The image shows an architectural model of a building with a distinctive facade made of green and yellow rectangular panels. The building is set on a concrete base with a wooden walkway in the foreground. The background is a plain, light-colored wall.

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 - J U I N 2006

CONCOURS

2

2006

REVUE TRIMESTRIELLE ROMANDE



Cherchez-vous la banque qui investit dans l'habitat durable?



**BANQUE
ALTERNATIVE**
Investir autrement.

Je souhaite participer à la politique d'affaires durable de la BAS.
Merci de m'envoyer:

- Informations générales
- Demande d'ouverture de compte
- Brochure «L'Hypothèque-BAS»

Nom

Adresse

NPA/Lieu

Habitation:0616f

A retourner à: Banque alternative BAS | rue du Petit-Chêne 38 |
c.p. 161 | 1001 Lausanne | tél. 021 319 91 00 | ou Bureau genevois
d'information | Nathalie Ruegger | tél. 022 800 17 15

c.p.a.

Louer Vendre Gérer Administrer



Groupe FONCIA SWITZERLAND SA
Un des leaders du marché immobilier romand

www.foncia.ch

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



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



HABITATION
www.habitation.ch

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

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

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

Préresse et impression
Imprimeries Réunies Lausanne s.a.

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

Commission de rédaction
C. Layaz, F. Jaques

Rédaction: redaction@habitation.ch

Pont 12 architectes sa
F. Joliet, G. Nicollier, A. Hahne
Rue du Liseron 7, CH - 1006 Lausanne
tél. 021/320 46 00, fax 021 312 45 64

Layout: Florentine Neeff

Relecture et corrections: Catherine Nicod

LOGEMENT ET CONCOURS

François Jolliet et Guy Nicollier

Qu'il n'y ait pas davantage de concours de logement, on peut le déplorer. Mais au-delà de la plainte, on trouve des arguments plus objectifs en faveur de la mise en concurrence des projets.

La CIA, la caisse de prévoyance du canton de Genève, construit régulièrement de nouveaux logements. Elle applique avec succès le système de concours depuis de nombreuses années. Sa réflexion est certes exemplaire du point de vue de la qualité architecturale, mais elle démontre surtout les avantages, que peuvent en tirer les utilisateurs et les maîtres d'ouvrage. Nous publions ici l'exemple d'une récente compétition (un mandat d'étude parallèle) dans le quartier des Pommiers, à Genève.

En Suisse allemande, certaines villes ne mettent uniquement à disposition leurs terrains en imposant la mise en concurrence des projets de logements. C'est notamment le cas de Zurich et nous illustrons cette politique au travers d'un article traduit de la revue *Wohnen*, collègue et homologue d'Habitation outre Sarine.

Mais comment fonctionne le système de concours? C'est la question que nous avons posé lors d'un entretien avec Eric Gysin, ancien président du comité de la section vaudoise de la Société des Ingénieurs et Architectes (SIA) et vice-président de la commission des concours. Nous croyons que ces différents exemples et arguments devraient contribuer à convaincre les comités des coopératives (et les coopérateurs eux-mêmes) de l'intérêt du concours, un système injustement méconnu à notre sens.

Enfin, et dans un tout autre ordre d'idée, nous souhaitons bon vent à M. Francis Jaques. Son départ vers une retraite méritée, après de nombreuses années de fidèle et efficace service comme secrétaire générale de l'ASH suisse romande, va lui permettre de se lancer dans de nouvelles aventures consacrées à l'intérêt collectif... comme à son habitude! Merci pour sa précieuse contribution à notre revue, au sein du comité de rédaction.

4

CONCOURS
QUESTIONS ET REPONSES
Guy Nicollier

6

CIA
MISE EN CONCOURS
Guy Nicollier

8

LE POMMIER, GE
DERNIERE ETAPE
Rapport de jury

12

HAGENBUCHRAIN, ZH
LA MISE EN VALEUR
DU QUOTIDIEN
Sascha Roesler

15

COOPÉRATIVES
LIOTARD 71, GENEVE
Patrick Cléménçon

18

ASH
ASSEMBLEE GENERALE
Francis Jaques

23

FONDS DE SOLIDARITE
Michel Steullet

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

LE CONCOURS: QUESTIONS ET RÉPONSES

Entretien avec Eric Gysin, ingénieur civil, vice président de la Commission des Concours et des Appels d'Offres (CCAO) de la section vaudoise de la Société des Ingénieurs et Architectes (SIA)

Qu'est ce qu'un concours?

Le concours constitue le mode de concurrence le plus adapté lorsque la prestation à fournir peut aboutir à de multiples et différentes solutions au problème posé, ce qui est presque toujours le cas dans les domaines de l'architecture et de l'ingénierie et des branches apparentées.

Dans l'économie de marché, le concours constitue une forme de contrat assez unique dans la mesure où les participants fournissent gratuitement une prestation qui, si partielle soit-elle, n'en constitue pas moins le noyau fondamental de la solution au problème posé.

Sous quelles formes peut-on mettre un objet au concours?

Il existe quatre formes de concurrence, choisie en fonction de l'importance de l'objet envisagé:

- le concours d'idées

Le concours d'idées permet d'obtenir des propositions qui contribuent à prendre des décisions d'ordre conceptuel ou qui résolvent des problèmes posés et délimités uniquement dans les grandes lignes et dont la réalisation ne peut être envisagée immédiatement sur la base du concours. Les idées se distinguent des projets dans la mesure où elles aident le maître de l'ouvrage à prendre des décisions qui l'aident à définir ses objectifs. Le maître de l'ouvrage n'est donc, en général, pas en mesure d'attribuer un mandat directement à l'issue du concours d'idées et le lauréat n'est pas en droit de l'exiger.

- le concours de projets

Le concours de projets permet d'obtenir des propositions qui répondent à un programme clairement défini dont on envisage la réalisation, de choisir le meilleur projet, d'identifier son auteur pour lui confier le mandat de poursuivre l'étude de son projet et d'en diriger la réalisation. La contrepartie des projets livrés est constituée, pour les meilleurs d'entre eux, de prix, éventuellement de mentions et d'indemniés. Elle consiste avant tout, pour l'auteur du projet recommandé par le jury, de l'attribution du mandat d'architecte et/ou d'ingénieur permettant de réaliser le projet.

- le concours portant sur les études et la réalisation

Ce genre de concours est composé de deux modes de concurrence combinés: le concours de projets et l'appel d'offres. Il requiert la participation de groupes formés d'architectes et/ou d'ingénieurs d'une part et d'entreprises d'autre part. Il peut être envisagé lorsque le programme à réaliser, ainsi que toutes les spécifications y relatives, peuvent être définis avec précision et que le maître de l'ouvrage souhaite obtenir, par le concours, un projet prêt à la réalisation. La contrepartie des propositions est constituée, pour les meilleures d'entre elles, comme pour les autres genres de concours, de prix, mentions et indemnités. Elle consiste avant tout, pour le groupe auteur de la proposition recommandée par le jury, d'une part, du mandat des prestations d'architecte et/ou d'ingénieur et, d'autre part, de l'adjudication des travaux de construction permettant de réaliser le projet.

- les mandats d'étude parallèles

Il s'agit d'une forme de concurrence analogue à celle du concours, mais assortie de certaines modalités particulières. Ils sont adaptés à des problèmes pour lesquels un contact entre le maître de l'ouvrage et son collège d'experts et les mandataires est indiqué, voire nécessaire en cours d'étude. Il en découle que les propositions ne sont pas présentées dans l'anonymat. Les prestations fournies dans le cadre de mandats d'étude parallèles étant rétribuées, cette forme de concurrence doit être assortie d'une procédure dite sélective afin de limiter le nombre de candidats.

Vous parlez de formes de concurrence, est-ce cela qu'on appelle aussi types de procédures?

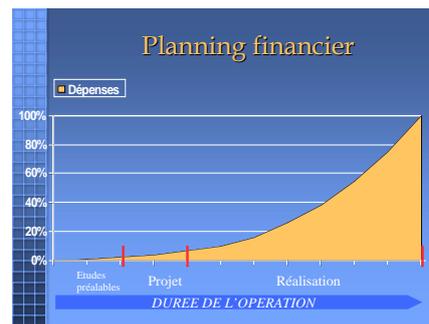
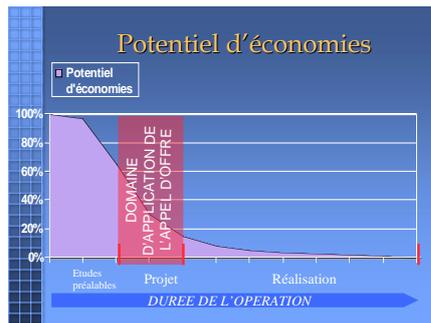
Non, il ne faut pas confondre formes de concurrence et types de procédures. Les formes de concurrence sont:

- l'appel d'offre, où il s'agit uniquement d'offrir un prix pour une prestation bien définie

- le concours (d'idée, de projet, etc), défini ci-dessus

- le mandat d'étude parallèle

Les procédures, quant à elles, règlent l'accès des candidats à la concurrence. La Loi sur les marchés publics (LMP) les définit comme suit:



- la procédure ouverte, permettant à toute personne qualifiée de déposer une offre ou un projet

- la procédure sélective, où seul un groupe de candidats restreint est habilité à présenter une offre ou un projet ; la définition du groupe se fait généralement sur présentation de dossier

- la procédure par invitation, où le choix des candidats habilités à rendre une offre est fait directement par le maître de l'ouvrage

- la procédure de gré à gré, où le mandat est attribué sans mise en concurrence.

Qu'est-ce que le concours apporte au maître de l'ouvrage?

Le concours permet au maître de l'ouvrage d'avoir beaucoup plus de solutions à son projet et de les comparer qualitativement et économiquement. La palette des propositions offertes par une vingtaine de candidats sera forcément plus riche que l'élaboration de trois variantes par un même bureau.

Au début de l'étude d'un projet, le concours est la seule manière de mettre en concurrence des mandataires (architectes ou ingénieurs), puisque la prestation à effectuer n'est pas encore suffisamment définie pour pouvoir départager les candidats sur la base d'une offre financière. C'est précisément dans ces phases préliminaires de l'étude que réside le plus fort potentiel d'économie et que s'effectuent des choix déterminants : urbains, sociaux, environnementaux et architecturaux (pour autant que le jury du concours soit composé de membres compétents pour évaluer ces aspects).

Que coûte un concours?

Entre 1 et 2% du coût de l'ouvrage, mais soulignons que le concours permet de comparer des projets avec un potentiel d'économie de l'ordre de 20% ! Relevons aussi que l'obtention d'un prix à l'issue d'un concours ne correspond jamais au coût de la prestation effectuée par le candidat. Il ne faut pas oublier non plus les nombreux candidats qui ne toucheront aucune indemnité... Les professions d'architecte et d'ingénieur offrent donc au maître de l'ouvrage un travail à titre gracieux bien plus conséquent que le montant investi dans la procédure !

Quelles sont les règles de base recommandées par la sia pour organiser un concours?

En Suisse, le règlement sia 142 mentionne les règles de

la mise en concurrence par le bide du concours. Trois principes sont à respecter impérativement :

1. Les propositions sont rendues anonymement, de manière à garantir un jugement objectif;

2. Les propositions sont jugées par un jury constitué en majorité de professionnels qualifiés dans le domaine concerné par l'objet du concours et dont la moitié au moins de ces professionnels sont indépendants du maître de l'ouvrage;

3. les meilleures propositions sont récompensées par des prix, éventuellement des mentions, voire des indemnités égales dans le cas d'une participation restreinte.

Si le maître de l'ouvrage le souhaite, la sia peut fournir une attestation de conformité au règlement sia 142. L'obtention de cette attestation démontre aux concurrents qui participent au concours que la procédure garantit l'efficacité et l'équité du jugement.

Les coopératives peuvent-elles organiser des concours?

Oui, les différentes formes de concurrence ne dépendent aucunement de la nature du marché, public ou privé. Seules les procédures sont obligatoires dans le cadre des marchés publics. Par marché public on entend en principe que la provenance des fonds pour la réalisation du projet soit pour plus de 50% d'origine publique.

On mentionnera que la mise à disposition de terrain par une collectivité (p.ex. en droit de superficie) doit être comptée comme une participation au financement du projet. A titre d'exemple, si le terrain est équivalent au coût du projet à réaliser, le marché sera soumis à la loi sur les marchés publics (LMP).

En conclusion, un maître de l'ouvrage privé (p. ex. une coopérative) ne peut que bénéficier d'une mise en concurrence par le bide du concours, puisqu'il s'offre de cette manière une possibilité accrue d'optimiser ses choix économiques, sociaux et environnementaux grâce à une palette élargie de propositions.

Propos recueillis par Guy Nicollier

Documentation à consulter

- Documentation sia D 0204: Passation de marchés, Recommandations pour les domaines de l'architecture, de l'ingénierie et des branches apparentées
- Règlement sia 142 édition 1998
- Renseignements auprès des sections cantonales de la sia: <http://www.sia.ch/fr/societe/organisation/sections/>

LE CONCOURS: UN CHOIX ETHIQUE ET DURABLE

L'exemple de la CIA

Guy Nicollier

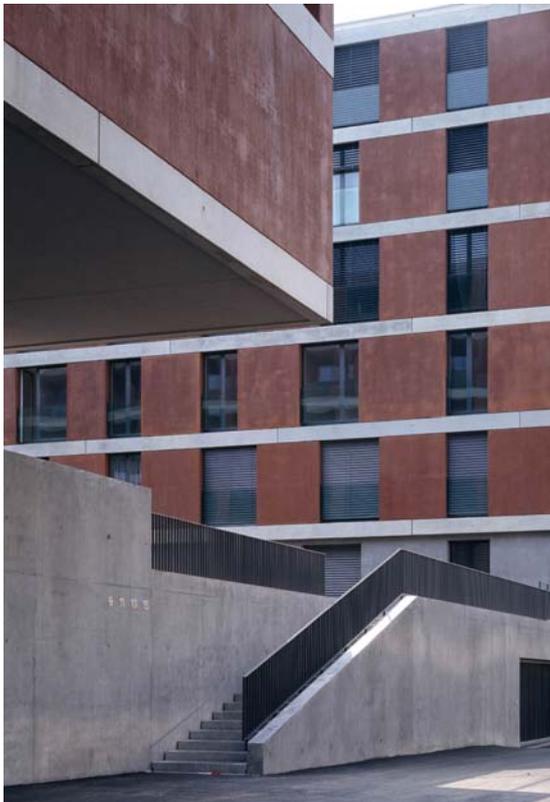
La Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (CIA) est l'un des trop rares investisseurs romands à ouvrir à la concurrence ses projets de logements. Ni les statuts, ni le règlement général de cette caisse de pension ne précisent comment celle-ci doit investir dans l'immobilier et quel type de procédure doit être appliqué dans le choix de ses mandataires. Elle organise pourtant, avec succès, des concours d'architecture depuis de nombreuses années.

La fortune gérée par la caisse est celle des salariés et ceux-ci participent de façon démocratique à cette gestion ; la CIA accorde une importance particulière aux aspects sociaux des placements. Le tiers du capital étant investi dans la pierre, un de ses objectifs majeurs est de construire et d'entretenir des logements dont les loyers répondent aux besoins prépondérants de la population sans renoncer à la qualité.

La CIA construit pour garder, elle ne fait pas de spéculation. Autant que possible¹, elle cherche à maîtriser le processus complet, de l'achat du terrain à la mise en location des logements. Dans chaque opération, elle entend clairement assumer ses responsabilités « civiques » en termes de qualité urbaine, de vie et de société. Premier propriétaire du canton de Genève (7000 appartements), son rôle n'est pas anodin...

Pragmatique, la CIA mit en concurrence dès le milieu des années 90 des équipes de mandataires (architectes et ingénieurs) dans l'intention de réduire les coûts de construction et d'optimiser le rapport coût-habitabilité-durabilité². Grâce à son succès³, la démarche fut reconduite à plusieurs reprises (Cressy, le Pommier 1^{ère} étape). La revue *Habitation* a suivi et publié ces opérations (notamment no1, 2001).

Au tournant du siècle, les dispositions genevoises dans le cadre des AIMP (accords inter-cantonaux sur les marchés publics) ont mis la CIA dans une situation inconfortable; en effet, en matière de politique immobilière, les caisses publiques ne sont pas des agents publics mais des acteurs privés avec une activité commerciale. « Les frais administratifs engendrés par l'application de ces accords augmentaient les coûts de la construction d'environ 2 à 3%, ce qui était inacceptable dans la mesure où ils se répercutaient ensuite sur les loyers ou/et sur la Caisse »⁴. Cet argument a été entendu par le législateur qui a depuis libéré la CIA de l'obligation de se soumettre aux AIMP, corrigeant ainsi une inégalité de traitement par rapport à des caisses de prévoyance privées (non soumises aux AIMP).



*Le Pommier, Genève
réalisation étape 2:
Aeby et Perneger & ACAU
architectes associés*

Depuis, alors qu'elle n'y est plus contrainte, la CIA continue d'organiser des concours de projets. Il s'agit d'une politique d'investissement décidée par le conseil d'administration, pour agir de façon responsable dans un esprit d'ouverture et de compétition. Les objectifs et critères de sélection du meilleur projet présentent une répartition équilibrée entre la qualité architecturale, la rentabilité et la réponse à la demande.

Techniquement, la CIA procède par des mandats d'étude parallèles sur invitation. Elle tient une liste de mandataires, mise à jour régulièrement, dans laquelle elle choisit les cinq ou six mandataires invités (contre dédommagement). Elle s'efforce d'assurer un tournus « démocratique » et de permettre aux moins expérimentés de démontrer leurs compétences.

Dans l'exemple présenté aux pages suivantes (le Pomier, 2^{ème} étape), le règlement du mandat d'étude, bien construit, institue un groupe d'experts où le maître de l'ouvrage et les autorités compétentes sont représentés. Présidée par un professionnel reconnu, et indépendante du maître de l'ouvrage, la majorité du jury est constituée de professionnels de la branche (architectes). La décision issue des délibérations fait autorité pour la suite de l'opération. Sans être soumis à l'approbation de la commission des concours de la SIA⁵, le règlement suit largement les recommandations de cette dernière.

Pourquoi pas des concours ouverts? « Parce que les terrains sont rares et en général le plan localisé de quartier (PLQ) est déjà entré en force », explique John Lateo. « Un PLQ demande une énergie importante pour obtenir un consensus en amont du projet entre l'Etat, les communes, les riverains, les associations de défense du patrimoine etc... Lorsque le PLQ est adopté, la CIA préfère dialoguer sur le projet avec les architectes concurrents que de recevoir une pléthore de propositions anonymes (et de faire travailler gratuitement des dizaines d'équipes, dans le contexte d'un concours ouvert). Le mandat d'étude parallèle sur invitation est une sécurité pour l'opération: le maître de l'ouvrage choisit d'abord les concurrents en fonction de compétences reconnues et ces derniers

peuvent lui expliquer personnellement leur projet et répondre à ses questions. Cela permet d'éviter de revoir entièrement la procédure du PLQ après l'étude et accélère l'obtention du permis de construire. »

Si l'on comprend cet argument, il faut malgré tout noter qu'un PLQ ne garantit ni la qualité, ni l'intérêt d'un projet à l'arrivée. Parfois trop complexes et trop détaillés, ils auraient tendance à brider la créativité des architectes... Une formule permettrait aux autorités de mieux soutenir la démarche du concours: si le résultat du concours pouvait servir de base au plan localisé, voir de s'en passer. Mais c'est un autre débat...

Conjuguée à une bonne maîtrise de ses opérations, la politique de la CIA en matière de concours porte ses fruits, au vu de sa production architecturale. Elle lui vaut, dans le milieu de la construction, une excellente réputation. Le modèle pourrait – devrait – être suivi par les grandes coopératives...

Notes

¹ Dans le contexte actuel de crise du logement et de manque de terrains, la CIA achète aussi des projets « clé en main » proposés par des entreprises générales ou des promoteurs privés. Il faut noter que dans ce cas de figure, elle ne maîtrise pas l'intégralité du processus de construction et cela implique en général une augmentation des coûts pour la rémunération des promoteurs.

² CIA: financement et construction du logement social : présentation des projets conception réalisation, SOCOMHAS, avril 1996

³ CIA: financement et construction du logement social : réalisation et bilan des opérations pilotes SOCOMHAS, mai 1997

⁴ CIA: 22 questions et réponses qui se veulent simples, Genève, septembre 2003

⁵ La société des ingénieurs et architectes suisse (SIA) édite la norme « SIA 142 », qui décrit précisément le processus d'organisation d'un concours. En Suisse, les normes SIA font référence, notamment lors de conflits juridiques.

Avec l'aimable collaboration de M. John Lateo, architecte conseil, chef de la division immobilière de la CIA.

LE POMMIER - PERIMETRE A

Rapport du jury du mandat d'étude parallèle

préambule

En juin 2005, cinq équipes de mandataires, pilotés par des bureaux d'architectes, ont été invités à présenter au Maître de l'Ouvrage une étude de solution sur la base du règlement et programme qui leur a été adressé; il s'agit de:

Pierre-Alain Renaud Architectes SA
3 BM3 Architectes
Atelier d'architecture J. Bugna et F. Barro Giovanoli & Mozer Architectes
MPH l'atelier d'architecture Hunger Monnerat Petitpierre

Il a été convenu d'allouer un montant forfaitaire de CHF 25'000.- TTC à chaque groupe remettant son étude dans les délais fixés et selon le programme défini.

Le 20 juin 2005, une visite du site a été organisée en présence des concurrents et des membres du groupe d'experts afin d'exposer les objectifs du Maître de l'Ouvrage et de répondre aux questions soulevées.

Le 24 octobre 2005, les projets ont été remis au secrétariat de la CIA dans les délais fixés. Ils ont été analysés et une liste de questions a été préparée en vue de la présentation orale des candidats. Le groupe d'experts a admis les cinq propositions pour jugement, malgré quelques libertés prises dans l'interprétation du Plan Localisé de Quartier (PLQ) et du cahier des charges.

examen des projets et choix du groupe d'experts

Le groupe d'experts s'est réuni les 14 et 16 novembre 2005 pour examiner les propositions des équipes de mandataires pour l'étude du projet de construction d'environ 120 logements répartis dans deux bâtiments, ainsi qu'une surface commerciale d'environ 1'170 m².

Le lundi 14 novembre chaque équipe a pu présenter son projet et répondre aux questions posées par les experts. Les projets ont été analysés sur la base des critères définis et des objectifs annoncés pour la réalisation du programme du mandat d'étude du périmètre A.

Le groupe d'experts tient à remercier chaque groupe de mandataires pour l'important travail de réflexion fourni et pour la qualité des projets qui lui ont été soumis. Il a constaté que les propositions étaient riches et variées, malgré les contraintes imposées par le site et le PLQ.

Après une lecture attentive de l'ensemble des projets et un échange constructif avec les candidats permettant d'apprécier dans le détail les différentes propositions, le collège d'experts recommande au Maître de l'Ouvrage, à l'unanimité, de poursuivre l'étude avec le projet du bureau Pierre-Alain Renaud Architectes SA, en vue de sa réalisation.

argumentaire du projet retenu

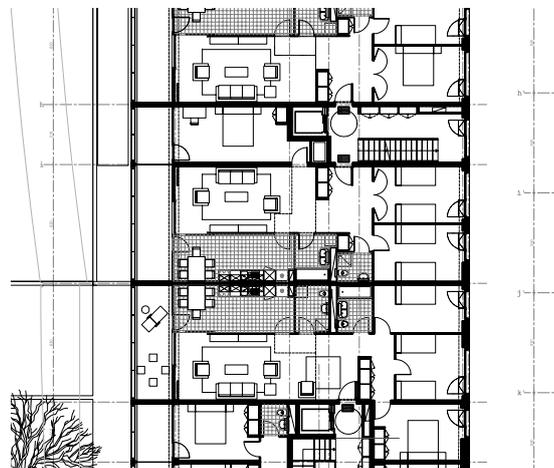
Pierre-Alain Renaud Architectes SA

L'interprétation du plan de quartier est particulièrement convaincante à plusieurs niveaux. D'une part, la proposition d'une surface commerciale comme un pavillon inscrit dans l'espace public participe au caractère collectif du mail et contribue à son identification. D'autre part, la prolongation du mail qui lie le quartier de la Tour au Pommier prend ici la valeur d'une véritable place publique, appropriée aux relations sociales souhaitées. De plus, dans un sens perpendiculaire à cette liaison piétonne principale, une nouvelle connexion est proposée pour mettre en relation commerces et immeubles sud-ouest. Au nord l'accrochage au passage piétonnier et au cordon boisé existants est reconnu.

Les accès aux logements et les entrées s'effectuent directement depuis l'espace public, une fois depuis le mail et une fois depuis la ruelle sud-ouest. Ces accès débouchent sur une cage d'escalier en façade offrant une généreuse lumière naturelle. Le palier droit autorise des accès diversifiés aux logements, permettant l'organisation de surfaces de rangement et favorisant la convivialité.

Les logements proposés offrent une grande habitabilité grâce aux qualités de l'organisation, du dimensionnement et de la précision des articulations. La relation entre les espaces intérieurs du logement et les façades est particulièrement

plan de site
fichier 01-explicatif-IMAGES reduites



Le plan de site, les perspectives et typologies sont extraits des réductions de planches du concours

adéquate. La façade entièrement vitrée s'ouvrant sur le balcon renforce la relation avec la cuisine et le salon. Les percements réservés aux chambres offrent lumière et liberté d'aménagement. Le traitement des balcons avec leur balustrade largement éprouvée offre protection et lumière.

Ces qualités permettent la prise en compte des modes de vie différenciés de la famille contemporaine. La répartition des différents types de logements, de même que leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite, correspondent aux demandes du cahier des charges.

recommandations du collège d'experts pour la poursuite des études et la réalisation

L'organisation générale du parking, son volume et sa distribution interne doivent être revus d'une manière substantielle, dans le but de réaliser des économies. En particulier les niveaux, les hauteurs, et les épaisseurs de terre doivent être étudiés afin de réduire l'impact des sous-sols et des excavations sur le coût de la construction.

Les potentiels démontrés des accès camions et livraisons laissent ouverte une série de solutions qui seront précisées se-

lon le cahier des charges des utilisateurs et à coordonner avec l'accès à la future piscine communale.

Afin de permettre l'utilisation de la surface commerciale, il est indispensable de supprimer le patio et l'arbre situé au centre. Le passage supplémentaire au sud-ouest est bienvenu, le traitement de l'entrée et sa dimension restent à préciser.

Le traitement coloré et translucide de la façade mail séduit. L'aménagement du commerce impliquera de trouver une solution permettant d'optimiser l'occupation de cette façade. Sur la façade ruelle, les percements sont possibles, ils doivent être discutés avec l'utilisateur en relation avec les rayonnages.

De manière générale, le traitement des trois façades pignon « Jura », devra faire l'objet d'une attention particulière, avec des possibilités d'ouvertures.

Au nord du bâtiment E, un accès piétons plus direct que la rampe proposée est souhaité.

En relation avec l'affectation domestique du bâtiment, le choix de la couleur noire a soulevé de multiples interrogations. A cet égard la texture et la couleur du béton préfabriqué proposé impliquent d'être précisées et échantillonnées, voire modifiées.

Atelier d'architecture Jacques Bugna et Florian Barro

Le projet propose de conclure le quartier du Pommier par le resserrement de l'espace du mail qui s'élève également d'un niveau sur près de 50 mètres, pour favoriser un nouveau parcours au nord. Cette situation présente l'avantage de permettre de loger la livraison du commerce en réduisant les rampes d'accès mais, avec la proposition de situer des logements au rez-de-chaussée de l'immeuble « C », elle conduit à créer des vis-à-vis et des situations en contrebas peu agréables.

Le projet déplace les circulations principales à l'intérieur du commerce créant un véritable « mall » commercial avec galerie et mezzanine. Favorable au commerce, cette position s'inscrit de manière cohérente au sein du projet mais nie la relation recherchée commerce/mail. Ainsi, d'un espace de flânerie et d'échange à vocation publique, le mail se transforme en simple parcours piéton de connexion.

La très grande rationalité du plan et la stricte métrique permettent de réaliser un nombre important de logements et de pièces dont la moyenne des surfaces nettes est légèrement insuffisante. La typologie ouverte proposée, avec le noyau de service situé au centre et autour duquel l'on peut tourner, offre qualité d'espace et meilleure perception des dimensions. Cependant, les contraintes même du dimensionnement conduisent à proposer une cuisine couloir ouverte sur tous les espaces de l'appartement et difficilement utilisable dans le cadre d'appartement à vocation familiale. Le projet propose le plus grand nombre de logements et de pièces nécessitant par contre la présence de cinq cages d'escalier et ascenseurs par bâtiment.

La construction simple et les principes de l'architecture des façades sont appréciés, sous réserve de l'oscillation des ouvertures dans la verticalité qui laisse à penser que la relation à la lumière peut être aléatoire. Cette oscillation sur le plan horizontal paraît plus légitime, elle renforce la continuité du mur sans présenter d'inconforts pour le logement.

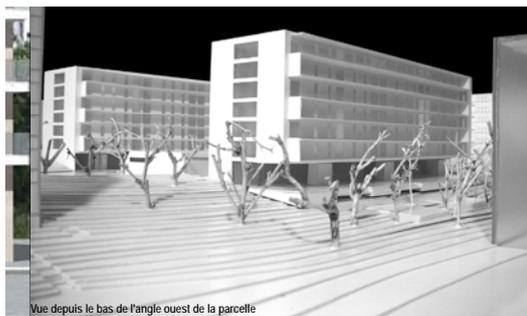
Atelier 3 BM3 SA

Le projet s'inscrit dans la continuité urbanistique souhaitée d'un mail à caractère public, articulé sur l'espace commercial, ici proposé de part et d'autre du mail. La proposition de situer la livraison des marchandises de plein pied et depuis le chemin de Tavernay est moins convaincante. D'une part, ce chemin est privé et le plan de quartier a exclu cette possibilité, et d'autre part les livraisons de plein pied engendrent d'importantes nuisances dans un quartier d'habitation.

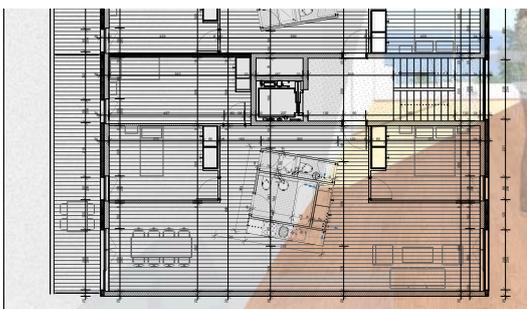
La position de la rampe d'accès au parking, commune aux commerces et aux logements, est peu favorable à l'usage en toute quiétude de ce front de rue et du parcours piéton du fait, de la fréquence des entrées et sorties liées aux commerces. En outre, cette position conduit sur le plan architectonique à couper la liaison entre l'immeuble et le commerce.

La proposition typologique est très attractive avec l'hypothèse d'un grand espace réellement traversant. Cette proposition offre l'avantage de rendre perceptibles les dimensions du plan, et en même temps de profiter de lumières différentes d'une orientation à l'autre et de mettre à disposition des utilisateurs un mur continu de près de 15 mètres. La solution s'accompagne d'un noyau de services disposé en biais afin de favoriser le dimensionnement de la cuisine. De manière générale ce principe typologique et son développement sont appréciés, sous réserve d'avoir pu proposer la fermeture de l'espace cuisine. Néanmoins, ces logements fonctionnent bien plutôt dans la variante « loft », impliquant des logements plus grands que ceux demandés par le programme.

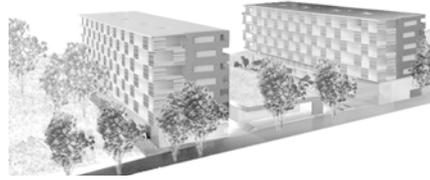
La construction et la statique simples et rationnelles sont garantes d'économie, le dessin des élévations et leur matérialité restent en revanche sommaires.



Vue depuis le bas de l'angle ouest de la parcelle



Les perspectives et typologies sont extraites des réductions de planches du concours



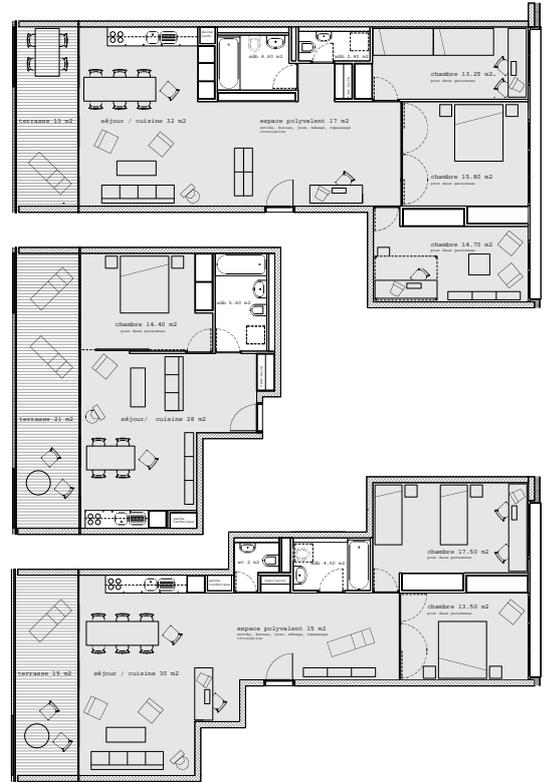
Giovanoli Béatrice & Mozer Alexis, Architectes

Le projet organise l'espace public dans l'esprit du quartier avec la prolongation du mail dans sa dimension et ses relations au bâtiment commercial, posé comme un pavillon isolé. Au sud-ouest la ruelle construite entre le bâtiment commercial et l'immeuble, avec sa végétalisation et les transparences offertes par chaque entrée, est séduisante. La proposition d'une seule entrée de parking et sa position pour limiter les nuisances sont appréciées, en revanche l'accès de livraison des marchandises par le mail est jugé très pénalisant pour l'habitat et le caractère convivial du mail.

Ce caractère public apparaît également en contradiction avec la situation des appartements en duplex donnant directement sur le mail, alors qu'ils sont idéalement situés dans l'autre immeuble, ouverts sur la prairie et les terrains de jeux.

La recherche de compacité et le bon rapport de surfaces nettes par pièces sont salués. En revanche, le plan des logements ne convainc pas; en particulier par les hésitations manifestées pour le système distributif, tour à tour par un hall ouvert et par un corridor, ainsi que par l'absence de pièces réservées à la cuisine.

Les principes constructifs sont relativement simples et économiques, les façades sont appréciées, tant dans leur dessin que dans leur matérialité.



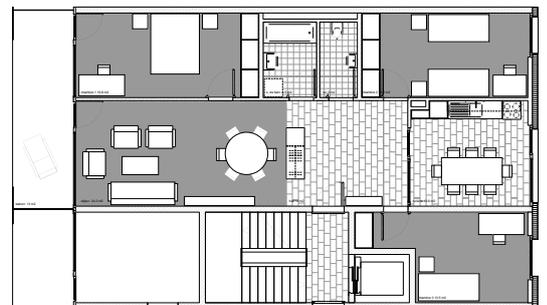
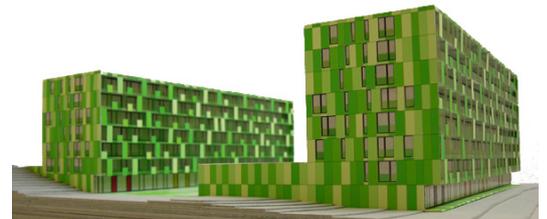
MPH l'atelier d'architecture Hunger Monnerat Petitpierre

Le projet propose d'élargir le mail pour qu'il constitue l'une des pièces du dispositif urbain, en continuité avec les alignements existants. Il s'agit également de construire un ensemble fortement identitaire en liant le bâtiment réservé au commerce à l'immeuble d'habitation et en les soudant en quelque sorte par la couleur du bâtiment « C ». Sur un plan conceptuel, ce projet cherche son ancrage dans le site par une métaphore végétale liée à la couleur de pixels verts, pour proposer une nature artificielle et une sculpture topographique.

L'image est fascinante, la simplicité des matériaux, la plaque de fibro-ciment colorée verte et le verre coloré vert offrent autant de situations possibles, du transparent au translucide, du mat au brillant, de l'opaque au miroitant, du plat au profond. Ces qualités inscrivent ce projet dans le débat contemporain qui se joue autour des pièces architecturales en y ajoutant une forme de gaieté et de fraîcheur que le collège d'experts a particulièrement appréciées.

Sur un plan strictement fonctionnel, la surface du centre commercial est trop petite (amputée par la rampe) et l'accès au parking du centre commercial et des logements n'est pas idéalement situé. Les rampes sont manifestement trop raides. La volonté de scinder les parkings en deux est pénalisante, elle est à comprendre uniquement si l'on souhaite la pleine terre pour de grands arbres dans le mail ce que le projet n'implique pas, voire même ne propose pas.

La typologie de logement est de bonne qualité dans son principe, le développement proposé est cependant encore schématique et en relation avec le type décliné, l'absence de lumière naturelle pour la cage d'escalier est regretté



Bâtiment C - 5 pièces 105 m² (+ pièces 92 m² sans chambre 3)

Les perspectives et typologies sont extraites des réductions de planches du concours

LA MISE EN VALEUR DU QUOTIDIEN

Sascha Roesler traduit de l'allemand par Patrick Cléménçon

Avec ses nouvelles constructions du Hagenbuchrain à Zurich Albisrieden, la coopérative d'habitation Sonnengarten a créé un complexe résidentiel attrayant pour un nouveau cercle de coopérateurs. Les 41 appartements frappent par une architecture bien «affûtée» et un aménagement intérieur des plus soignés. Grâce à une bonne souplesse d'usage de la surface utile, il a même été possible de créer une pièce d'habitation de 44 m².

«L'esprit des coopératives a fait son temps», c'est ce que l'on a entendu dire – à mots couverts – au cours de ces dernières années lorsque l'on cherchait à savoir ce qu'il en était de la conscience coopérative. Autrement dit, le sentiment d'appartenir à un groupe et de partager un intérêt commun a perdu du terrain auprès des habitants. Il y a belle lurette que la prétention collective et communautaire n'a plus la cote, alors qu'elle s'était exprimée par le passé dans des enfilades sérielles de petits appartements. De nos jours, les coopératives de complexes d'habitation sont plutôt dominées par les désirs individuels de chacun des locataires. Cette évolution sociale pose un défi par-

ticulier aux coopératives d'habitation, car il s'agit d'adapter une expérience acquise aux nouvelles conditions existantes. Aussi diffus qu'il ait bien pu être le «sentiment coopératif» par le passé, la question qui se pose maintenant est de savoir ce qui pourrait en remplacer la perte progressive.

Réagir au changement

La coopérative d'habitation Sonnengarten est également concernée par cette évolution sociale. Le vieillissement des habitants remet de plus en plus en question l'orientation traditionnelle sur les familles. «Cela concerne tout particulièrement les habitations d'origine du quartier du Triemli, avec leur forte proportion d'appartements de 3 pièces, qui ne conviennent plus guère à des familles de nos jours. Avec le nouveau complexe du Hagenbuchrain à Zurich Albisrieden, on devrait pouvoir attirer un nouveau cercle de coopérateurs», raconte Urs Erni, président de la coopérative d'habitation Sonnengarten, en dévoilant les tenants et aboutissants du projet de construction. Il y a maintenant déjà dix ans que cette idée de nouvelle construction a été formulée pour la première fois. Et ce n'est qu'en parallèle avec les ambitions urbanistiques de la fin des années 90 de la ville de Zurich (construire 10'000 appartements en 10 ans) qu'il a été possible de lancer un tel projet. Deux parcelles mises en droit de superficie par la ville et une parcelle propre constituent le terrain constructible tripartite du nouveau complexe d'habitation. Et c'est le bureau d'architectes zurichois Bünzli & Courvoisier qui a remporté le concours d'architecture organisé en 2000.

41 généreux appartements ont été répartis sur six bâtiments, avant tout destinés aux familles plutôt aisées. Un appartement de 4 pièces (ou de 3 pièces si le séjour n'est pas divisé en deux pièces) coûte environ Fr. 2'250.- net par mois. Les raisons des coûts de construction élevés sont à chercher dans les conditions cadre difficiles de la construction, en plus du standard élevé des appartements. L'articulation du com-



Grâce aux diverses orientations des six immeubles, tous les appartements bénéficient d'un excellent éclairage naturel.

plexe sur trois terrains, un sol de fondation ayant nécessité d'importants travaux de consolidation et la construction d'un garage souterrain dans un terrain en pente ont conduit à un renchérissement de 10 à 15% du projet, qui se répercute évidemment sur les loyers. Bien que l'on ait renoncé à des quotas d'habitants, on est parvenu à un bon mélange de locataires, comprenant également de jeunes familles et des retraités.

Apparence minimaliste

Le complexe d'habitation est littéralement en périphérie urbaine, bien qu'il ne se trouve qu'à deux minutes à pied de l'arrêt terminus du bus et du tram. Le terrain très en pente de l'Üetliberg constitue une limite topographique naturelle à l'expansion urbaine. La structure hétérogène typique de ce genre de situation, avec d'anciennes villas familiales et de récentes constructions en rangées, constitue l'environnement immédiat du nouveau complexe d'habitations. Simon Courvoisier, architecte responsable des passages, décrit la configuration des six nouvelles maisons disposées isolément «comme un mélange de tous les types de constructions urbaines de l'environnement immédiat». La structure en trèfle, avec deux appartements de 4 pièces et un appartement de 5 pièces, détermine l'image des immeubles, répartis en trois branches orientées dans différentes directions.

L'astucieuse répartition des bâtiments permet d'adoucir l'effet dominant de l'échelle des nouvelles constructions introduites dans le quartier. Les différentes parties des immeubles sont aussi des vis-à-vis tout à fait acceptables pour les villas familiales du voisinage. Les diverses orientations ouvrent un espace au groupe d'habitations qui se rattache en pente au-delà du Hagenbuchrain aux structures de quartier existantes. L'espace extérieur, ressemblant à un parc, traverse tout le site et prolonge ainsi l'environnement naturel de l'Üetliberg à l'intérieur du site. L'apparence minimaliste et rationnelle des nouvelles constructions contraste délibérément avec le paysage foisonnant et désordonné.

Durabilité grâce à la qualité

Grâce à une grande souplesse d'usage de la surface utile, il est possible d'aménager un séjour de 44 m² ou de subdiviser l'espace en deux pièces de 28 m² et de 15 m². La majorité des 41 appartements disposent de 4 pièces et demie (avec séjour subdivisé), mais on trouve également des appartements de cinq pièces et demie et de six pièces et demie, avec des surfaces habitables allant jusqu'à 176 m². Ces espaces généreux trouvent un écho dans le degré d'exécution, dont le choix et la qualité exceptionnels des matériaux ne sont toutefois pas



Plan appartements

<p>Maitre d'ouvrage: Coopérative d'habitation Sonnengarten, Zurich</p> <p>Architecture: Bünzli & Courvoisier Architekten ETH/SIA/BSA, Zurich</p> <p>Programme: 6 immeubles pour 41 appartements, 12 ateliers, ainsi que les bureaux administratifs de la coopérative.</p> <p>Exemples de loyers (nets): 4 pièces ou 3 pièces (si l'on exploite complètement le séjour) : 2250 CHF 5 pièces (ou 4, 126 m²): 2477 CHF 6 pièces (ou 5, 176 m²): 3464 CHF</p> <p>Coût total (CFC 1-5): 21,6 mio. CHF</p> <p>Coûts de construction par m² SUP (CFC 1-5): 4150 CHF</p>

photos: Hannes Henz



Le nouveau complexe résidentiel du Hagenbuchrain de la coopérative d'habitation Sonnengarten se trouve à Zurich Albisrieden, directement au pied de l'Uetliberg.



Les loggias sont revêtues de lambris de chêne.

reconnaissables au premier coup d'œil: sols en parquet de chêne, fenêtres en bronze et chêne, loggias habillées de chêne, garde-fous en bronze, poignées de portes spécialement conçues ou crépi en façades ne sont que quelques exemples de cette forme d'architecture où tout est peaufiné jusque dans le moindre détail. Des détails qui confèrent un caractère à la fois majestueux et artisanal aux nouveaux appartements.

L'architecte Simon Courvoisier parle de «matériaux qui vieillissent bien», répondant ainsi aux exigences de durabilité actuelles plutôt qu'à un romantisme mal placé. La durée de vie des éléments de constructions utilisés s'inscrit ainsi dans le concept de durabilité des bâtiments, au même titre que les collecteurs solaires installés pour la production d'eau chaude. On chauffe au gaz. Il faut également comprendre le choix de la maçonnerie de parpaings – rendant l'isolation superflue – comme la reconnaissance d'une manière de construire dont on n'attend pas uniquement une simplification technique, mais en fin de compte également une qualité d'atmosphère dans les appartements: un esprit de simplicité obtenu avec des moyens modernes.

Matériaux soigneusement choisis

L'effet de valeur ajoutée des différents matériaux et des mesures architectoniques s'exprime d'autant mieux qu'il contraste avec la sévère sobriété extérieure et intérieure des appartements. Les matériaux choisis permettent d'anoblir

les appartements délibérément conventionnels. Ces derniers reproduisent la typologie d'habitation usuelle des immeubles locatifs suisses d'antan, notamment avec une cuisine fermée. Chaque corps de bâtiment abrite un appartement par étage. À l'interface des différentes parties d'immeuble, on trouve non seulement la cage d'escaliers des appartements, mais également une chambre séparée des appartements, avec salle de bain, qui peut servir d'atelier, de bureau ou de chambre de jeux pour les enfants et les jeunes. On passe dans un couloir plus large que la moyenne, servant d'espace de dégagement et prévu pour être meublé. Le couloir débouche dans un séjour tout en longueur. La pente des parcelles et les différentes orientations des parties du bâtiment permettent un éclairage des trois côtés. Le bois prend une présence inhabituelle, habillant aussi bien les sols et les fenêtres que les loggias, où son effet se déploie pleinement. Dans ces pièces extérieures à trois façades, l'atmosphère d'intimité domine encore bien plus que sur des balcons en encorbellement.

Tout le raffinement de cette architecture réside dans le fait que des types d'habitations plutôt conventionnels et usuels sont contrebalancés par des matériaux inhabituels. Avec une architecture sobre et de bon aloi, qui séduit les locataires, le complexe d'habitation du Hagenbuchrain répond à la question posée en début d'article et portant sur la construction contemporaine des coopératives. Mais cette mise en valeur du quotidien a bien évidemment un prix.

DU SQUATTEUR AU PROPRIÉTAIRE

Patrick Cléménçon

En transformant un édifice décrépît en premier bâtiment MINERGIE rénové de la ville de Genève, la coopérative d'habitation du nom de code CO2P-L71 a non seulement prouvé qu'il était possible de soustraire un immeuble aux appétits du marché de la spéculation immobilière avec de modestes moyens, mais a également débarrassé l'image des squatteurs d'un certain nombre de préjugés un peu trop entendus.

Construit au début du XXe siècle, l'immeuble sis rue Liotard 71, dans le quartier de la Servette, était à l'abandon et voué à la démolition, comme le prévoyait un Plan localisé de quartier (PLQ) datant de 1963 (!), quand un groupe de squatteurs, des artistes pour la plupart, a investi les lieux fin 1993. Deux ans et demi plus tard, leur aventure a failli *tourner en eau de boudin*. Passant outre une nécessaire modification du PLQ, le département des travaux publics vole au secours du propriétaire en faillite en répondant favorablement à une demande d'autorisation de réhabilitation de l'immeuble, déposée par l'Office des poursuites. Ce petit tour de passe-passe permettait de mettre en vente un immeuble passablement délabré et dont la démolition devait initialement laisser la place à un espace vert destiné aux habitants des bâtiments voisins. Du coup, la ruine de Liotard 71 était estimée à Fr. 580'000.- par la banque créancière et le terrain a vu son prix s'envoler, passant des Fr. 80'000.- estimés par l'Office des poursuites à une fourchette comprise entre Fr. 250'000.- à Fr. 400'000.-. Une vaine tentative de dissuader les squatteurs qui s'étaient constitués en coopérative en vue d'acheter l'immeuble et de procéder à une rénovation douce, juste de quoi éviter la poursuite des dégradations et assurer un minimum de confort aux habitants, avec le soutien de la Banque Alternative. Tentative d'autant plus incompréhensible et inacceptable que Laurent Moutinot, alors

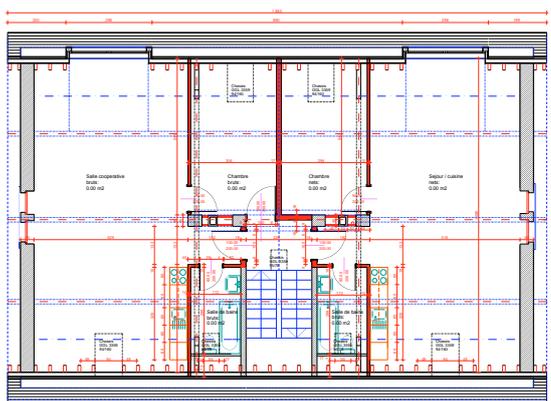
chef depuis peu du Département de l'Aménagement, de l'Équipement et du Logement (DAEL) multipliait les déclarations publiques sur sa louable intention de favoriser les habitations de type coopératif dans une ville connotée depuis belle lurette par un manque chronique de logements.

La conférence de presse qui tue

Durant les tractations en vue de se porter acquéreurs, les Services industriels posent leur cerise sur le gâteau et coupent le courant, sans préavis, privant les occupants d'électricité durant près de trois mois, alors qu'ils avaient réglé régulièrement leurs factures. Même si la vétusté des installations justifiait une intervention, on pouvait tout de même être un peu surpris de s'entendre dire soudainement qu'il fallait intervenir immédiatement sans quoi l'ensemble de l'îlot risquait la panne. Le danger

Vue sur la façade nord-est de l'immeuble de la rue Liotard 71 et son entrée. L'installation solaire se trouve sur l'autre versant du toit orientée sud-ouest.





Plan des combles

de l'évacuation menaçait. Se rendant compte qu'on ne leur disait (presque) rien et qu'on leur cachait (presque) tout, la toute jeune coopérative CO2P-L71 contre-attaque en organisant une conférence de presse, en récoltant plus de 1'100 signatures de soutien dans le voisinage et en adressant une pétition au Grand Conseil.

Bien leur en a pris, puisque ce coup d'éclat leur a non seulement permis d'acheter l'immeuble (le 14 novembre 1997) mais également d'obtenir un droit de superficie pour le terrain. Requinqués, les coopérateurs décident alors de se lancer dans un nouveau projet de rénovation, beaucoup plus ambitieux, mais aussi nettement plus coûteux, avec assainissement des façades, installation d'un chauffage et d'eau chaude central, aménagement de deux nouveaux appartements dans les combles. Cuisines et salles de bain ont également été remises à neuf, chaque coopérateur ayant tout loisir de les aménager à son goût. Et comme la plupart des cloisons des appartements ne sont pas des murs porteurs, chacun a pu aménager son 5 pièces comme bon lui semblait, avec la possibilité, entre autres, de s'offrir un espace de séjour généreux. «Du coup, la Banque Alternative n'était plus prête à assumer à elle seule le prêt financier. Elle était prête à prendre en charge les 65% du prêt et il a fallu trouver les 35% restants ailleurs. Et c'est là que nous nous sommes adressés à l'ASH, qui ne pouvait toutefois pas couvrir entièrement les 35% restants, mais qui nous a versé le montant qu'elle attribue en général à ce genre de projet, en y ajoutant un prêt à court terme qui durerait le temps que nécessiteraient

les travaux. A la conclusion des travaux, la Banque Alternative était d'accord de reprendre cette dette», raconte Michael Hofer qui administre la coopérative avec Angela Marzullo et Nathalie Qiu Desponds.

Rénovation selon la norme MINERGIE

Non seulement la coopérative CO2P-L71 a brillamment réussi à soustraire un immeuble à la spéculation immobilière, mais elle est également parvenue à réaliser une rénovation lourde au standard MINERGIE, dont les travaux allaient s'étaler sur près de quatre ans, en collaboration avec l'architecte Alfredo Mumenthaler. «On a commencé par le toit, qui prenait l'eau. Ensuite nous avons dû attendre environ une année et demie pour obtenir les crédits nécessaires pour la suite des rénovations», raconte Michael Hofer. Les vitrages ont été remplacés, les combles et le plafond de la cave ont été isolés, 18 m² de panneaux solaires thermiques ont été installés en auto-construction sur le toit pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire et des balcons en dur ont été aménagés côté jardin. La production de chaleur est assurée par une chaudière à granulés de bois et la ventilation est en double flux, avec échangeur à plaques, c'est-à-dire avec pulsion d'air frais dans les plafonds de distribution et aspiration dans les cuisines et les salles de bain. «Comme nous avons des visées écologiques pour nos rénovations, nous avons pu bénéficier d'un certain nombre de subventions, notamment pour le double flux, qui a été payé intégralement par l'Office cantonal de l'énergie», précise Nathalie Qiu Desponds. Les murs étant suffisamment épais, les coopérateurs ont pu s'économiser les frais d'une coûteuse isolation des façades. Avec un montant global des travaux de Fr. 1'200'000.-, la coopérative CO2P-L71 a réalisé l'une des premières, si ce n'est LA première rénovation d'un vieil immeuble en un bâtiment au standard MINERGIE de la ville de Genève, et cela avec un coût au m³ de Fr. 332.-. Le rez est le dernier niveau à avoir été rénové et l'un des appartements est devenu la salle commune de l'immeuble, elle se trouvait d'abord sous le toit, dans les combles.

Au niveau énergétique, le bilan est remarquable. L'immeuble, qui compte désormais 10 appartements sur 5 étages pour une surface habitable de plus de 1'000 m², ne consomme pas plus d'énergie par m² chauffé qu'une villa standard neuve! Et qui plus est, avec la chaudière à granulés de bois, la consom-

mation thermique est d'origine renouvelable et fait tourner l'économie locale ou disons plutôt régionale, puisque les granulés sont acheminés à Genève par une société fribourgeoise, étant donné qu'à Genève, personne ne s'est encore lancé dans cette filière pourtant plus que prometteuse.

Une gestion de chantier participative mi-figue mi-raisin

Si les coopérateurs ont apprécié un certain nombre de bonnes suggestions de la part de l'architecte Alfredo Mumenthaler, notamment le fait de construire des balcons en dur, de poser de grands vitrages à un seul battant et de dénicher des entreprises œuvrant à bon prix, le suivi des travaux n'a pas toujours été des plus satisfaisants. «Au niveau de l'électricité, par exemple: cela nous a coûté Fr. 6'000.- par appartement et l'électricien s'est contenté d'agrafer des gaines en plastique contre les murs. Il suffit qu'une chaise vienne légèrement heurter ces gaines pour qu'elles tombent. Avant, nous avions un système électrique vétuste, maintenant nous en avons un qui a toujours l'air vétuste, alors qu'il est sensé être neuf. De même pour le sanitaire: une vraie catastrophe! Quand on tire la chasse, l'eau s'écoule péniblement avec un méchant bruit de succion, c'était l'offre au meilleur marché qui a été retenue par l'architecte», raconte Michael Hofer qui, précisons-le, est architecte de formation et sait de quoi il parle. Bref, le budget a été respecté, mais à quel prix!

Le génie est une longue patience

Les travaux ayant duré assez longtemps en présence des habitants, chacun a plus ou moins souffert des nuisances, selon sa capacité de patience, mais tout le monde s'accorde à dire que le pire, c'était les échafaudages, qui bouchaient la vue durant toute la durée des travaux. Les autres interventions, comme par exemple le percement des sols pour faire passer les nouvelles tuyauteries pour le gaz, l'eau et la ventilation, étaient plus ponctuelles et donc moins lourdes à supporter. «On n'avait pas d'eau courante pendant un mois et demi d'affilée et il fallait s'approvisionner dans les appartements de l'autre moitié de l'immeuble. En plus, on n'a pas eu d'eau chaude pendant six mois. *C'était super hard!*», s'exclame Nathalie Qiu Desponds. Quant à Michael Hofer, c'est tout juste s'il s'en souvient et il ponctue les propos de Nathalie en abondant dans son sens, goguenard: «C'était extrêême!» Eclats de rire.



Cuisine ouverte, coin à manger et séjour constituent un espace généreux



Vue sur un balcon donnant sur le jardin, avec la porte vitrée ouvrant sur la salle commune du rez



ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DE LA SECTION ROMANDE

Un compte rendu de Francis Jaques

L'assemblée des grandes mutations...!

Les assises annuelles se tiennent tour à tour dans un canton romand et c'est Lausanne, capitale vaudoise qui fut choisie pour accueillir les délégués des coopératives et fondations d'habitation. Le samedi 20 mai 2006, quelque 63 participants se réunissent au Casino de Montbenon, les membres actifs sont au nombre de 39 et représentent 122 voix.

Après les souhaits de bienvenue, le président Roger Dubuis salue tout particulièrement la présence de Mme Silvia Zamora, directrice de la sécurité sociale et de l'environnement de la ville de Lausanne qui apporta les vœux de la Municipalité, de Mme Elinora Krebs, cheffe du service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de Lausanne, de M. Jacques Ribaux, directeur suppléant de l'OFL et de M. Stephan Schwitter, directeur de l'ASH suisse.

Ensuite, le président porte un regard sur les activités et points forts qui ont marqué l'association, d'une assemblée générale à l'autre. Il précise tout d'abord que la section réunit actuellement 147 membres propriétaires de 19'230 logements et espère que la barre des 20'000 sera atteinte à fin 2006.

Facilités financières ASH

9 prêts des Fonds de roulement et de solidarité totalisant Fr. 3'760'000.- ont été octroyés à nos maîtres d'ouvrage pour compléter le financement de 97 nouveaux logements, de 32 logements à rénover et pour acquérir 6 immeubles totalisant 70 logements. Le taux d'intérêt servi sur ces prêts est de 2% pour 2005 et 2006, alors que le remboursement est échelonné sur 20 ans. En matière de financement, signalons aussi que, durant l'exercice écoulé, la Centrale d'émission (CCL) a accordé à la Romandie au travers de quatre emprunts, 52 quotes-parts totalisant 431,1 millions, le taux «plancher» fut de 2,436% bloqué jusqu'au 30.08.2017. A ce propos, le président exprime ses craintes face à la hausse des taux qui est imminente (!). En effet, si le taux «flottant» semble encore stable, les taux bloqués franchissent déjà la barre des 4% et la dernière émission CCL

du 04.05.2006 a subi cette pression en offrant pour 9 ans : 3% net (3.178% y.c. frais d'émission).

L'union fait la force...

Pour mieux échanger leurs différents problèmes et devenir un interlocuteur privilégié face aux autorités, les coopératives et fondations d'habitation neuchâteloises et jurassiennes suivent l'exemple genevois en fondant un groupement cantonal. Voilà deux initiatives judicieuses pour mieux gérer et se développer dans un esprit de solidarité.

Compte de la section

Malgré une augmentation sensible des cotisations de Fr. 5'347.50, les comptes de la section romande accusent une perte de Fr. 3'245.95 et ce malgré le prélèvement dans les réserves de Fr. 7'629.70. Sur proposition du comité, l'assemblée générale a accepté d'absorber cette perte par le compte réservé à cet effet « Fonds de péréquation (gestion) ». Pourtant, on constate avec satisfaction que les charges sont stables, seul le poste de recettes « Service de consultation » affiche un manque à gagner. Ce dernier est effectivement lourdement touché par les nouvelles dispositions des contrats de prestations qui lient les associations faitières à l'OFL. En effet, seules les consultations de grande envergure sont facturables et parfois même à la charge des membres..., ce qui n'est pas toujours réalisable.

Fixation des cotisations 2007

Le commentaire relatif aux comptes démontre que l'avenir financier de l'ASH suisse et de la section pose quelques soucis aux comités respectifs. Le budget 2006 au niveau national est fortement déficitaire, raison pour laquelle, le comité suisse proposera à l'Assemblée des délégués du 9 juin 2006 d'augmenter la cotisation des sections de Fr. 3.- à Fr. 4.-. Comme cette hausse de Fr. 1.- est répercutée sur les membres, le comité romand qui doit également faire face à un budget 2007 déficitaire, propose également un franc supplémentaire pour sa propre

gestion. Il est rappelé aussi que jusqu'en 1995, la cotisation se montait déjà à Fr. 10.- (!). Dans ces conditions, l'assemblée a accepté de porter la cotisation annuelle de Fr. 7.- à Fr. 9.- par logement. Quant au forfait minimum de Fr. 100.- il est augmenté à Fr. 200.-, cette hausse est due au fait qu'après 3 ans d'affiliation, la centrale facturera aux sections Fr. 120.- pour tous les membres actifs qui n'ont pas encore 30 logements.

Elections complémentaires, tous les organes touchés

Comme déjà annoncé aux membres, M. Roger Dubuis quittera sa fonction de président de la section à fin juin pour œuvrer désormais pour l'association en qualité de secrétaire général. Cette importante nomination a pour effet l'obligation de repourvoir un poste à tous les échelons, d'où la nécessité pour l'assemblée de procéder aux élections complémentaires suivantes :

- Comité de la section romande - nouveau membre

M. Georges Baehler, président de la Société coopérative d'habitation du personnel fédéral « Le Jet d'eau » à Genève

- Présidence de la section

M. Francis-Michel Meyrat, administrateur FLP AI Genève, délégué ASH suisse et président de la SOCOMHAS

- Assemblée des délégués de l'ASH suisse

Nouvelle déléguée: Mme Fabienne Abetel-Béguelin (jusqu'ici suppléante), membre du comité de direction de la Fondation Pro Habitat à Lausanne

Nouvelle suppléante: Mme Bettina Ramseier Rey, secrétaire générale de l'Association valaisanne des EMS (AVALEMS), St-Léonard/VS

- Renouvellement de l'organe de contrôle

L'assemblée a pris acte que Mme Corinne Favre Perreaud, présidente de la coopérative Cité Joie à Lausanne et M. Georges Bocion, président de la coopérative Charmontey à Vevey, ont œuvré au sein de l'organe de contrôle à cinq reprises, ce qui est un maximum selon les statuts. Les précités sont vivement remerciés de leur engagement pour notre cause. Afin de renouveler son organe de contrôle, l'assemblée élit:

- Mme Corinne Zanardi, comptable de la coopérative Mon Logis à Neuchâtel

- Mme Esther Porecca, gérante de la coopérative La Paix à Nyon

- Mme Rosetta Epifani (*suppléante*), fondée de pouvoir de la coopérative COLOSA à Lausanne

Table ronde

Au terme de la partie statutaire, sous l'angle « *Le logement coopératif en mouvement* », une table ronde accueille quatre acteurs romands du logement social, ils sont intervenus dans les domaines suivants:

Intervention 1 - Jacques Ribaux directeur suppléant OFL traita trois volets:

A - Le mandat constitutionnel de la Confédération - de la LCAP à la LOG

Jacques Ribaux relève toute la satisfaction qu'il a eue de collaborer étroitement avec les directeurs Guggenheim, puis Gurtner pour la mise sur pied de la LCAP de 1974. De sa présentation exhaustive de la chronologie des aides au logement, nous retiendrons:

1986 Tentative d'abolir l'aide au logement dans le cadre de la recantonalisation des tâches

1992 Octroi d'un crédit-cadre de 7 milliards pour la LCAP

1995 Transfert de l'OFL à Granges et nomination d'une nouvelle direction

1999 AF sur la réduction des pertes (*refinancement de l'AB pour les locatifs*)

2003 Entrée en vigueur de la LOG

2004 Suspension des articles de la LOG qui concernent l'aide directe et gel des crédits pour les aides indirectes jusqu'en 2009

2007-2008 Nomination d'une nouvelle direction

Qu'en est-il des engagements et versements au 31.12.2005? Le total LCAP non remboursable se monte à 2'687 milliards, alors que le total remboursable LCAP + LOG est de 5'062 milliards. Les logements actuellement aidés sur le plan national selon la LCAP sont de 62'460 en location et 22'278 en propriété.

B - Les aides cantonales au logement de 2000 à 2004 (étude)

L'orateur a mené une enquête personnelle afin de tirer une conclusion en cas d'aide au logement supprimée par la Confédération ou si les moyens nécessaires ne sont pas mis à disposition:

- L'aide indirecte aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique va disparaître. Les cantons ne sont pas à même de reprendre cette aide dans les mêmes proportions que la Confédération surtout pour des raisons structurelles (organisations faitières ou maîtres de l'ouvrage supra-cantonaux).



E. Krebs



R. Dubuis



J.-M. Meyrat



G. Bocion



C. Favre Perreaud

- Sans aide indirecte de la Confédération, les aides directes qu'elles soient à la pierre ou à la personne vont coûter très cher aux collectivités cantonales et communales, notamment en cas de forte hausse des taux d'intérêts hypothécaires. Si une partie des cantons romands fait déjà un effort, rien ne permet de prévoir que ces aides seront fournies par les cantons alémaniques.

- L'encouragement à la propriété de logement sera abandonné sur le plan fédéral. Cette tâche ne sera assurée que par une poignée de cantons.

3. L'encouragement de la construction de logements et l'avenir

- *Initiative parlementaire Müller* (abolition de l'AF dans la Constitution) : refusée par 95 voix contre 72

- *Motion Rutschmann*: (suppression de l'OFL dans la réforme de l'administration): pas encore traitée

- *Réforme de l'administration fédérale*: proposition pour faire de l'OFL un centre de compétence sur le logement

- *Réexamen systématique des tâches de la Confédération*: processus en cours

- *Limitation de la LOG aux aides indirectes*: les crédits pour les aides directes (prêts) ne figurent pas dans le plan financier à partir de 2009!

- *Départ du chef du DFE*: quelle sera la position du nouveau chef ou de la nouvelle cheffe vis-à-vis de la politique fédérale du logement?

Intervention 2 - Francis Jaques, secrétaire romand de l'ASH (15 ans de secrétariat permanent)

Pour sa dernière assemblée générale, Francis Jaques fait part de son expérience de secrétaire de la section. Avant de se faire une opinion sur l'évolution de l'association romande, il rappelle les motivations et le charisme des pionniers du logement social qui ont su, par leur idéal, promouvoir pour les plus démunis un logement à loyer modéré, certes, mais aussi de bonne qualité.

Mais il constate que dans le monde économique d'aujourd'hui, avec sa valse de restructurations et de constitutions de groupes, chaque fois plus puissants, s'engage une course effrénée au « toujours plus », qui ne peut que fracturer les familles et les couples. Actuellement, où le individualisme contemporain mène à l'égoïsme et à l'indifférence aux autres, l'idéal coopératif a toute sa raison d'être. Dans le domaine qui nous est propre, les choses ont également bien changé. Avec la forte croissance démographique, il a fallu beaucoup construire et, de plus, les habitudes des populations se sont fortement modifiées, j'ajoute :

La surface moyenne de logement en m² et par personne, a passé de 34 m² en 1980 à 43.6 m² en 2000, alors que le loyer moyen par m² passe de Fr. 6.- à Fr. 13.30 durant la même période.

C'est dire que les coopératives d'habitation ont incontestablement toujours un rôle important à jouer pour répondre aux besoins de demain, qui ne correspondront pas toujours aux schémas auxquels nous étions habitués. Pour atteindre leur but, elles doivent être soutenues par les organisations faitières et à ce propos, le secrétaire souligne les efforts qui ont été entrepris, depuis le début des années 90, conjointement par l'office fédéral du logement et la direction faitière, pour la mise sur pied d'un secrétariat romand permanent. Ce dernier, la section le doit, et l'orateur tient à leur rendre hommage, à MM. Jacques Ribaux, directeur OFL et M. Fritz Nigg, ancien directeur de l'ASH suisse.

Dès 1991, le rôle essentiel du secrétariat fut d'assumer les tâches prévues par le contrat de prestations qui lie l'ASH à l'OFL, notamment le Service de consultation à disposition des membres, nous n'en relèverons que quelques points:

- *fondation de nouvelles coopératives d'habitation*
- *orientation sur les différentes aides publiques*
- *aide quant aux facilités financières prévues pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique*

15 années, ce sont aussi:

- collaboration avec la rédaction de la revue *Habitation*

- démarches pour l'établissement d'une convention tripartite (OFL/CCL/Etat de Genève) afin de se substituer aux banques, ces dernières refusant de financer la tranche de 65 à 95% et ce malgré le cautionnement de l'Etat de Genève, mais actuellement c'est toujours l'impasse...

- mise sur pied de 11 cours de formation dont un grand séminaire à Neuchâtel en 2001 sur le thème « vieillir chez soi, un épanouissement »

- hormis l'édition de nombreux aide-mémoire pour la gestion administrative courante, 4 versions successives de statuts-types pour fonder et guider une coopérative d'habitation et en parallèle des statuts-types destinés aux coopératives du Personnel fédéral et des Cheminots.

Concernant l'évolution de la section durant la période 1991-2001, le secrétaire relève que le nombre de coopératives et fondations a augmenté de 81 à 147, alors que le parc de logements a progressé de 13'075 à 19'230. Différents graphiques sont ensuite commentés afin de porter un regard sur les aides financières octroyées aux romands par les institutions Fonds de roulement et de solidarité ASH et Centrale d'émission CCL.

Enfin, et pour clore, le secrétaire exprime toute sa gratitude à ceux qui, de près ou de loin, l'auront soutenu durant ces 15 ans et souhaite bon vent aux nouveaux dirigeants de la section.

Intervention 3 - Elinora Krebs, Cheffe du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de la Ville de Lausanne

Les communes face à leurs responsabilités en matière de logements

Lausanne se trouve aujourd'hui au début d'une nouvelle période de sa politique du logement que je vais vous exposer ici.

Jusqu'à 2004/05 l'essentiel de la politique lausannoise du logement se concentrait sur la construction de logements subventionnés à caractère social.

Dans le cadre de cette politique, 1'100 nouveaux logements ont été mis sur le marché entre 1995 et 2005. Cette politique constante - anticyclique - a permis d'offrir de nouveaux logements à loyers abordables alors qu'une crise aiguë du logement s'était installée depuis le début des années 2000. Lausanne dispose ainsi de plus de 7'500 logements subventionnés ou contrôlés intégrés dans un parc de 70'000 logements.

En 2003/04 les autorités lausannoises ont organisé une consultation générale des habitants intitulée «Quartiers 21» afin de prendre leur avis et connaître leurs aspirations au sujet de leur ville. Cette démarche a permis de formuler, dans le domaine du logement, un projet politique intitulé « *Une politique du logement pour tous* ».

Quels sont les piliers de cette politique?

La politique demandée par les habitants distingue trois axes d'action:

1. Création de 3'000 logements à Lausanne
2. Construire des logements durables
3. Éviter les quartiers ghettos

Ces trois axes d'action ont été traduits par un projet global qui propose dans le cadre du préavis municipal intitulé «*Création de 3'000 logements*»:

ces nouveaux logements de qualité, construits en majorité sur des terrains communaux, en partenariat avec les investisseurs privés et les maîtres de l'ouvrage d'utilité publique, respectent des critères constructifs de développement durable, avec une mixité sociale et générationnelle afin d'éviter des quartiers ghettos.

Aspects quantitatifs:

Dans un premier temps, les terrains disponibles pour la construction ont été identifiés dans la zone urbaine et dans les zones foraines là où la desserte en transports publics existe. L'estimation du nombre de logements constructibles a été calculée en se basant sur les possibilités données par le Plan général d'affectation (PGA).

Ont été considérés les terrains communaux et certains sites propriétés d'institutions publiques, comme les TL, les CFF et l'ECA et quelques parcelles privées de taille importante. Il s'avère ainsi globalement que, dans la zone urbaine, quelque 2'900 logements sont encore constructibles et environ 1'000 logements dans les zones foraines. La réalisation de ce programme s'étalera sur 10 à 15 ans.

Aspects qualitatifs:

Pour garantir des constructions respectant les critères de développement durable, nous avons établi avec la collaboration de l'EPFL quatre critères pertinents pour la construction des logements.

1. assurer une occupation optimale du sol
2. choisir judicieusement le mode de production de leur
3. gérer correctement les eaux
4. bannir les matériaux pouvant présenter un risque pour la santé et préférer les matériaux ayant un faible impact environnemental

Ces critères devront impérativement être respectés pour la construction de logements sur des terrains communaux. Par ailleurs la commune fournira une assistance à la réalisation de logements répondant à ces critères, par des promoteurs privés.

Afin d'assister les constructeurs, une méthode opérationnelle d'accompagnement a été mise sur pied: la méthode développée définit quatre phases principales d'investigation:

concours; projet; exécution; exploitation. Dans chacune des phases, les critères pertinents au sens du DD sont examinés en vue du choix de la solution optimale qui réponde judicieusement aux critères écologiques, sociaux et économiques.

En ce qui concerne les aspects sociaux et économiques, la volonté de renforcer la mixité dans les quartiers, débouche sur une modération du programme de réalisation de logements subventionnés, 1/3 de nouveaux logements seront subventionnés.

D'autres aides, dites à la personne, seront renforcées pour faciliter aux bénéficiaires l'accès aux logements non subventionnés.

Du point de vue économique, l'amélioration de l'assiette fiscale lausannoise est également attendue. C'est pourquoi un accent fort sera mis sur les aspects qualitatifs des nouveaux



R. Jeanneret

logements et du cadre de vie dans les quartiers. Cette qualité permettra d'inverser le « réflexe périurbain » des contribuables aisés.

Calendrier de grandes opérations

1. lancement de plusieurs concours d'architecture en 06
2. établissement des PPA 2006/07
3. légalisation en 2008
4. procédure d'obtention de permis 2008/09
5. début des constructions 2009/10

D'autre part, des projets conformes au nouveau règlement du PGA, vont être réalisés à partir de 2007.

Intervention 4 - René Jeanneret, administrateur de la coopérative Mon Logis à Neuchâtel

Expériences d'un pionnier du logement social et pérennité des coopératives d'habitation

C'est avec d'excellents souvenirs d'ancien membre du comité de l'ASH romande, et avec derrière lui 45 ans d'expériences dans le cadre de la coopérative Mon Logis à Neuchâtel, que René Jeanneret participe à cette réunion.

D'emblée, il constate également, par les expériences faites par les participants au sein de cette assemblée, que seul le mouvement coopératif est à même de mettre à disposition des citoyens de ce pays, des logements à coût raisonnable, mais bien sûr, pour ce faire, il faudrait pouvoir réintroduire les aides à la construction. Conscient qu'aujourd'hui la Confédération va vraisemblablement abandonner ses aides, l'orateur relève qu'heureusement des villes comme Lausanne ont la possibilité financière de trouver des solutions. Quant à son canton, Neuchâtel, au vu des difficultés actuelles, il serait utopique de vouloir demander au Conseil d'Etat de financer quelque coopération en matière de construction de logements sociaux. Par conséquent, pas de miracle..., à l'avenir, les coopératives auront des problèmes. Néanmoins, on peut les aider et en particulier les communes, par exemple en mettant à disposition des terrains en droit de superficie à un prix symbolique. Il y a aussi des prêts à taux réduit (l'ASH prête à concurrence de Fr. 30'000.- par logement au taux de 2% l'an), et si cette politique était généralisée, on pourrait, dans ce pays, faire d'excellentes opérations en matière de logement social.

Dans le canton de Neuchâtel, une aide HLM avait été instaurée qui mettait à disposition des maîtres d'ouvrage des prêts à taux réduit, ces derniers étaient accompagnés de dispositions très strictes de confort, permettant d'avoir des logements à loyer raisonnable, ceci d'autant plus qu'à l'époque, le Conseil d'Etat obligeait les communes, non pas à octroyer un DDP, mais à vendre le terrain à Fr. 4.- le m²!

Mais il y a aussi l'aide à la pierre. Créer aujourd'hui des constructions pour de nouvelles coopératives, c'est effectivement se mettre devant d'énormes difficultés. Dans le domaine de la construction, les expériences faites par Mon Logis (plus de 60 ans d'âge), les immeubles construits après la guerre ont bien évidemment vieilli et de sérieux problèmes sont apparus au moment de les rénover.

Par exemple la découverte de canalisations en acier ou de colonnes de chute toutes percées par les gaz corrosifs ont engendré de gros travaux de transformation et de rénovation. Dans ce cas de figure, la coopérative a trouvé des solutions pour utiliser d'autres systèmes de canalisations et elle en a profité pour entreprendre aussi des aménagements beaucoup plus conséquents qu'auparavant. Alors que la coopérative compte quelque 500 logements, depuis 11 ans, 25 millions ont été investis pour rénover 350 logements. Malgré des hausses de l'ordre de Fr. 250.- par mois, le loyer d'un appartement de 4 pièces est inférieur à Fr. 1'000.-.

René Jeanneret se pose aussi la question si, actuellement, dans le cadre du mouvement coopératif, compte tenu du coût de la construction et du terrain, il ne s'agirait pas de trouver d'autres solutions et de s'investir dans le cadre de rachats d'immeubles de façon à pouvoir les rénover et maintenir une politique de loyers qui soit supportable pour les locataires. Les coopérateurs qui se lancent dans le domaine des achats et de la rénovation ont tous des problèmes et lorsque l'on a en face de nous une petite coopérative d'une dizaine de locataires qui cherche une solution pour se loger, inutile de dire que ces coopératives ont un avenir, car elles continuent d'être gérées et administrées par les personnes qui les ont conçues.

Il y a les grandes coopératives, qui n'ont pas trop de problèmes, elles ont derrière elles des décennies de constructions et de politique de coopérative. Elles ont suffisamment de fonds propres pour pouvoir autofinancer ou avoir des cases hypothécaires libres de façon à pouvoir financer leurs nouvelles constructions ou rénovations importantes.

N'oublions pas aussi les coopératives, qui ont une certaine importance, qui émanent des Cheminots et de la Confédération. Ces dernières ont peut-être quelques centaines de logements mais elles ont aujourd'hui des problèmes de renouvellement de comités et des difficultés à poursuivre la dynamique qu'elles avaient au départ. On peut donc se poser la question, dans la vie des coopératives, si nous ne devrions pas demander à l'ASH de trouver des solutions, car souvent ces coopératives doivent faire appel à des gérances d'immeubles. Et quand on dit gérance d'immeubles, on sait qu'on perd des compétences et que les frais sont conséquents. Il est donc



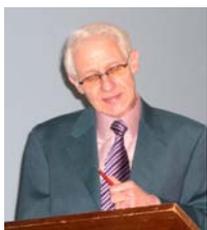
J. Ribaux



A Rizzetto



M. Steullet



F. Jaques

utile de trouver des solutions afin de mettre à disposition des coopératives, des institutions qui permettent de gérer à la place de ces coopérateurs qui sont éventuellement défaillants. Il est possible de fusionner ou de regrouper ces petites entités de façon à mettre sur pied une structure qui fonctionne, qui puisse se gérer, entretenir les immeubles de manière correcte avec les fonds propres des différentes coopératives. Cette aide, c'est peut-être la création d'un conseil d'administration qui grouperait les différentes coopératives compte tenu des montants qu'elles mettent à disposition ou du nombre de locataire qu'elles ont à offrir. Ce sont éventuellement des solutions qui devraient permettre de sauvegarder des sociétés qui sont de moyenne importance et qui pourraient ainsi se regrouper pour fonctionner de façon beaucoup plus efficace.

Enfin, René Jeanneret conclut qu'après avoir fonctionné 45 ans comme administrateur-délégué de coopérative, l'expérience fut formidable, très positive, son métier était secrétaire syndical et du syndicalisme au métier de coopérateur, il n'y a pas grande différence !

L'assemblée prend acte de quatre départs....

En fin de réunion et au nom de l'assemblée le président prend congé et remercie avec tout l'humour qu'on lui connaît les personnalités suivantes :

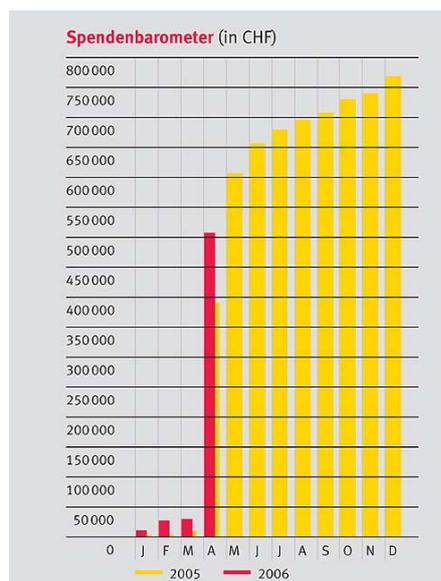
- Jacques Ribaux, directeur suppléant OFL, prend sa retraite à fin 2006
- Adrien Rizzetto, directeur coopérative COLOSA, Lausanne, quitte son poste de trésorier de la section après 36 ans de fonction, néanmoins il reste membre du comité
- Michel Steullet, président coopérative delémontaine d'habitation, membre du conseil de fondation «fonds de solidarité ASH», quitte ce dernier poste pour raison d'âge, selon statuts
- Francis Jaques, secrétaire de la section romande prend sa retraite à fin juin.

Visite des Jardins de Prélaz à Lausanne (complexe de 250 logements)

Après le repas, une trentaine de délégués ont visité avec beaucoup d'intérêt les réalisations COLOSA et FLCL sises dans le quartier de Prélaz à Lausanne. Petit couac pour le 2^e groupe que le bus n'avait pas attendus..., on commande trois taxis qui n'arriveront jamais. Durant cette attente, Mme Yvette Roth, épouse de Robert Roth, gérant de la coopérative de construction de Moutier, recueille une perruche en perdition ! Un taxi arrive enfin, les « Roth » s'embarquent pour la gare; aux dernières nouvelles, l'air de Moutier convient très bien à la nouvelle pensionnaire qui nous rappelle le proverbe: « à quelle chose malheur est bon »...!

FONDS DE SOLIDARITÉ DE L'ASH

Michel Steullet, membre du conseil de fondation



Évolution des versements sur toute l'année

L'année 2006 s'annonce bien pour le Fonds de solidarité

A fin avril, les versements 2006 des membres au Fonds de solidarité s'élevaient à Fr. 516'921.- soit environ Fr. 124'000.- de plus que l'année dernière à la même époque. Il apparaît que les coopératives ont versé leur contribution plus rapidement que d'habitude. Le même phénomène se retrouve pour les membres de la section romande. En effet, à fin avril une quarantaine de coopératives avaient déjà versé leur contribution contre seulement vingt l'année précédente. Certaines coopératives ont également augmenté leur contribution. Il faut se réjouir de cette prise de conscience que le fonds de solidarité constitue une pierre importante dans l'édifice de l'ASH et de la construction de logements à caractère social. Je suis certain que sur les 143 membres que compte la section romande, très nombreuses seront encore les coopératives qui, jusqu'à la fin de l'année, participeront à l'effort de solidarité. L'année dernière 64 membres avaient procédé à un versement. Gageons que cette année ce chiffre sera largement dépassé. Chaque membre a reçu le rapport annuel 2005 en même temps que l'appel à la contribution 2006. Merci de votre soutien et sachez que le fonds de solidarité est à votre disposition pour vous aider à réaliser vos projets de construction, d'acquisition ou de rénovation.



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