



HABITA

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^{ème} A N N E E - D E C E M B R E 2 0 0 6

DÉMOLIR
OU
RÉNOVER ?

4

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

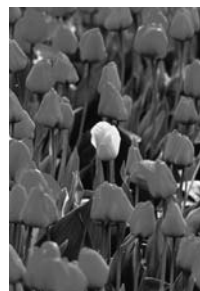
NPA/Lieu

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



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

HABITA
TION
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

DÉMOLIR OU RÉNOVER?

François Jolliet et Guy Nicollier

4

TUNNEL-RIPONNE
COOPÉRATIVE LAUSANNOISE
Patrick Cléménçon

7

TUNNEL-RIPONNE
UN CHANTIER DISCUTÉ
François Jolliet

9

ZURICH- WERDWIES
LOGEMENT COMMUNAL
Ulrike Schettler

12

LES ROCAILLES
UNE PAGE D'HISTOIRE
Patrick Cléménçon

15

HABITATION
2003-2006
Les rédacteurs

16

ASH
LE PROGRAMME 2007
Roger Dubuis

18

ASH
40 ans FONDS DE
SOLIDARITÉ

20

LA RENOVATION
UN AVIS DE K. VIRIDEN
Richard Liechti

LA COOPÉRATIVE LAUSANNOISE TUNNEL-RIPONNE

Patrick Cléménçon

Créée en juillet 2001, la coopérative Tunnel-Riponne est une société particulière aux structures particulières, qui réalise actuellement un projet de rénovation douce de sept immeubles du XIXe siècle en plein centre de Lausanne, un îlot d'habitations longtemps voués à la destruction pour prolonger un complexe administratif, sauvé in extremis par l'action d'un comité d'habitants. Un projet novateur garantissant mixité sociale des logements et diversité des surfaces **commerciales, qui voit enfin le jour après des années de délibérations entre le comité des habitants et usagers de l'îlot Tunnel-Riponne et les autorités communales.**

Fin 1989, quand Jérôme Marcel prend ses quartiers à la rue du Tunnel 16, il prend la place d'un habitant qui avait fui l'îlot du Tunnel, car il était prévu de raser les immeubles et

de construire en lieu et place un complexe administratif pour la ville de Lausanne. On trouvait à cette époque une gamme variée de locataires: en plus des habitants «classiques», dont certains sont installés depuis les années 50-60, la Croix-Rouge occupait un certain nombre d'appartements, mais aussi des quasi squats et toute une série d'appartements laissés vides, des logements de secours des services sociaux. En 1990, les locataires créent le CHUT, un comité des habitants et usagers de l'îlot Tunnel-Riponne, constitué autour de Michel Glardon – personnalité bien connue des Lausannois, député au Grand Conseil, créateur des éditions d'En-bas, défenseur des droits des prisonniers et dont la maison d'édition se trouvait à la rue du Tunnel 12. Ce comité s'oppose activement au plan d'affectation pour la réalisation du projet Snozzi, qui prévoit de raser l'îlot et de compléter le site administratif de la commune de Lausanne, et obtient gain de cause en octobre 1991. Ce refus du Conseil communal lausannois marque un tournant dans la politique consistant à placer l'administration au centre-ville et ouvre les portes à de nouvelles négociations entre le comité de quartier, la commune et le canton. Les immeubles sauvés, Michel Glardon et le CHUT font avancer les choses au niveau politique et en 1994 naît la Fondation pour l'habitat populaire (FLHAP), composée de diverses personnalités dont des politiciens verts-roses. LA FLHAP propose aux propriétaires des bâtiments de l'Etat de Vaud et de la commune de Lausanne d'acquérir ces immeubles pour les rénover. Son but est de préserver ou de créer «des lieux d'habitat populaire, caractérisés par des loyers modestes, par un confort limité et par une prise en considération des aspirations des locataires.» Il s'agissait de relancer les discussions avec la Ville et l'Etat sur l'avenir de l'îlot, qui étaient au point mort depuis presque trois ans.

Rénover ou détruire, telle est la question

Comme les immeubles avaient été rachetés pour être démolis, ils n'avaient guère été entretenus et les locataires veillaient eux-mêmes du mieux qu'ils pouvaient à l'aménagement et à l'entretien de leurs appartements. Des rénovations s'imposaient de toute évidence. «J'allais moi-même remplacer



*Les échafaudages du côté de la rue des Deux-Marchés
(Façade de la Rue du Tunnel après travaux en couverture)*

les tuiles du toit», se souvient Jérôme Marcel. Face à l'inaction de la classe politique, qui avait d'autres chats à fouetter durant les années 90 marquées par la crise et le chômage, et face à une administration frustrée de n'avoir pu réaliser son grand projet, la FLHAP propose de prendre en main la rénovation des immeubles. En collaboration avec l'architecte Yves Filipozzi, qui avait mené une étude comparative sur des expériences similaires, le comité des habitants apporte la preuve que du point de vue immobilier et financier pur, la rénovation douce des immeubles et de leurs 60 appartements était tout à fait réalisable et meilleur marché que l'alternative démolir-reconstruire. Mais rien n'y fait. L'affaire traîne pendant des années, le café-restaurant du Lausanne-Moudon, qui occupe l'extrémité de l'îlot donnant sur la place du Tunnel, est rénové en 1995, et ce n'est qu'en l'an 2000 que la Municipalité manifeste son accord pour traiter enfin avec les habitants et mener main dans la main la rénovation de l'îlot. Commence alors la phase dite participative entre les différents partenaires du projet, en vue de trouver des solutions communes. La coopérative Tunnel-Riponne, composée d'habitants et de personnalités externes, est créée et une commission de construction paritaire est mise sur pied, réunissant des habitants, des représentants de l'administration communale et le bureau d'architecture Pont12. Au sein de cette commission, deux ans de débats seront nécessaires pour trouver une définition commune de ce que l'on entend par *rénovation douce*. «Les débats n'ont pas été de tout repos, les avis des habitants, de la ville et des architectes divergeant fortement sur certains points», se souvient Jérôme Marcel, actuellement mandaté par la coopérative pour suivre le chantier et le projet de rénovation. «Par rénovation douce, les architectes entendaient plutôt une rénovation classique, avec entrées dans les appartements, réfection des cuisines et des salles de bain, mise aux normes anti-feu et Minergie de tous les appartements en plus de tout ce qui était réfection des toitures, des enveloppes des bâtiments, des fenêtres. Soit des rénovations qui allaient coûter dans les 10-13 millions de francs. Alors on a beau ne pas être économiste, le calcul est vite fait: avec un tel coût de rénovation, les loyers auraient été beaucoup trop élevés pour la plupart des habitants.» Bon nombre d'entre eux ne souhaitent d'ailleurs pas que l'on touche aux appartements, mais que l'on se contente de rénovations du gros œuvre, des fenêtres et des sanitaires, afin de conserver un loyer bas, mais aussi pour préserver leur mode d'habiter.

C'est finalement la Municipalité qui a tranché ce nœud gordien en se prononçant en faveur des habitants et en rachetant en 2003 les immeubles qui appartenaient au canton, de sorte que les 7 immeubles avaient désormais un seul propriétaire, la ville de Lausanne, ce qui rendait l'opération enfin possible.

Parallèlement aux travaux de la commission de construction paritaire, la coopérative Tunnel-Riponne est créée, en prolongement du comité des habitants. Présidé par Luc Recordon, le conseil d'administration de la coopérative comprend, outre des habitants, Philippe Diesbach, directeur de Foncia Geco et la cheffe du service du logement de la Ville, Elinora Krebs. Coopérative et commune se réunissent de nouveau à qui mieux-mieux pour définir les tâches et les compétences des partenaires du projet de rénovation. L'idée était d'abord que la Ville conserve la propriété, mène et finance la rénovation, mais donne la gestion d'une partie des logements à la coopérative Tunnel-Riponne. Mais ce montage est laborieux et la convention dont il accouche n'est pas satisfaisante. Finalement, la Municipalité proposera par préavis au conseil communal d'octroyer à la coopérative Tunnel-Riponne un droit de superficie de 80 ans à la coopérative Tunnel-Riponne (contre une redevance annuelle de 134 500 francs), de prêter les fonds propres destinés à la rénovation des immeubles et de garantir le service de la dette pour les 80% des fonds restants, que la coopérative trouvera finalement après appel d'offres à la Banque cantonale vaudoise.

Un projet atypique pour une coopérative atypique

«On se trouvait alors dans la situation où la ville de Lausanne confiait en fait à une coopérative d'habitants le soin de résoudre un problème urbain», résume Jérôme Marcel. La question de la propriété et du financement réglée, la coopérative engage immédiatement la rénovation de ces immeubles construits en 1875 et laissé à l'abandon par leurs propriétaires respectifs depuis les années 60. Cette rénovation se concentre sur le gros œuvre et la sauvegarde des bâtiments: réfection des toitures, décrépiage des façades et réfection de la taille de pierre, rafraîchissement des communs, isolation des bâtiments, remplacement des fenêtres et des volets, nouvelles introductions d'électricité, mise aux normes des installations électriques, introduction de salles de bains dans les immeubles où les toilettes étaient sur le palier, réparation des colonnes de chute usées et assainissement, réfection des menuiseries, mise aux normes incendie des voies d'évacuation, renforcements statiques, valorisation de certains combles. Le tout pour des coûts estimés à 6,1 millions de francs.

Afin de pérenniser la mixité sociale dans les immeubles et de garantir que l'îlot conserve un logement populaire, le droit de superficie stipule que 13 des 60 appartements de l'îlot sont loués comme logements de secours aux services sociaux de la ville de Lausanne, que 22 appartements dits «contrôlés» soient à l'avenir attribués selon les critères du logement subventionné, les 25 appartements restants étant libres de toute contrainte en matière de location.

Détail de façade
Rue du Tunnel 10



Cage d'escalier après
la rénovation, Rue du
Tunnel 12



Lissage général des loyers

«Le revenu locatif des sept immeubles locatifs repris par la coopérative Tunnel-Riponne était de l'ordre de Fr. 320 000.– au moment de leur transmission, y compris les 8 commerces donnant sur la rue du Tunnel et les 6 commerces donnant sur la rue des Deux-Marchés, dont plusieurs sont inoccupés. Nous projetons bien entendu de redévelopper ce versant des immeubles et de redonner vie à la rue des Deux-Marchés, qui a été délaissée. Le café de la Couronne d'Or, qui était tenu par Madame Panchaud, pour lequel nous avons trouvé repreneur, rouvrira ses portes cet automne après avoir été remis en conformité. La mise aux normes du Pianissimo, fameuse cave à jazz et théâtre des milieux culturels lausannois, actuellement

fermé sur ordre de la police du commerce, est actuellement en discussion avec cette association», raconte Jérôme Marcel. En plus du secteur purement logement, la coopérative gère donc aussi tout un secteur commercial.

À l'avenir, le revenu locatif devrait passer de Fr. 320'000.– à environ Fr. 550 000.– à Fr. 580 000.– pour que la coopérative Tunnel-Riponne puisse faire face à ses engagements. Si une partie de cette augmentation sera absorbée par la mise sur le marché de nouvelles surfaces commerciales, les augmentations des loyers sont inévitables. Les loyers actuels sont non seulement très bas, mais également très variés, allant du contrat de confiance en passant par le 2 pièces à moins de Fr. 200.– au 3 pièces à Fr. 700.–. À l'avenir, la coopérative envisage de lisser les loyers, avec l'objectif de ne pas dépasser les Fr. 100.– / m² / année, soit un loyer mensuel de Fr. 500.–, sans les charges, pour un appartement de 60m². En échange de ces loyers modestes, le second œuvre dans les appartements est laissé aux bons soins des locataires, tout comme les installations de chauffage et chauffe-eau, qui sont individuelles. «On va donc pouvoir offrir des loyers très bas pour un centre ville, mais à des conditions particulières. Un des principaux buts que des personnes comme Luc Recordon, Michel Glardon, Marcel Foretay-Amy et moi-même poursuivons depuis toutes ces années est de maintenir l'autonomie des gens. Pour les classes laborieuse et populaire, cette autonomie passe souvent par un bail solide – nous envisageons de signer des baux de cinq ans, un loyer bas et la tolérance de modes de vie parfois un peu différents.

«A cet aspect purement financier s'ajoute encore une vision de nature anthropologique: nous vivons une période de très grande normalisation de l'habitat: cuisine agencée, chauffage central, température des appartement contrôlée par les systèmes Minergie. Nous voulons défendre des modes d'habiter qui peuvent paraître antédiluviens, sans tout ce confort qui semble aller de soi aujourd'hui», raconte Jérôme Marcel. Pour autant que cela soit fait dans les règles de l'art et de sécurité, le locataire est ainsi libre de choisir son type de chauffage, de chauffe-eau, de construire sa propre douche, ce qui lui permet de déterminer librement le mode d'habiter qui lui convient. La société Tunnel-Riponne compte actuellement une vingtaine de sociétaires: toute personne admise à l'habitation peut déposer une demande d'adhésion et devenir sociétaire moyennant une part sociale de Fr. 500.– Le conseil d'administration de la société peut admettre des candidatures extérieures de personnes se reconnaissant dans les buts de la société.

Voir aussi à propos de cette coopérative, Habitation N°1/2002

TUNNEL-RIPONNE : UN CHANTIER DISCUTÉ

François Jolliet

Convenir d'un budget

Lorsque nous avons reçu le mandat d'architectes pour étudier la transformation des sept immeubles de l'îlot, une incertitude majeure subsistait: quel loyer les locataires pourraient-ils supporter après l'opération? Notre maître de l'ouvrage était divisé, avec d'un côté la Commune de Lausanne soucieuse de la qualité des logements et de l'autre la Coopérative défendant des loyers très bas.

Après un premier devis compris entre 10 et 12 millions, correspondant au standard visé par la Ville, nous avons comprimé le projet pour respecter un plafond de 6 millions. Ce chantier économique permettra à la Coopérative d'offrir ses surfaces à 100.- /m² an, soit la moitié du « prix normal » en ville... L'appartement de 60 m² sera donc mis en location à 500.-/mois. De plus, la Coopérative a choisi de construire sans subvention des pouvoirs publics.

Rester économique

Pour atteindre un objectif aussi ambitieux, il faut se restreindre aux seuls travaux indispensables, dictés par l'état des bâtiments et un confort minimal. Les anciens propriétaires (Commune et Canton durant plus de 50 ans) ont négligé l'entretien des immeubles, mais heureusement les locataires se sont chargés d'aménager leurs logements. Grâce à cet entretien « autonome », la Coopérative – sauf exception – n'a pas besoin d'investir à l'intérieur des appartements. C'est une première économie.

L'examen détaillé des installations techniques a permis de découvrir d'autres pistes. Tout d'abord, nous avons conservé un mode de chauffage individuel (que chaque locataire gère à sa manière : type de combustible, approvisionnement, facturation, consommation, régulation de la température...). Les poêles à gaz ou à bois donnent satisfaction, surtout avec une isolation améliorée ; seuls de rares poêles à mazout sont à bannir (taches et odeurs désagréables dans la cage d'escalier lors du transport du fioul). Nous avons donc conservé les systèmes individuels et renoncé au chauffage central.

Presque chaque locataire s'est installé une douche: une bonne vérification, avec remplacement des alimentations et colonnes de chutes dégradées, permet de stabiliser et sécuriser ce confort sanitaire. Seuls deux immeubles moins bien équipés reçoivent des salles de bains neuves (après suppression de WC sur le palier...).

Pour l'électricité des appartements, une vérification de sécurité suffit. Par contre, nous rénovons complètement les alimentations collectives de courant fort, téléphone et télé-réseau depuis la rue jusqu'à l'entrée des logements. Chaque locataire est ensuite libre de transformer - à ses frais - l'électricité dans son logement pour obtenir, par exemple, 3 x 15 ampères (au lieu de l'antique fusible 6 ampères qui « saute » à la moindre occasion...).

Notre modestie dans la rénovation des installations des appartements contraste avec des investissements conséquents dans les réseaux communs (eaux usées, eaux pluviales, alimentation d'eau, électricité, téléphone, télé-réseau,

*Vue plongeante sur
les toitures de l'îlot du
Tunnel.*



gaz). Cette infrastructure collective, bien rénovée et durable, permet ensuite à chacun de se raccorder selon ses besoins et sans gaspillage.

Un accent sur l'enveloppe extérieure

Grâce à ces économies sur le second œuvre et les installations, des moyens importants ont été réservés à la réfection de « l'enveloppe » (soubassement, façades, toitures), hors de portée des locataires. L'absence d'entretien sérieux depuis 50 ans menaçait la survie des immeubles: fuites dans les toitures, les fenêtres et les descentes d'eau, crépis dégradés, encadrements en molasse rongés, sécurité statique et incendie insuffisante. C'est donc au gros-œuvre que le chantier consacre la plupart de ses moyens. Même si nous avons souvent entendu des politiciens, fonctionnaires ou citoyens déclarer qu'il faut « tout raser », le chantier montre au contraire que le défi posé par la dégradation de l'enveloppe peut être relevé sans gaspillage.

En fait, nous disposons de plusieurs atouts. Tout d'abord l'incroyable résistance de cette architecture du XIX^{ème} siècle, véritable leçon de construction (par exemple des charpentes récupérables à peu de frais malgré des décennies de fuite). Ensuite, le savoir-faire de nombreux corps de métiers expérimentés – couvreur, maçons, tailleurs de pierre, charpentiers, plâtriers, ferblantiers, serruriers - motivés par la rénovation de ces façades et toitures anciennes. Enfin, une mise au point progressive et concrète, sur le chantier, des méthodes d'exécution; après discussion de quelques détail-types et après une période de rodage, chacun connaît sa tâche et la chorégraphie du chantier se déroule presque d'elle-même.

Les couvertures (tuile plate et ardoise), la ferblanterie et les lucarnes sont restaurées, de même que les encadrements de fenêtres en molasse. Les fenêtres ont été remplacées ou renforcées, avec un gain considérable en matière thermique et

phonique. Les façades sont piquées, recrépies avec un mortier isolant, puis repeintes au silicate (une peinture minérale très durable). Ces différents travaux permettent aussi de réduire de moitié la déperdition thermique de l'enveloppe.

Au final, le budget n'est pas dépassé et les réserves prévues sont intactes. Celles-ci sont investies, à la demande du maître de l'ouvrage, dans des travaux supplémentaires, touchant par exemple des commerces au rez (réfection et peinture des soubassements, nouvelles vitrines, ventilation des cafés, etc.), des toitures dont la réfection n'était pas prévue ou de nombreuses améliorations utiles et durables facilitant l'entretien futur de ses immeubles.

Un processus « participatif »

Les architectes ont longuement débattu, souvent à plusieurs reprises, les choix les plus importants. Finalement, cette discussion approfondie s'est révélée payante, dépassant peu à peu des considérations idéologiques pour se concentrer sur l'aspect pratique, utile et concret de la construction.

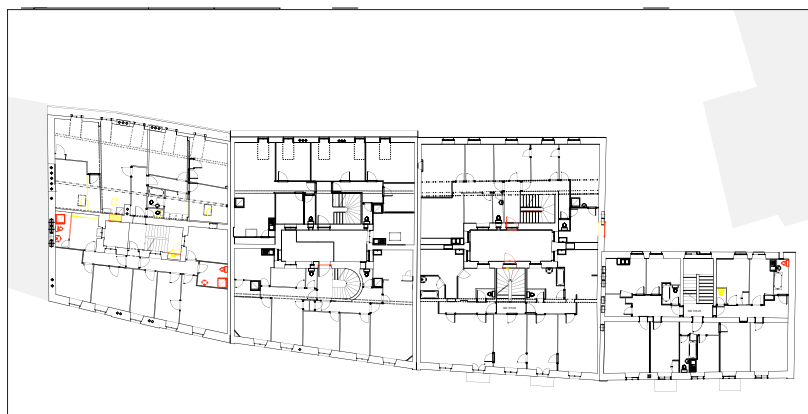
Plusieurs modes de réunion (assemblée générale de la Coopérative, conseil d'administration, commission de construction, etc.) ont été appliqués, sans compter quelques assemblées d'information aux locataires et les rendez-vous de chantier habituels. Mentionnons aussi un « groupe couleur » chargé de mener une longue et sensible discussion avec la Ville, les Monuments Historiques et le maître de l'ouvrage.

De plus, la Coopérative a nommé Jérôme Marcel, l'un de ses membres les plus actifs, habitant l'îlot, pour suivre le chantier au côté des architectes. Sa contribution s'est révélée fructueuse (voire indispensable), permettant de mieux communiquer avec les locataires et de se mettre d'accord avec les architectes et les entreprises sur une foule de décisions techniques, tout en réservant les choix plus stratégiques à la Commission de construction ou au Conseil d'administration.

De manière générale, l'intense discussion entre maître de l'ouvrage et architectes, tout en traversant une crise au début du processus (notamment une confrontation budgétaire musclée entre la Ville et la Coopérative où les mandataires laissèrent quelques cheveux blancs), s'est progressivement améliorée pour trouver son efficacité en cours de chantier. Il faut aussi saluer la patience des locataires qui ont continué d'habiter les 60 logements existants au milieu des nombreuses nuisances d'un chantier intense et approfondi: poussière, bruit, passages des ouvriers, etc.

Un signe ne trompe pas: alors qu'il n'y avait pratiquement plus d'enfants dans l'îlot, plusieurs nouveaux-nés ont été accueillis ces dernières semaines. Après une longue période de précarité, les locataires/ coopérateurs peuvent mieux mener leurs projets, sans menace de déménagement intempestif.

Plan des immeubles
de la Coopérative
Tunnel-Riponne



DE NOUVELLES APPROCHES DANS LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COMMUNAUX

Ulrike Schettler, traduit par P. Cléménçon. Photos: Roger Frei.

Afin de créer une meilleure qualité d'habitation et de vie dans le quartier de Grünau à Zurich, la ville de Zurich a décidé de remplacer les constructions des années 50 par le site résidentiel moderne Werdwies. Les 152 nouveaux appartements frappent par leur haute qualité et leurs possibilités d'aménagement souple, certaines pièces étant même spécialement insonorisées pour servir de locaux de musique privés. Le projet de construction se distingue en outre par ses hautes exigences en matière d'écologie. Il est exemplaire – aussi en ce qui concerne la construction de logements en coopérative.

La construction du site résidentiel qui se trouve à la Bändlistrasse, dans le quartier zurichois de Grünau est l'un des plus grands projets de construction de logements qui est actuellement en chantier à Zurich. Appelé désormais «Werdwies», le site comprend sept bâtiments de huit étages, avec au total 152 appartements. Grünau ne figure pourtant pas parmi les quartiers d'habitation privilégiés: le domaine, appartenant à Zurich Altstetten, est bordé par l'autoroute, la Limmat et des places de sport, ce qui tend à l'isoler un peu. Problèmes sociaux et grande fluctuation n'ont fait qu'empirer ces derniers temps l'image déjà peu glorieuse du quartier.

Revalorisation par de nouvelles constructions

Le conseil municipal a réagi en 1999 en plaçant le quartier de Grünau en tête de liste des priorités du programme de revalorisation municipale. L'intention d'améliorer la qualité de vie du quartier de Grünau a été suivie de la décision de démolir l'ancien site résidentiel de 1959 de la Bernerstrasse et de lancer un concours d'architecture en vue de construire de nouveaux bâtiments. Le bâti et les plans de l'ancien site résidentiel étaient devenus complètement obsolètes – le projet prévoit une nouvelle construction offrant des logements familiaux de qualité.

Mais avant de pouvoir démolir, il a d'abord fallu trouver un habitat de remplacement pour les 670 habitants du site résidentiel de la Bernerstrasse. Une antenne spécialement aménagée servait d'entremise pour la recherche de logements. Le site risquait également de devenir une cité fantôme durant la période où les habitants déménageaient petit à petit. On a donc laissé des artistes aménager leurs ateliers dans le site en démolition afin de le maintenir encore en vie – jusqu'à l'arrivée des pelleteuses.

La taille des appartements a doublé

Le projet de l'architecte zurichois Adrian Streich a remporté le concours organisé en 2001. Sa proposition de disposer sept nouveaux bâtiments de huit étages dans un environnement très diversifié a convaincu le jury. Pour le nouveau site résidentiel, Streich a planifié des appartements qui sont en moyenne presque deux fois plus grands que ne l'étaient les anciens. Le choix des appartements est large et va de 2 pièces à des 6 pièces. Le rez-de-chaussée de tous les bâtiments est réservé à des services publics, qui manquaient cruellement jusqu'alors dans le quartier de Grünau: épiceries, bistrots, espaces d'ateliers, jardin



Deux des sept bâtiments de huit étages sont achevés.

*Les appartements
sont spacieux et leurs
espaces modulables.*



photo: Roger Frei

d'enfants et garderies sont destinés non seulement aux besoins des futurs résidents du site, mais servent également à combler un manque pour tout le secteur. Conformément au concept de l'architecte-paysagiste André Schmid, l'espace extérieur entre les nouveaux bâtiments sera asphalté et donc directement relié au réseau routier urbain. «Cet aménagement doit fonctionner comme une invitation pour les passants», explique l'architecte Streich. Le revêtement d'asphalte gris doit créer un passage fluide entre l'espace public et les bâtiments. Ce qui ne veut pas dire que les espaces verts ont été négligés à l'intérieur du site résidentiel: des bandes surélevées de gazon offrent des sortes de «coussins d'herbe» au milieu de l'asphalte et servent à bien séparer l'espace de mobilité asphalté des aires de repos. De nombreux arbres placés entre les maisons créent une atmosphère de parc.

Pas de monotonie

Les travaux ont débuté en 2004 et en avril 2006, les locataires ont pu emménager dans la première étape. L'architecte Adrian Streich a réussi à modeler la masse importante du bâti de telle manière à éviter toute impression de monotonie. Et cela malgré le fait d'avoir opté pour une grande régularité dans l'expression des façades, dont les loggias et leurs balustrades en verre teinté rythment régulièrement la façade en béton apparent et crépi. Les volumes des bâtiments par contre varient. Les sept immeubles sont composés de différents types de bâtiments et s'alignent le long de la Bändlistrasse et le Grünauring. Ils sont décalés entre eux afin de ménager des espaces intermédiaires qui ouvrent et ancrent l'espace du site dans son environnement. «Nous avons tenté de créer une sorte de dramaturgie avec les corps de bâtiments», raconte Adrian Streich. L'architecte a ainsi prévu des places larges qui alternent avec les étroits corridors qui s'insinuent entre les immeubles.

L'intérieur des maisons est tout aussi varié, notamment grâce à ses différents types de cages d'escaliers: pour le plus petit des trois types d'immeubles, les appartements sont groupés autour d'une cage d'escaliers éclairée latéralement. Les unités d'habitation du type d'immeuble moyen sont accessibles par une cour intérieure d'escaliers avec lumière zénithale, tandis que le plus grand des types d'immeubles disposent d'une grande cour intérieure ouverte, avec des escaliers conduisant aux coursives qui mènent aux appartements.

Généreux et flexible

Les principaux critères présidant à l'élaboration des plans des appartements étaient des espaces généreux et une grande flexibilité dans leur utilisation. 122 appartements sur 152 disposent de 4 1/2 pièces et plus. On entre dans la plupart des appartements par une grande hall, pour aboutir à des chambres généreuses et lumineuses. Certaines d'entre elles peuvent être séparées des appartements et disposer d'un accès séparé depuis la cage d'escaliers. L'espace du séjour et du coin à manger avec cuisine intégrée ouverte s'étend sur une surface allant de 33 à 39 m², que l'on peut diviser selon les besoins en deux pièces séparées au moyen de cloisons mobiles. Chaque appartement dispose d'une grande loggia. Tandis que l'architecte a choisi du parquet pour les sols des chambres et des dégagements, le sol du séjour et du coin à manger en briques rouges offre un fort contraste de couleur par rapport au blanc des murs et du plafond d'une part et au vert des balustrades des loggias d'autre part.

L'une des particularités offertes par le site résidentiel, ce sont les 28 pièces avec isolation acoustique destinées aux locataires musiciens – les premiers professeurs de musique ont d'ailleurs déjà emménagé. L'art a d'ailleurs joué un rôle important lors de la conception du nouveau site résidentiel de Werdwies, dont l'architecture est enrichie par deux projets artistiques. L'artiste genevois Frédéric Post va placer sur chaque



toit de bâtiment des grands étendards avec des motifs tirés de l'histoire de la musique des 50 dernières années – depuis le rock'n'roll jusqu'au hip-hop. Et l'artiste zurichois Ugo Rondinone a conçu une fontaine ronde de 16 m de diamètre. Cette fontaine aux atours artistiques est entourée de nombreux bancs et doit devenir un point de rencontres animées, contribuant ainsi à façonner l'identité revalorisée du nouveau quartier.

De longues listes d'attente

Rien que par leur mode de construction et leur aménagement, les nouvelles constructions pourraient correspondre théoriquement au standard Minergie. Les appartements disposent de l'indispensable système d'aération douce et une partie de l'eau chaude est chauffée par des collecteurs solaires placés sur les toits des immeubles. Mais les immeubles n'ont toutefois pas obtenu le label Minergie, car le système de chauffage de proximité dont ils tirent leur complément d'énergie de chauffage ne correspond plus aux dernières normes. On y chauffe encore avec du mazout au lieu de bois ou de pompes à chaleur terrestre. La rénovation de cette centrale de chauffage est toutefois pour bientôt, ce qui permettra alors au site résidentiel d'être certifié a posteriori avec le label Minergie.

Pour le moment, on ne peut pas encore évaluer les conséquences de toutes les conceptions de l'architecte, car le site est actuellement encore en chantier. Seuls deux des sept bâtiments sont achevés et occupés depuis avril de cette année. 26 familles et deux coopératives ont emménagé au cours de cette première étape. Alors que 80% des appartements de l'ancien site résidentiel de la Bernerstrasse étaient subventionnés, c'est le cas d'environ un tiers des nouveaux appartements. Ces derniers coûtent encore entre 1170 et 1320 francs nets, ce qui permet également à des familles aux revenus modestes de venir habiter à Werdwies. La demande est d'autant plus forte et les listes d'attente pour les 124 appartements restants est longue, alors que les appartements ne seront pas achevés avant le printemps 2007.



3. Etappe, Bezug 1.4.2007

Rändlistrasse 34 / Grünaurinn 37 und 33

2. Etappe, Bezug 1.10.2006

Rändlistrasse 26 und 30 / Grünaurinn 29

1. Etappe, Bezug 1.4.2006

Rändlistrasse 22 / Grünaurinn 25

Pièces	Loyers (Fr.) min à max	Loyers (Fr.) subventionnés	App. non-sub- ventionnés	Appartement subventionné	Total nombre d'appartements
2.5	970.- à 1035.-		16	0	16
3.5	1267.- à 1355.-	934.- à 974.-	10	4	14
4.5	1562.- à 1761.-	1166.- à 1317.-	60	36	96
5.5	1931.- à 2042.-	1475.- à 1566.-	8	10	18
6.5	2187.- à 2239.-		8	0	8
Total			102	50	152

(ci-dessus) Plans des trois types d'immeubles, offrant chacun des typologies d'appartement différentes.

Un tiers environ des nouveaux appartements est subventionné et donc environ 25% meilleur marché. Ils sont attribués selon des critères de revenus et de fortune des personnes intéressées, et sont assortis de certaines contraintes d'occupation des lieux (min. un enfant p. ex). Le revenu global d'un ménage de deux personnes ou plus ne doit en outre pas dépasser CHF 53'000.-.

(ci-dessous) Les immeubles de la Bernerstrasse ont été démolis après 40 ans de bons et loyaux services et seront remplacés par de nouveaux bâtiments dans le cadre d'un plan de revalorisation du quartier.



UNE BELLE PAGE D'HISTOIRE

Patrick Cléménçon

La coopérative d'habitation Les Rocailles est devenue membre de l'ASH depuis le printemps 2006. En adhérant à l'association faîtière, **elle compte non seulement profiter des divers services offerts (conseil, cours de formation), mais également sur le fait que l'ASH est l'organe par excellence qui est susceptible de redynamiser la vie et l'esprit associatif des coopératives affiliées. Reste à renforcer l'interactivité au sein de l'ASH elle-même, notamment en créant un site Internet digne de ce nom.**

En 1949, une circulaire du Département fédéral des Finances faisait connaître aux fonctionnaires de la Confédération qu'il y avait une possibilité d'obtenir des fonds pour construire des immeubles. La coopérative Les Rocailles a été fondée dans la foulée le 31 mai 1949. L'idée retenue à Neuchâtel par Monsieur Gobbo, qui deviendra par la suite le premier président de la coopérative d'habitations Les Rocailles, c'était de construire des villas individuelles. Mais comme la Confédération demandait que 10% du fonds de construction soit avancé par le propriétaire de la villa, la solution des villas, trop onéreuse, a été abandonnée au profit de celle des immeubles locatifs, où

les parts sociales ne s'élevaient qu'à 3% du fonds de construction. Afin d'associer tous les fonctionnaires fédéraux travaillant et habitant à Neuchâtel, la jeune coopérative adresse une lettre aux offices et administrations locaux pour tenter de les intéresser au projet. Toutes ont répondu positivement, sauf la Direction des Postes... qui prétendait que la coopérative allait trop loin et qu'il s'agissait-là d'une ingérence dans des affaires privées qui ne concernaient en aucun cas l'administration! C'est pour cette raison qu'aucun fonctionnaire de la poste n'a participé à l'assemblée constitutive et à laquelle sept garde fortifications, cinq agents CFF et un agent garde fortification, devenu entre temps employé postal, ont participé.

Les deux premières étapes de construction

Une fois la décision prise de construire des immeubles locatifs en lieu et place des villas, les choses vont très vite, puisqu'en 1950 déjà, les deux premiers immeubles de la jeune coopérative étaient construits aux Valangines par l'architecte Martin, de Peseux. «C'était parti très fort, et l'équipe chapeautée par Monsieur Gobbo, qui travaillait au service des domaines de la ville de Neuchâtel, avait pu trouver du terrain dans une zone relativement escarpée – d'où le nom de la coopérative, Les Rocailles –, car question terrain, c'était un peu la foire d'empoigne à l'époque déjà», raconte Gabriel Juriens, qui préside encore aux destinées de la coopérative jusqu'à la fin 2006, avant de passer le relais à Monsieur Adriano Kramer. Les deux premiers immeubles aux Valangines 21/23 offraient 16 appartements de 3 pièces et Valangines 25, des appartements de 4 pièces, avec des loyers mensuels de Fr. 100.– pour les 3 pièces et de Fr. 117.– pour les 4 pièces!

La deuxième étape de construction a pu être lancée à peine trois ans plus tard, car 90 nouveaux agents de la Confédération s'étaient inscrits à la coopérative. Mais là encore, une anecdote cocasse vient émailler l'aventure: seule une trentaine de candidats ont pu être retenus, les agents CFF



À gauche, le futur président de la coopérative Les Rocailles Adriano Kramer, à droite, le président actuel, Gabriel Juriens

étant exclus du groupe... à cause d'un arrangement entre les caisses de pension des CFF et l'administration centrale, qui a fait tiquer l'administration fédérale des finances, qui détenait le pouvoir d'accorder des prêts ou non. Ce n'est qu'après moult démarches entreprises par leurs syndicats que finalement 10% d'agents CFF avaient le droit, malgré tout, d'adhérer à la coopérative Les Rocailles. Après ces petits combats d'étagères, l'administration fédérale des finances accorde finalement le financement de 24 logements, dont trois seulement pour les agents CFF ! Deux terrains ont été acquis : deux immeubles de huit appartements ont été construits à Pesieux, toujours par le même architecte, et un immeuble de huit appartements a été construit à la rue des Fahys, à Neuchâtel. On était alors en septembre 1954, et on trouvait encore du terrain à Fr. 10.- le m², en ville de Neuchâtel.

Dès 1960, la coopérative change de ton

«Dès 1960-62, on tombe dans une modernité qui n'existait pas dans les étapes précédentes, dominée par le classique, le solide, le bien fait, et dont les appartements avaient des petites pièces avec des cheminées pour le chauffage au bois. Ces cheminées sont d'ailleurs toujours là aujourd'hui et elles nous ennuient plus qu'autre chose, mais bon, elles ont été tellement bien installées à l'époque que bon, pour les démonter...», raconte Gabriel Juriens. Avec la troisième étape de construction à la rue Pierre de Vingle 10/12 à Serrières, la coopérative entre dans les temps modernes et construit un immeuble en béton de 19 appartements pour un peu plus d'un million de francs, avec dépendances, 7 garages à voitures et un garage pour les deux roues, après moult péripéties avec la Berne fédérale au niveau des conditions de financement du projet et d'acceptation des nouveaux membres.

La modernité, c'est aussi les ascenseurs. «Comme le World Trade Center à New York, on a fait des escaliers étroits pour insérer l'ascenseur, qui n'était pas prévu dans les plans initiaux, dans la cage d'escaliers!», raconte Gabriel Juriens, «et

on aurait aussi mieux fait de placer une entrée d'immeuble de plain-pied à hauteur des garages et de faire descendre l'ascenseur jusque-là, au lieu de devoir contourner l'immeuble pour accéder aux entrées et aux ascenseurs.»

La modernité, c'est aussi la promiscuité avec les voisins. «Quand vous lâchez une pièce de monnaie sur le sol à l'autre bout du bâtiment, vous savez si c'est une pièce de cinq francs ou de deux francs qui tombe», s'amuse Gabriel Juriens, en bon conteur qu'il est.

La quatrième étape de construction (1970-73) est déclenchée sous la demande pressante des agents du bureau des Douanes de Neuchâtel. Six bâtiments groupés en 2 blocs de trois seront construits rue des Acacias 2-4-6-8-10 à Neuchâtel, l'un des immeubles et douze places du garage collectif revenant à prix coûtant à la Ville de Neuchâtel, en vertu des accords liés à la vente du terrain communal à la Confédération. En tout 55 logements, dont 50 appartements de 4 pièces et 5 attiques de 4 pièces et demie et de 5 pièces et demie. Quant au terrain, c'est la Confédération qui l'a acheté à la Ville de Neuchâtel, et a constitué un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la société Les Rocailles.



L'immeuble de la rue Pierre de Vingle, avec ses garages en premier plan

Si cette dernière étape est une réussite au niveau architectural et esthétique – l'administration fédérale des finances de l'époque estimant même qu'il s'agissait-là de la plus belle de toutes les réalisations entreprises jusque-là par les 155 sociétés coopératives du personnel fédéral! – il n'en reste pas moins que le salaire du personnel en question ne suffit plus à payer le loyer «de la plus belle de toutes les réalisations» et 2/3 des logements ont dû être loués à des personnes étrangères à l'administration fédérale. Moyennant un supplément de loyer de 23-26%, bien entendu (un taux qui a été arrondi à 30% depuis 2005, soit dit en passant).

La cinquième et dernière étape de construction (1971-74) rééquilibre l'offre en logements de 2 et 3 pièces de la coopérative, qui construit trois bâtiments locatifs et un garage souterrain sur un terrain difficilement acquis par la Confédération, qui encore une fois, accorde un droit de superficie aux Rocailles tout en finançant l'ensemble du lotissement. En plus des appartements, on trouve cette fois aussi un jardin d'enfants et une place de jeux. La moitié environ des appartements est louée à des fonctionnaires; l'autre moitié à des tiers, à un prix plus élevé.

Après 25 ans d'activités, la coopérative Les Rocailles gérait 210 logements, 16 garages, 91 places de parc dans deux garages collectifs et un jardin d'enfants. Elle était devenue l'une des plus importantes sociétés immobilières de la place de Neuchâtel et avec les suppléments de loyers versés par les locataires tiers, elle voyait ses réserves croître en même temps que ses possibilités de nouvelles constructions diminuer – pourquoi la Confédération continuerait-elle à construire

des maisons pour des locataires-employés qui n'ont pas les moyens d'en payer les loyers? Et de fait, cela fait maintenant une trentaine d'années que la coopérative se contente de rénover ses immeubles, en transformant des salles de bain par-ci, des cuisines par-là.

Projets d'avenir

La prochaine étape est déjà en discussion, mais c'est sous la présidence d'Adriano Krameri qu'elle prendra effet. Il s'agit en effet d'agrandir les immeubles existants, afin de pouvoir proposer des appartements plus vastes, plus adaptés aux besoins actuels des locataires. «L'idée, c'est de voir si on peut ajouter 2-3 mètres d'un côté ou de l'autre des bâtiments et profiter du gain d'espace pour réunir par exemple des pièces existantes en une pièce plus grande. Mais si une bonne opportunité se présente, nous achèterions volontiers un immeuble, quitte à le rénover si nécessaire. C'est nettement moins cher que de construire du neuf», raconte Adriano Krameri, futur président de la coopérative. Une des difficultés de la coopérative Les Rocailles, c'est de trouver des gens pour la gérer, qui soient disponibles pour répondre aux demandes courantes des locataires. Plus personne ne veut donner de son temps au service des autres: l'individualisme frisant l'égoïsme domine partout dans la société actuelle. Pour tenter de résoudre ce problème, Adriano Krameri est en train de mettre sur pied un groupement cantonal des coopératives neuchâteloises, avec des services d'entretien centralisés, qui permettrait de gérer les parcs immobiliers à meilleur compte. Pour le moment, sur les 2000 logements en coopérative du canton, environ 1200 ont d'ores et déjà adhéré au projet. Pour restaurer un contact de proximité avec les locataires, qui s'est un peu distendu avec la croissance de la coopérative, et les inciter à s'engager plus dans la vie associative, l'idée c'est de créer des cellules de contact dans chaque bâtiment, qui traiteraient les questions courantes tout en déléguant une personne aux assemblées de la coopérative.

La coopérative Les Rocailles vient en outre d'adhérer à l'ASH. «Je suis un mordu de l'ASH depuis vingt-cinq ans», raconte Adriano Krameri, qui s'occupe également d'autres coopératives, «on a déjà reçu un très grand soutien, que ce soit au niveau des conseils ou du financement. Et je pense aussi que c'est au niveau de l'ASH qu'il sera possible de redynamiser le plus efficacement le mouvement et l'esprit coopératif. Surtout maintenant que les aides financières fédérales, cantonales et communales sont rabotées un peu partout et qu'il est devenu extrêmement difficile de trouver des crédits à la construction.»



L'un des tout premiers immeubles construits par la coopérative à la rue des Valangines à Neuchâtel.

HABITATION : LE CHANTIER N'EST PAS TERMINÉ !

Quatre ans, c'est le laps de temps que nous nous étions donnés pour tenir la rédaction d'Habitation, et lui permettre de sortir des chiffres rouges.

Aujourd'hui nous y sommes, la mission est remplie et le temps est venu de faire un bilan avant de passer la main.

Modestement, dans la mesure où nous ne sommes pas journalistes, nous avons eu le grand plaisir de découvrir le monde des coopératives et de le présenter aux lecteurs. La pénurie de logement qui frappe la Suisse romande a été le fil rouge de nos réflexions. Chaque numéro fut l'occasion d'explorer de nouvelles pistes pour y remédier, faisant apparaître les qualités des coopératives et les difficultés qu'elles rencontrent.

L'idéal coopératif a de multiples facettes. Des grandes coopératives gérant plusieurs milliers de logements à la bande de copains qui rénovent leur petite maison. Autant d'hommes et de femmes, autant d'idées et de dialogues, autant de rencontres passionnantes. De la direction de l'Office Fédéral du Logement au coopérateur militant en passant par le gestionnaire et l'architecte, tous mu par la volonté de créer de l'Habitation.

Merci à chacun d'entre eux d'avoir partagé leurs expériences. Merci aux nombreux rédacteurs et spécialement au futur rédacteur en chef. Merci aux membres du comité de rédaction qui nous ont accompagnés avec assiduité et bienveillance, Mme Christiane Layaz et M. Francis Jaques. Merci enfin à Florentine Neeff qui a été la cheville ouvrière de notre équipe, mettant en page chaque numéro, tenant le calendrier d'une main de fer dans un gant de velours.

Une certitude renforcée: la coopérative d'habitation est plus que jamais un outil efficace pour qui veut « construire pour le plus grand nombre », pour la mixité et le métissage (des

origines, des classes, des âges), et contre la spéculation à tout crin. L'ASH romande se doit d'avoir un organe médiatique à la hauteur des principes qu'elle défend.

En 2002, nous rêvions d'une revue qui fasse peau neuve, d'une « plateforme du logement » sur internet, d'échanges avec les coopérateurs, de la multiplication des rubriques et des pages... Faute de moyens accordés par l'éditeur, faute de « retours » des coopérateurs abonnés, faute de temps de notre côté: le rêve ne s'est pas complètement réalisé.

Habitation est aujourd'hui une petite revue de 3000 tirages de 4 éditions annuelles de 24 pages. Pour assurer sa pérennité et son intérêt elle doit

s'approcher de son lectorat et regagner des parts de mar-

ché¹. Elle doit se professionnaliser et trouver sa place sur internet, s'ouvrir et élargir son champ d'investigation sans jamais oublier son rôle de promotion du mouvement coopératif.

Après 78 ans de rédaction tenue par des architectes, le temps est venu de laisser à un professionnel de la rédaction faire son métier. Les architectes resteront, souhaitons le, très présents au comité de rédaction, défenseurs contre vents et marées de la qualité de vie et de la qualité architecturale.

Nous souhaitons à Patrick Cléménçon et à sa future équipe plein succès et réussite.

Guy Nicollier, François Jolliet et Antoine Hahne

Notes

¹ Habitation, dans les années 1960, comptait 12 numéros par an de plus de 60 pages... C'était la revue de référence en matière d'architecture et d'urbanisme en Suisse romande.



cours ASH -

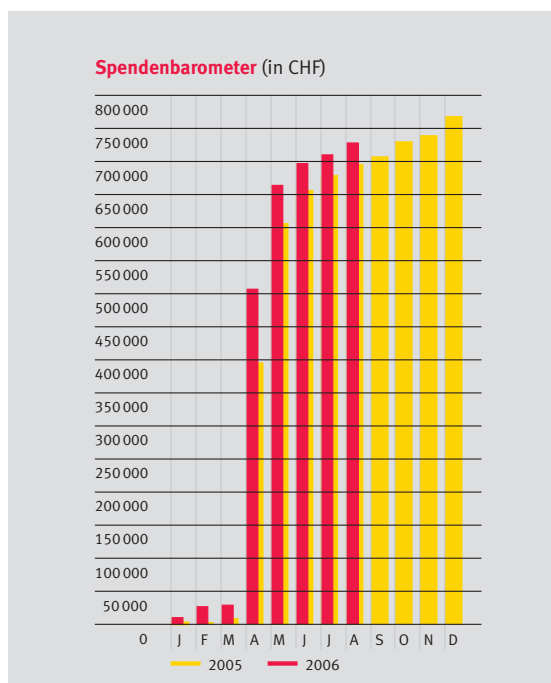
Ce matériel parviendra directement
vembre pour une mise en page
M. Dubuis

Roger Dubuis

ctement à l'imprimeur fin no-
ge avec l'accord du rédacteur,
s de l'ASH



40 ANS DE FONDS DE SOLIDARITÉ DE L'ASH: UNE «ASSURANCE» POUR LES COOPÉRATIVES



Le Fonds de solidarité est une fondation d'aide indépendante pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui octroie en premier lieu des prêts pour les nouvelles constructions et les rénovations. Au cours de ses quarante ans d'activités, le fonds de solidarité s'est développé avec un succès fulgurant – et son importance devrait encore augmenter à l'avenir.

Le Fonds de solidarité a en fait été créé en 1965 déjà, mais comme les premiers prêts n'ont été octroyés qu'en 1966, on peut donc parler en toute bonne conscience des 40 ans d'existence de cette institution. En 1970, le capital atteignait déjà les deux millions de francs. En 1980, il se montait à 3,1 millions; en 1990 à 8,5 millions et en l'an 2000, le capital de la fondation du Fonds de solidarité frisait les 25 millions, avec

un actif à 24,7 millions de francs. L'énorme augmentation de la dernière décennie est toutefois principalement due au coup de pouce de l'ASH et de la Confédération, lorsque le Fonds de solidarité s'est constitué en fondation en septembre 1999. Depuis 2001, le capital de la fondation a continuellement augmenté d'un peu plus d'un million de francs par année. Quarante ans d'existence et une évolution aussi spectaculaire sont à la fois une bonne raison de satisfaction et une bonne raison pour mener une réflexion quant à son développement futur.

Un élargissement pertinent

Le Fonds de solidarité est un instrument important pour l'ASH et une institution au service de toutes les coopératives et les maîtres d'ouvrage sociaux qui sont affiliés à l'association. Son indépendance est son principal atout. Dans la pratique, les prêts sont octroyés selon les mêmes règles que celles du Fonds de roulement. Mais comme l'argent du Fonds de solidarité ne provient pas de la Confédération, mais dépend des contributions des membres de l'ASH, il bénéficie d'une certaine liberté de manœuvre. Il est ainsi possible de cofinancer des projets qui ne répondent pas aux critères du Fonds de roulement, même s'ils sont économiquement défendables. Mieux encore: grâce à l'élargissement des buts de la fondation, il est désormais possible de soutenir des projets à fonds perdus en utilisant une petite partie des rendements annuels nets qui servent les intérêts du mouvement coopératif en général.

Le Fonds de solidarité requiert toutefois toute notre attention, et en particulier en ce qui concerne ses deux principales sources de revenus. Plus de 770'000 francs sont versés chaque année par les libres contributions des membres de l'ASH. C'est énorme – mais le montant pourrait être encore plus élevé si tous les membres versaient le montant proposé de dix francs par appartement (actuellement, seuls les 2/3 des membres cotisent à ce Fonds).

Le potentiel est bien là

Certaines sections sont déjà proches de ce but, tandis

PUB BCV NOUVEAU

que d'autres en sont encore loin. Les comités exécutifs des sections, mais aussi les comités exécutifs et les administrations des coopératives affiliées, pourraient contribuer efficacement au processus en communiquant plus intensément sur le Fonds de solidarité et ses objectifs. La fondation propose la documentation nécessaire et les représentants de cette institution viennent volontiers la présenter en personne le cas échéant.

Les intérêts avantageux des prêts constituent la deuxième source de revenus. Ces derniers tournent autour du demi million de francs par année et ils augmentent par principe avec chaque nouveau prêt. Mais il existe encore un autre moyen de soutenir le Fonds de solidarité: en soumettant des demandes d'aide pour des projets selon les statuts légèrement élargis de la fondation, car plus le mouvement coopératif est soutenu en général, plus nous aurons de membres et d'appartements en coopératives, et plus le Fonds de solidarité pourra déployer pleinement son rôle.

Importance croissante

Que nous réserve l'avenir? Les taux hypothécaires vont reprendre immanquablement reprendre l'ascenseur un jour ou l'autre et la demande de prêts auprès du Fonds de solidarité va augmenter en conséquence. Les contributions annuelles au Fonds constituent donc une sorte d'«assurance» pour les coopératives, car elles aident à ce que l'on puisse également financer à l'avenir des nouvelles constructions ou des rénovations, qui ne seraient peut-être pas envisageables autrement. Le moment est peut-être aussi venu d'approcher d'autres sources de revenus (comme par exemple les legs de personnes privées) pour alimenter le Fonds de solidarité. Mais pour cela, il faudrait imaginer une sorte de cerise sur le gâteau qui rende la chose attrayante: et pourquoi pas créer un prix Solifonds, qui récompenserait chaque année le projet particulièrement intéressant d'une coopérative? Bref, il y a encore bien des choses à faire!

Plus d'informations: Balz Christen, ASH, tél. 044 360 26 55 ou www.svv.ch/solidaritaetsfonds

«FAUTE D'ASSAINISSEMENT GLOBAL AUJOURD'HUI, LES ANCIENS IMMEUBLES SERONT UN FARDEAU DEMAIN»

*Interview avec Karl Viridén, spécialiste dans la rénovation,
par Richard Liechti, rédacteur du magazine 'wohnen'*

«Faute d'assainissement global aujourd'hui, les anciens immeubles seront un fardeau demain»

L'architecte Karl Viridén fait partie des pionniers de la construction écologique en Suisse. Les immeubles d'habitation rénovés par son bureau, Viridén + Partner AG, atteignent presque le standard de la maison passive. En même temps, ils offrent plus d'espace habitable grâce à diverses densifications de l'habitat. Dans son entretien avec le magazine «Wohnen», Karl Viridén explique pourquoi les assainissements devraient aujourd'hui être effectués exclusivement selon des critères énergétiques sévères et relève les points qui requièrent une attention particulière.

Wohnen: En tant qu'architecte, chercheur et auteur d'ouvrages spécialisés, vous vous occupez depuis des **années de l'efficacité énergétique dans la construction**. Ce faisant vous vous êtes spécialisé dans le domaine des assainissements. Comment cela se fait-il?

Karl Viridén: Je me suis dit: la construction porte préjudice à l'environnement et j'aimerais nuire le moins possible à l'environnement. En rénovant, je peux même améliorer quelque chose. Nous avons fait les calculs pour certains de nos projets et nous avons constaté qu'en dépit de l'énergie grise de l'isolation thermique et des autres matériaux utilisés, la charge pour l'environnement est plus petite après l'assainissement que si l'on avait bâti un nouvel immeuble.

Pourquoi, lors de la rénovation de leurs immeubles, les coopératives de construction devraient-elles viser une consommation d'énergie aussi basse?

D'une part, les études montrent que les exigences du protocole de Kyoto et l'objectif stratégique du Conseil fédéral, c'est-à-dire la «société 2000 watts», ne pourront être atteints d'ici l'an 2050 que si nous visons dès maintenant le standard Minergie-P (correspondant au standard de la maison passive) – non seulement pour les nouvelles constructions, mais aussi

pour les rénovations. D'autre part, je suis persuadé que les prix de l'énergie continueront à augmenter. Certains secouent la tête face à nos projets, mais la situation pourrait être très différente dans dix ou vingt ans. Les propriétaires doivent en être conscients. Même si un assainissement plus simple est moins coûteux: que faire si, dans vingt ans, l'on ne peut plus payer les frais de chauffage et que l'on n'a pas assez d'argent pour des mesures de restructuration thermique? C'est donc aujourd'hui qu'il faut agir.

Est-ce à dire qu'un tel assainissement n'est pas encore payant aujourd'hui?

Nous réalisons actuellement pour une coopérative la rénovation d'un immeuble d'habitation, avec l'adjonction d'un étage, en visant le standard Minergie pour nouvelles constructions. Nous divisons ainsi la consommation d'énergie par six. Nous avons présenté à la coopérative un concept qui démontre que l'assainissement énergétiquement efficace est presque payant. Nous avons fait le calcul: combien de charges les locataires ont-ils payé l'année dernière, alors que le prix du mazout était de 40 francs par 100 litres, combien payent-ils cette année avec un prix de 80 francs, et qu'en sera-t-il lorsque ce prix atteindra 120 francs? Avec un assainissement conventionnel, les frais énergétiques sont énormes. Par ailleurs, l'assainissement avec installation d'un système d'aération apporte d'autres avantages, par exemple au niveau de la protection contre le bruit.

Il y a quelques années, vous avez été le premier en Suisse à réaliser l'assainissement d'un immeuble d'habitation selon Minergie et vous avez même obtenu des valeurs nettement inférieures aux exigences de ce standard. Malgré cela, vous avez peu de successeurs. A quoi cela tient-il?

Je suppose que l'aération contrôlée est un grand défi et elle est nécessaire pour obtenir le label Minergie. Nous avons très bien réussi l'assainissement thermique d'un certain nombre d'objets sans installer de ventilation, car le maître d'œuvre n'en

voulait pas. Mais alors, ce n'est pas Minergie. Il faut donc faire la distinction entre un assainissement énergétiquement efficace et un assainissement selon Minergie. Et même lorsqu'ils installent un système d'aération, certains propriétaires se disent: pourquoi payer pour la certification puisque les appartements se louent facilement? De ce fait, en tant qu'architectes, nous avons dans certains cas pris en charge nous-mêmes les coûts de la certification.

Quelles sont les mesures les plus importantes pour obtenir une consommation d'énergie aussi faible que possible lors de la rénovation d'un ancien bâtiment?

Par principe, il faudrait procéder selon un concept global. Il faut bien réfléchir: Quel est le but visé? Celui-ci peut être atteint immédiatement ou par étapes. Il est important de vraiment bien isoler l'enveloppe du bâtiment. Quel que soit l'endroit où l'on intervient, l'isolation doit être la meilleure possible. Cela signifie qu'il vaut mieux laisser de côté certains éléments de construction et rénover à fond plus tard. Car un propriétaire qui rénove ne fera probablement plus grand-chose au cours des 30 à 40 années à venir. En outre, si l'on ne pose que six ou dix centimètres d'isolation extérieure et que l'on prévoit un doublage ultérieur, les dépenses sont considérablement plus importantes que si l'on avait posé 20 cm d'emblée. J'ai coutume de dire à ce sujet, de manière quelque peu provocante: celui qui lors de l'assainissement d'un ancien immeuble ne vise pas le standard Minergie-P, mais quelque chose entre le standard Minergie pour les nouvelles constructions et le standard de la maison passive possède soit un bâtiment protégé ayant une grande valeur culturelle, soit une maison qui deviendra plus tard un fardeau.

Une enveloppe étanche a des conséquences sur les conditions climatiques intérieures.

Lorsqu'on pose de nouvelles fenêtres et qu'on rend les fuites étanches, il y a peu d'échange d'air. Cela peut entraîner une augmentation de l'humidité de l'air et causer des dégâts au

bâtiment. Voilà pourquoi une aération contrôlée est fortement conseillée.

De nombreuses coopératives de construction ne veulent pas installer d'aération contrôlée sous prétexte que la technique ne serait pas au point.

Cela fait dix ans que nous installons des systèmes d'aération; des pays comme la Finlande connaissent cette technique depuis trente ans. On ne peut donc certainement pas dire qu'elle n'est pas au point. Il est toutefois possible de faire quelques erreurs ou de s'adresser au mauvais planificateur ou installateur de ventilation. Je ne veux pas m'étendre ici sur les différents systèmes. Mais nous travaillons avec des spécialistes et nous nous renseignons sur les appareils qui remplissent le mieux les exigences. Un point important est d'utiliser des systèmes simples, avec des conduits courts que l'on pourra aussi nettoyer plus tard.

Certains ont des doutes précisément pour des raisons d'hygiène.

Nous avons nettoyé à fond un système de ventilation en fonction depuis dix ans. Mais il n'était pas encore suffisamment sale pour qu'il y ait quelque chose à dire à ce sujet. L'important est que l'entretien soit assuré correctement, donc que les filtres soient changés régulièrement. Cela doit figurer dans le cahier des charges du concierge, au même titre que le nettoyage des chéneaux encombrés de feuilles mortes en automne.

Mais certains utilisateurs ont tendance à ouvrir les fenêtres même en hiver.

Il existe une solution simple: pas de fenêtres basculantes – et expliquer pourquoi.

Une question se pose pour l'isolation thermique: doublage intérieur ou façade ventilée?

Une isolation thermique extérieure est généralement la solution la plus avantageuse. Ici aussi, cela vaut la peine de

choisir un système de bonne qualité, comme les panneaux en laine de pierre, par exemple. Une façade ventilée est certainement plus coûteuse, mais elle a l'avantage de durer plus longtemps et l'on peut changer la couche extérieure.

Les façades avec revêtement en plaques ne donnent pas toujours satisfaction sur le plan esthétique.

Pour les façades en Eternit, on se heurte parfois à la difficulté de devoir s'adapter à un immeuble existant et de ne pas pouvoir choisir la répartition de la trame comme pour une nouvelle construction. Mais à part cela, il faut être conscient du fait qu'une intervention modifie le bâtiment. Il y a d'ailleurs d'autres possibilités que les plaques d'Eternit. On peut aussi opter pour une façade en bois, mais il s'agit alors d'examiner comment le matériau vieillit. Les possibilités sont pratiquement les mêmes que pour une maison neuve, c'est simplement une question de coût.

Quel est le matériau isolant le plus conseillé?

Cela dépend de l'application. Pour une façade, nous donnons la préférence à la laine de pierre ou de verre. Au niveau du terrain, plutôt au verre cellulaire ou au polystyrène extrudé, mais ce dernier, en tant que dérivé du pétrole, n'est défendable que pour de petites surfaces. Pour le toit, les choses sont encore différentes: lorsque l'isolation est insérée dans une construction en bois, par exemple entre les chevrons, nous utilisons souvent des fibres de cellulose qui ont d'excellentes propriétés en combinaison avec le bois, tout comme la combinaison de l'acier et du béton dans le béton armé. Sur ou sous les chevrons, où l'on peut travailler sur de grandes surfaces, la laine de pierre ou de verre est en revanche idéale.

Que pensez-vous des théories qui prétendent que les fibres des produits isolants sont aussi nocives que l'amiante?

Diverses études montrent qu'elles ne pénètrent de loin pas aussi facilement dans les poumons que l'amiante. Toutefois je ne suspendrais pas de la laine de pierre ou de verre au-dessus de mon lit. Mais ces produits ne présentent aucun risque à l'extérieur.

Quel système de chauffage a le plus d'avenir?

Pour l'assainissement énergétique, cette question n'a que peu d'importance. En effet, notre principe est le suivant: d'abord réduire les besoins et voir ensuite comment les couvrir. Pour cela, cinq points sont à considérer: il est possible de réduire la consommation d'énergie en ajoutant une construction qui améliore le rapport entre la surface extérieure et la surface de référence énergétique. C'est la première démarche. La deuxième concerne l'isolation: comment habiller le bâtiment, quelle construction choisir pour le toit et les murs, quelles fenêtres? La troisième démarche consiste à éliminer les ponts thermiques. La quatrième est l'aération des appartements, qui couvre déjà une partie des besoins grâce à la récupération de chaleur. Enfin, comme dernière démarche, on examinera la possibilité d'utiliser des énergies renouvelables, des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques.

Après cela, faut-il encore un chauffage?

Les besoins à couvrir sont effectivement modestes car, avec les mesures décrites, nous consommons cinq à dix fois moins d'énergie. Il n'est pas nécessaire de faire des recommandations pour les besoins restants; toutefois l'électricité produite par des agents énergétiques non renouvelables deviendra problématique à l'avenir, ce qui est un inconvénient au niveau des pompes à chaleur air/eau. Les pellets de bois sont en forte progression. A moyen et long terme, le gaz et le mazout devraient être abandonnés. Toutefois, en réduisant les besoins de la sorte, il est possible de conserver encore pendant quelques années une chaudière à mazout si elle n'est pas surdimensionnée.

A quels critères écologiques vous référez-vous pour l'aménagement intérieur?

C'est un point important. Surtout lorsque l'immeuble est étanche à l'air, il faut éviter de devoir évacuer tout d'abord des émanations nocives. Le choix de la peinture, par exemple, est important; elle devrait être minérale. On s'assurera aussi que les sols, mais aussi les panneaux agglomérés dans les cuisines et les armoires murales ne dégagent pas de solvants. Le support existant joue aussi un rôle, car une ancienne peinture peut également provoquer une réaction chimique.

Dans de nombreux immeubles appartenant à des coopératives, la transmission du bruit à l'intérieur de la maison est un gros problème.

De bonnes fenêtres amplifient ce problème, car le bruit du trafic est atténué. En outre, les fenêtres peuvent rester fermées grâce à la ventilation, de sorte que les bruits intérieurs s'entendent davantage. Cela constitue un défi – également pour la coopérative de construction qui doit réfléchir au standard qu'elle entend offrir et à ce qui est encore tolérable. Lors de la plupart des assainissements, nous avons posé une chape autonivelante pour réduire la transmission du bruit de choc et du bruit aérien. Toutefois, on a alors une composition tout à fait nouvelle qui coûte autant qu'un sol neuf. De plus il n'est pas possible de conserver un vieux parquet, même s'il est très beau. Pour les parois de séparation des appartements, nous faisons appel à des spécialistes: nous avons déjà vu un mur doublé se transformer en caisse de résonance.

Les assainissements globaux avec étanchéité à l'air coûtent presque autant qu'un nouveau bâtiment. En tant qu'architecte spécialisé dans les rénovations, que pensez-vous de l'option consistant à remplacer le bâtiment par une nouvelle construction?

Nous assainissons chaque fois que c'est possible. Cependant, nous n'examinons pas uniquement les aspects énergétiques, mais aussi les aspects économiques. La démolition d'un bâtiment fait toujours partie de ces réflexions de principe. Mais souvent la situation ne s'y prête guère, par exemple lorsque la limite de construction obligerait à bâtir un nouvel immeuble plus petit que l'ancien. Proposer une bonne solution pour les transformations est évidemment un argument fort. Mais il est vrai que les coûts d'une rénovation véritablement réussie, destinée à durer plus de cinquante ans peuvent être très proches de ceux de son remplacement par une nouvelle construction.

ECONOMISER DES FRAIS DE CHAUFFAGE SANS CONCESSION!

CHF 750.– par an*



FLUMROC AG
8890 Flums
Telefon 081 734 11 11
Telefax 081 734 12 13
info@flumroc.ch
www.flumroc.ch



Avec ESTRAT de Flumroc!

Les prix de l'énergie flambent... c'est le moment de réduire vos frais de chauffage! Avec l'isolation pour sol de combles «ESTRA», dotée d'un panneau aggloméré, vous économisez CHF 750.– de frais de chauffage par an*.

Bien isolé, bien économisé!

La brochure gratuite "Faire de votre maison une maison économe" vous en dira plus.

➔ **Demandez-la maintenant!**
www.flumroc.ch

* Le calcul est basé sur une surface habitable de 130 m², une valeur U de 0,24 W/(m² K) et un prix du mazout de CHF 0.80/litre



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