philipp Müller (PRD/AG) et la motion Hans Rutschmann (UDC/ZH) qui brandissent le spectre de supprimer l'Office Fédéral du Logement (OFL)!

Le débat étant lancé, Michel Steullet, président de la coopérative d'habitation delémontaine, estime qu'une entité jurassienne de l'habitat social se justifie pleinement pour différentes raisons:

- Une manière d'échanger différents problèmes
 - les locataires ne peuvent plus payer!
 - intégration d'autres communautés
 - expérience liée à la jurisprudence
- Le Groupement devient un interlocuteur privilégié face aux autorités, les statistiques démontrent une pléthore de logements vacants (2%), alors que des appartements de bonne dimension pour familles et à coûts modérés font défaut.

- Collaboration avec l'ASH plus soutenue

Hormis le fonds de roulement qui octroie des prêts à taux préférentiel (actuellement 2%), Michel Steullet, en sa qualité de membre du conseil de fondation fonds de solidarité ASH, relève que sur le plan national, l'association récolte quelque droit quart de million de francs chaque année (versements bénévoles des membres). Ledit fonds, qui a davantage de souplesse que le fonds de roulement, subvient aux besoins et difficultés des membres également sous forme de prêts.

Enfin, pour que chaque participant puisse faire part de ses difficultés et problèmes, un tour de table s'ensuit, d'où émanent certaines dispositions prises sur le champ. Le président relève encore que l'ASH peut venir en aide à ses membres dans le domaine de la gestion et que les cours de formation continue sont aussi dignes d'intérêt.

Pour clore, les participants se sont montrés enthousiastes à la proposition de créer statutairement le *Groupement des coopératives d'habitation jurassiennes* et la prochaine convocation sera lancée fin avril par Me Piquerez, gérant de la Coopérative Porrentruy 2001.

Grand merci au dynamique Francis-Michel Meyrat et que vive le mouvement coopératif jurassien!

FONDS DE SOLIDARITÉ DE L'ASH

Michel Steullet, membre du conseil de fondation

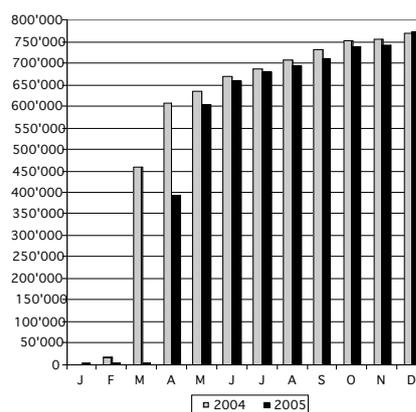
2005 fut une bonne année pour le fonds de solidarité. Les versements effectués par les membres ont légèrement dépassé le montant record 2004 pour atteindre la somme de 771'826 fr.

En analysant d'un peu plus près les statistiques, on constate que 57,4 % des membres contribuent volontairement au fonds de solidarité. Pour la section romande les coopératives ont participé à raison de 83'671.- fr. contre Fr. 76'198.- fr. en 2004. Si le montant en francs a augmenté, le nombre des contributions provenant des membres romands a passé de 68 à 64 entre 2004 et 2005. La section romande qui représente 17% des membres de l'ASH Suisse et 13,8 % de l'ensemble des appartements des membres de l'ASH, contribue à raison de 8,2 % seulement. 9 % des prêts a été attribué aux membres de la section romande. Mais c'est la section romande qui connaît le montant moyen des prêts le plus élevé.

En 2005, le fonds de solidarité a accordé 10 prêts pour un montant total de 5'231'000.- fr. dont 691'000.- fr. pour deux prêts en Suisse romande.

Le rapport annuel 2005 qui sera adressé aux membres de l'ASH apportera plus de détails concernant la participation de chacune des sections.

Évolution des versements sur toute l'année



Il faut rappeler que le fonds de solidarité est à disposition des coopératives qui ont des problèmes de financement pour de nouvelles constructions, pour la rénovation de leurs immeubles. Les prêts sont consentis pour une période de 15 à 20 ans à un taux de 2 %. Mais pour que ce fonds puisse répondre aux sollicitations des membres de l'ASH, il doit pouvoir compter sur la générosité et la solidarité des coopératives 10.- fr. par appartement et par année ne met certainement pas en péril les finances d'une coopérative, mais permet par contre de donner au fonds de solidarité les moyens de sa politique. Un grand merci à tous les membres qui ont versé leur contribution.



RENOVATIONS - TRANSFORMATIONS

OUVRAGES D'ART - FORAGES

ASSAINISSEMENT DE BETON

M. RUSCONI & Cie SA



Route de la Clochette 7
Case postale 435
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Tél. 021/641 05 05
Fax 021/641 05 00
e-mail : mr.rusconi@bluewin.ch

Succursales :

Bussigny-près-Lausanne – Crissier – Lausanne – Pully –
Renens – Vufflens-la-Ville

1956

1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980

50 ans de cautionnements de la CCH



Préavis

L'Assemblée générale de la **Société Coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation**

aura lieu le **14 juin 2006** à 17.15 heures au Centre de congrès et de banquet «Au Premier», dans la gare principale de Zurich, Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, Telefon 044 292 22 31

1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005

2006

Le chauffage au mazout plus attractif encore grâce à la technique à condensation

Des économies d'énergie sans sacrifier le confort de votre chauffage

Grâce à la technique à condensation, qui permet de récupérer une partie de l'énergie contenue dans la vapeur d'eau des fumées, le chauffage au mazout progresse encore dans le respect de l'environnement et les économies d'énergie.

Cette technologie avancée contribue à améliorer l'efficacité énergétique et à réduire la consommation en énergie fossile. Les chaudières à condensation apportent ainsi leur contribution à l'amélioration de la qualité de l'air et à la protection du climat.

Par Philippe Cordonier

En parallèle aux améliorations constantes de la qualité des mazouts de chauffage, ce sont principalement les nouveaux développements dans la technique des brûleurs et des chaudières qui ont permis au chauffage au mazout de garder sa position de leader des modes de chauffage en Suisse. Un des meilleurs exemples d'innovation technique de ces dernières années est la technique à condensation pour les chaudières à mazout. Pratiquement tous les fabricants les plus renommés du marché offrent aujourd'hui des chaudières à mazout à condensation. Alors que les chaudières conventionnelles offrent un rendement annuel d'au maximum 90%, les chaudières à condensation transforment presque 100% du contenu énergétique du combustible en chaleur, car elle exploitent encore une partie de la chaleur contenue dans la vapeur d'eau rejetée avec les fumées. La condensation de cette vapeur d'eau dans la chaudière apporte un gain en chaleur d'environ 6%, et comme la température de sortie des fumées à la chemi-

née est nettement plus basse, les pertes de chaleur par les fumées sont elles aussi inférieures à une chaudière conventionnelle. Les chaudières à condensation sont généralement un peu plus chères mais le gain de



Philippe Cordonier: "Rester fidèle au chauffage au mazout se justifie dans tous les cas".

près de 10% sur la consommation de mazout compense ce surcoût. Philippe Cordonier, responsable romand du Centre Information Mazout confirme ceci: «Ce qui coûte moins pour les chaudières à condensation, ce sont les canaux d'évacuation des fumées car la plus basse température des fumées permet d'installer un tube en plastique au lieu d'un canal classique en maçonnerie. Ceci est particulièrement intéressant pour les installations à rénover qui peuvent s'épargner ainsi la réfection totale de la cheminée». En complément aux chaudières à condensation au sol, le marché propose également des chaudières à condensation murales qui sont particulièrement adaptées aux maisons individuelles de part le gain de place qu'elles permettent.

Soleil et mazout

Celui qui souhaite faire un pas supplémentaire vers une production de chaleur respectueuse de l'environnement se tournera alors probablement

vers une utilisation accrue des énergies renouvelables. Il n'y a évidemment aucune incompatibilité avec le chauffage au mazout. On peut en effet ainsi économiser encore un peu de combustible et diminuer les rejets dans l'environnement. La combinaison idéale qui s'impose depuis quelques années est l'utilisation d'un chauffage au mazout avec un appoint par des panneaux solaires. Il est ainsi possible d'utiliser l'énergie du soleil afin de chauffer l'eau sanitaire ou de produire de la chaleur pour la maison.

Un air meilleur grâce à un chauffage au mazout moderne

Les progrès de la technique de combustion, favorisés par l'introduction de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPair92), ont permis au chauffage au mazout de devenir un système de production de chaleur d'une grande efficacité et très respectueux de l'environnement. Les effets positifs sur la qualité de l'air ont été manifestes, en particulier dans les zones urbaines. Les chauffages à mazout modernes bénéficient d'un rende-

ment élevé, ce qui permet de réduire la puissance des équipements, donc de baisser la consommation de combustible et les émissions de CO₂. Tout ceci contribue donc à une pro-

Pour des conseils gratuits, vous pouvez nous contacter:

Centre Information Mazout
CH - 1033 Cheseaux
Tél. 021 732 18 61
Fax 021 732 18 71
www.mazout.ch
info@swissoil.ch

tection accrue de notre climat. Le chauffage au mazout est particulièrement respectueux du climat si l'on considère l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre depuis la source jusqu'à la cheminée. Sur une durée de 20 ans, le potentiel d'effet de serre du chauffage au mazout n'est pas supérieur au chauffage au gaz naturel. Ce sont les conclusions d'une étude réalisée par un bureau d'ingénieurs reconnu sur le plan international, le bureau Fichtner de Stuttgart. Tout parle donc en faveur du chauffage au mazout, en particulier s'il est équipé d'une chaudière à condensation.



Parmi les chaudières à mazout à condensation existent aussi des chaudières murales.



Solution idéale et éprouvée: la combinaison mazout-solaire.



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