

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE LA SECTION ROMANDE DE L'ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT

Des gestes tout simples
pour économiser l'électricité
Ils ont osé une maison sans chauffage!
Les green-offices: les bureaux du futur

79^e ANNÉE • N° 1 • MARS 2007



MACONNERIE - GENIE-CIVIL

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

Chauffage – Ventilation – Climatisation



Réalisations tous systèmes
Entretien – Dépannage
Télécontrôle – Télésurveillance
Télégestion d'installations

1004 Lausanne
Avenue d'Echallens 123
Tél. 021 625 74 26
Fax 021 625 81 51
E-mail : secret@chevalley-sa.ch

Impressum

La revue Habitation est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torrey 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Cléménçon (PC), R. Dubuis (RD), C. Layaz (CL), J. Cuttat (JC) • **Publicité:** P. Diesbach, tél. 021 310 15 84, publicite@habitation.ch • **Abonnements:** tél. 021 310 15 84, abonnement@habitation.ch, prix en Suisse: CHF 70.– /an et CHF 45.– /an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.– à l'étranger • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Tirage:** 3500 exemplaires • **Parutions:** mars, juin, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: vue intérieure du green-offices en construction. Photo P. Cléménçon

Après avoir exploré sous toutes ses coutures la thématique de la pénurie du logement sévissant en Suisse romande, en présentant un certain nombre de solutions pour tenter d'y remédier et après avoir sorti la revue Habitation des chiffres rouges, la vaillante équipe d'architectes de Pont12 a passé la main, mission accomplie, et même plus: en initiant le site web www.habitation.ch, ils ont aussi posé la première pierre d'une véritable plate-forme du logement et de l'habitat coopératif en Suisse romande. Un grand merci à eux.

Nous allons désormais quitter l'étroit chemin de la pénurie du logement pour aborder des thèmes plus larges, plus proches des préoccupations des coopératives de construction et d'habitation, plus triviaux, parfois, peut-être, tout en gardant un œil d'expert sur les questions d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Dans chaque numéro d'Habitation, nous allons vous proposer une interview d'une personnalité: politicien ou sociologue, historien ou haut fonctionnaire, artiste ou simple membre d'une des nombreuses coopératives affiliées à l'ASH – la série commence avec Jacques Ribaux, directeur suppléant de l'Office fédéral du logement (pp. 8-11). Dans chaque numéro d'Habitation, on trouvera un dossier spécial architecture, rédigé par des architectes, des ingénieurs et des designers, en commençant ici par un dossier intitulé «Ecologie et construction» (pp. 20-25).

La rubrique «ASH Suisse» est spécialement réservée aux coopératives et au secrétariat de l'ASH romande: nous la voulons la plus interactive possible et nous espérons qu'elle sera nourrie directement par les coopératives elles-mêmes: envoyez-nous vos infos par e-mail sous: redaction@habitation.ch et nous les relayerons dans la mesure du possible (pp. 26-29)! Avec la rubrique «Habitation», nous traiterons de sujets dépassant le cadre strict de la coopérative, mais dont le caractère novateur peut en inspirer et en orienter les pratiques et les réalisations (pp. 16-19). La rubrique «Coopératives» explore autant les différentes formes de coopératives existantes et à imaginer, que les différentes réalisations et les nombreux projets en quête de fonds et de solidarité, et tentera d'en refléter le dynamisme et la diversité (pp. 12-15).

Selon les cas, nous allons également aborder des thèmes du point de vue du consommateur/citoyen – dans ce numéro, un article où l'on découvre comment se passer d'une nouvelle centrale nucléaire d'un simple clic sur un connecteur multipoints avec interrupteur basculant: renversant, non? (pp. 4-7). Avec la rubrique «Question juridique» (pp. 30-32), nous vous offrons désormais régulièrement une contribution de haut niveau sur des questions souvent épineuses et pas toujours très alléchante, mais toujours importantes pour les coopératives. Et nous allons également sortir de temps à autre de notre belle Helvétie pour jeter un coup d'œil à l'étranger – dès le prochain numéro.

Bref, nous allons élargir l'horizon pour mieux appréhender la thématique de l'habitat dans sa globalité: architecturale, certes, mais aussi sociale, politique, économique... et militante. Ce dernier terme peut surprendre, et pourtant: avec un parc immobilier de 120 000 logements, l'ASH suisse représente une force économique, sociale et politique non négligeable au plan national. La revue Habitation veut en être le porte-parole. Son objectif: renforcer la solidarité entre les coopératives d'habitation et faire rimer habitat avec inventivité, courage, esprit d'anticipation et d'innovation.

Patrick Cléménçon



Brigitte Hertel – «Fleurs rouges» (1996).

Louer Vendre Gérer Administrer



Groupe FONCIA SWITZERLAND SA
Un des leaders du marché immobilier romand

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

www.foncias.ch



Votre publicité
aurait fait
un carton
si seulement
vous l'aviez
placée là!

Contacts par www.habitation.ch

redaction@habitation.ch

Pour participer à la vie de la revue, nous envoyez vos infos, vos documents, vos photos, vos histoires de palier, vos projets, vos coups de gueule, vos joies et vos peines. Montrez-nous que vous existez, vous ne le regretterez pas! La rubrique des «brèves» et la rubrique «ASH Suisse» vous sont spécialement destinées.

abonnement@habitation.ch

Pour vous abonner ou offrir des abonnements, prix en Suisse: CHF 70.-/an et CHF 45.-/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.- à l'étranger.

publicite@habitation.ch

La revue Habitation, c'est un tirage modeste, mais une diffusion géographique importante dans toute la Suisse romande, et qui s'adresse à un lectorat actif et engagé dans le domaine du logement et de la construction: un public cible idéal pour des annonceurs exigeants.



4-7

Des gestes tout simples pour économiser l'électricité

20% de notre électricité est consommée en pure perte par des appareils laissés en stand-by. Cela correspond pratiquement à quatre fois la production annuelle de la centrale nucléaire de Mühleberg. En apprenant un simple geste, un simple clic sur un connecteur multipoints avec interrupteur basculant, on pourrait éviter de construire de nouvelles centrales nucléaires!



8-11

Interview avec Jacques Ribaux

Directeur suppléant de l'Office fédéral du logement à deux doigts de prendre sa retraite, Jacques Ribaux nous a confié avec humour et un brin de nostalgie les hauts et les bas de sa carrière. Selon lui, l'ASH romande a actuellement tout en main pour aller de l'avant. Le tout est d'oser défricher de nouvelles voies et de renforcer la solidarité entre les coopératives.



16-19

Ils ont osé une maison sans chauffage!

Le couple d'architectes Marie-Claude et Thomas Kaspar a construit une maison sans chauffage à Villarod (FR). Il s'agit du premier bâtiment MINERGIE-P® de la partie francophone du canton de Fribourg, une première qui pourrait susciter bien des vocations, que ce soit du côté de la profession ou des maîtres d'ouvrages.



20-25

Ecologie et construction

Avec la construction du «green-offices», un bâtiment administratif situé dans une zone artisanale de Givisiez/FR, l'architecte Conrad Lutz réalise la première construction MINERGIE-P ECO de Suisse... dont même la cage d'ascenseur est en bois.

4-7 CONSOMMATION. Halte au gaspillage d'électricité • **8-11** INTERVIEW. Avec Jacques Ribaux, directeur suppléant de l'OFL • **12-15** COOPÉRATIVES. La COLOSA a opté pour le système de chauffage Ecomodus • **16-19** HABITATION. Ils ont osé une maison sans chauffage! • **20-25** ARCHITECTURE. Les green-offices, un bâtiment administratif exemplaire en matière de consommation énergétique • **26-29** ASH SUISSE. Des nouvelles du secrétariat de l'ASH romande et des coopératives en Suisse • **30-32** QUESTION JURIDIQUE. Comment devient-on membre d'une société coopérative?

VOLUME



Couper court au gaspillage avec l'Energybox

20% de notre électricité est consommée en pure perte par des appareils laissés en stand-by. Pour y remédier, Stefan Gasser, chef de projet de l'Agence suisse pour l'efficacité énergétique [S.A.F.E.], a développé et réalisé l'«Energybox», un service de conseil en ligne pour économiser l'électricité.

La «faille dans notre approvisionnement en électricité», les centrales nucléaires et les centrales à gaz: trois sujets qui reviennent inlassablement dans le débat sur notre approvisionnement en électricité. Stefan Gasser, de l'Agence suisse de l'efficacité énergétique parle, lui, d'une faille en matière de conseils.

Stefan Gasser est ingénieur électricien. Il jongle avec les chiffres et polit des normes pour des systèmes d'éclairage particulièrement efficaces. Sa passion professionnelle, c'est l'utilisation efficace du courant électrique. On entend par là l'utilisation économe de l'électricité pour le même ou pour un meilleur confort. «En tant qu'ingénieur électricien, je le dis sans rougir: 20% de notre électricité est consommée en pure perte par des appareils laissés en stand-by.» Cela correspond pratiquement à quatre fois la production annuelle de la centrale nucléaire de Mühleberg. Un énorme gaspillage, causé par des millions d'appareils électriques et de lampes avec transformateur ou par des centaines de milliers de moteurs électriques utilisés dans l'économie, le commerce et l'artisanat. Chaque jour, tous ces appareils consomment non seulement de l'électricité pour exécuter leur travail mais surtout pour attendre pendant des heures en stand-by qu'on les utilise. Les spécialistes ne s'entendent pas sur le montant de ce gaspillage. Il n'existe pas de données solides sur cette consommation. L'éventail des avis donnés par des experts est tout aussi large. L'estimation la plus faible table sur 5% de la consommation totale d'électricité, ce qui correspond tout de même à la production annuelle de la centrale nucléaire de Mühleberg.

Comblar la lacune en matière de conseils

Stefan Gasser veut faire toute la lumière à ce sujet et il s'emploie à réunir des données y relatives. En tant que chef de projet de l'Agence suisse pour l'efficacité énergétique [S.A.F.E.], il a développé et réalisé l'«Energybox», un service de conseil en ligne pour économiser l'électricité. Ce projet, soutenu par le programme SuisseEnergie, repose sur une idée simple: les ménages et les PME ne peuvent généralement pas recourir à des conseils personnalisés en vue d'une utilisation plus efficace de l'électricité, et ce pour des questions de coût. «Avec Energybox, nous avons comblé cette lacune en matière de conseils», se réjouit Stefan Gasser. Un outil Internet interactif remplace la consultation personnelle par un jeu de questions-réponses tout au long d'une visite virtuelle dans votre logement.

Derrière l'interface utilisateur de www.energybox.ch, on trouve un modèle de calcul relativement complexe basé sur 60 questions simples, comme par exemple: Combien



CHRISTINE ZENZ

*Stefan Gasser:
le gaspillage d'électricité en point de mire.*

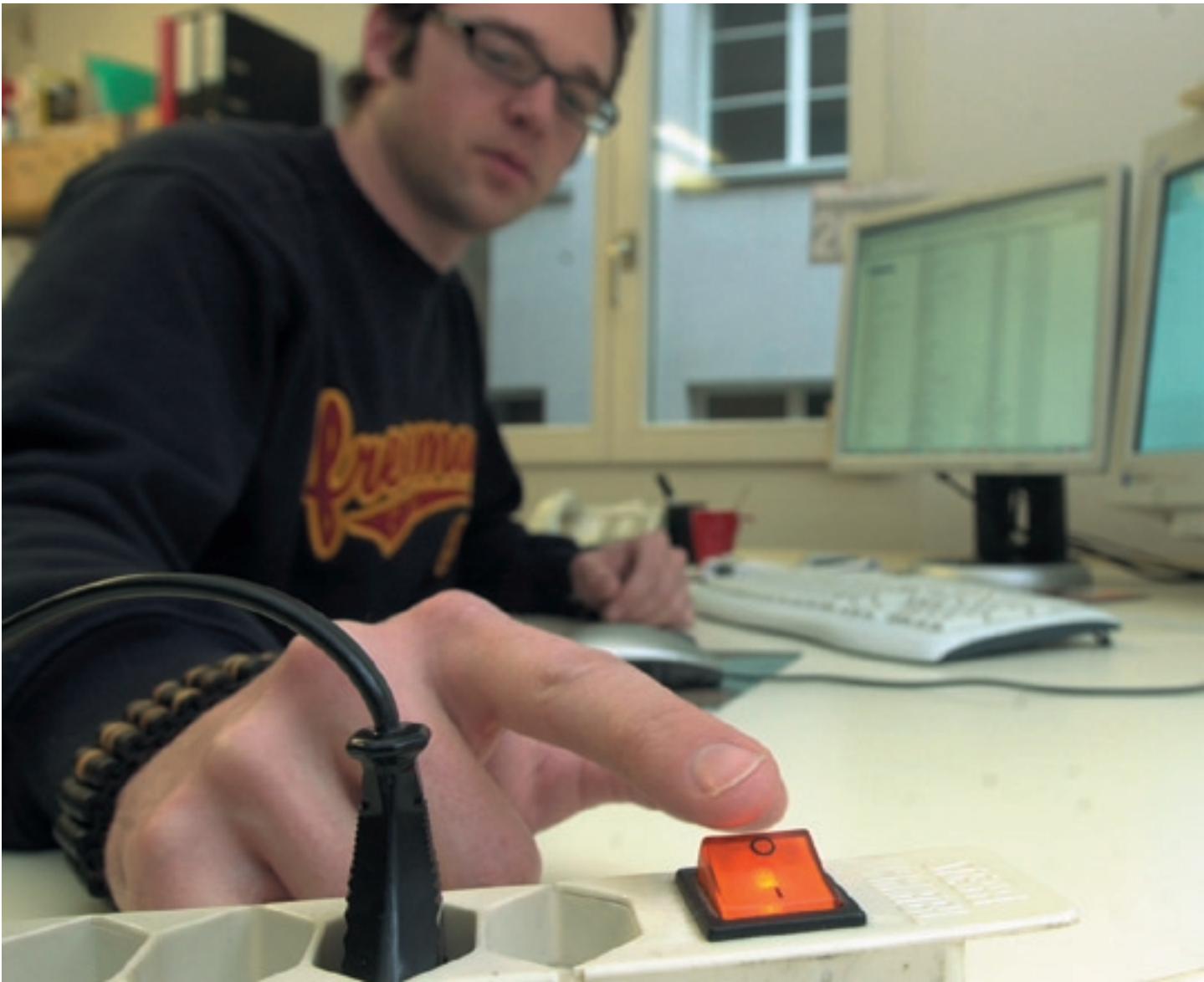
de repas chauds cuisinez-vous chaque semaine sur votre cuisinière électrique? Comment lavez-vous principalement la vaisselle? Combien de lampes, et de quelles sortes, sont installées chez vous? A la fin de la visite, les utilisateurs/utilisatrices obtiennent une évaluation de leur consommation d'électricité et se voient proposer des mesures concrètes d'économie. Un lien direct est notamment présenté vers le site www.topten.ch, qui permet de trouver les appareils affichant une faible consommation d'électricité. Topten a aussi été lancé il y a cinq ans par S.A.F.E. avec le soutien de SuisseEnergie. Aujourd'hui, ce service de recherche enregistre 1,5 mio. de visites par année. Il s'est également très bien exporté: sur Euro-Top-ten, huit pays de l'UE ont mis en ligne leur service de recherche (www.topten.info).

Economiser 38% d'électricité

Le nombre de visiteurs de www.energybox.ch n'a pas connu un développement aussi impressionnant. Lors du lancement du site en 2003, ils étaient un millier, contre 18 000 visiteurs et visiteuses en 2006. Ils fournissent à Stefan Gasser des données extrêmement intéressantes qu'il évalue régulièrement. «Ces données sont collectées de

manière totalement anonyme», précise-t-il. Stefan Gasser connaît assez précisément le parc d'appareils typique des ménages suisses. «50 à 100 récepteurs électriques sont en service dans chaque ménage», constate-t-il. Pour un appartement de 4 pièces, cela signifie en moyenne: 24 lampes, 4 appareils audio, 2 téléviseurs, 1 cuisinière, 1 réfrigérateur, 1 congélateur, 1 lave-vaisselle, 1 PC, 1 imprimante et 10 à 30 blocs-secteur fournissant de l'électricité à différents petits appareils. La plus grande part de la consommation d'électricité des ménages est constituée par l'éclairage avec environ 20%, suivi du séchoir (16%), du réfrigérateur (13%), du congélateur (12%) et de la cuisinière (11%). Ces cinq groupes représentent ainsi 70% environ de la consommation d'électricité du ménage. La consommation de courant pour l'ordinateur (1%), le téléviseur (3%), la communication (3%) et les appareils audio et vidéo (5%) est par contre relativement modeste.

Stefan Gasser a aussi évalué le potentiel d'économie sur la base des utilisateurs. «Avec des appareils économisant l'électricité et un comportement approprié, on peut économiser en moyenne 38% d'électricité par ménage», conclut-il. Extrapolé à la consommation totale d'électricité en Suisse, cela représente 10%, voire deux fois la production annuelle d'électricité de la centrale nucléaire de Mühleberg ou des coûts d'électricité d'un milliard de francs par année. «Exploiter pleinement ce potentiel n'est certainement pas chose aisée», fait remarquer Gasser. Surtout si l'on oublie dans le feu des débats sur la lacune dans notre approvisionnement, que le courant économisé est celui qui coûte le moins cher. Selon Stefan Gasser, les principaux potentiels d'économie résident dans les chauffages électriques et les chauffe-eau inefficaces, les vieux congélateurs et les sèche-linge ou encore les lampes très gourmandes en électricité, notamment les halogènes.



Dans tous ces domaines, il existe des alternatives permettant d'économiser l'électricité et de réduire la consommation de 50% et plus.

Cette année, Stefan Gasser va mettre davantage l'accent sur les appareils électriques en stand-by sur www.energybox.ch. «Il n'y a aucune raison technique que des appareils électriques aient besoin de plus de 1 Watt pour se maintenir en stand-by», déclare l'ingénieur électricien. Mais on a rencontré et on rencontre encore des puissances de 5, 10 ou beaucoup plus de watts. La recette la plus efficace pour lutter contre ce gaspillage: éteindre.

Texte: **Armin Braunwalder**
Agence suisse de l'efficacité énergétique
www.energieeffizienz.ch



SCRIPTUM

Il est facile d'éviter de consommer inutilement de l'électricité avec des appareils en stand-by: connecteur multipoints avec interrupteur basculant.

Economiser 4000 francs

- En Suisse, il existe environ 2,75 mio. de machines à café. Une étude de l'Agence suisse de l'efficacité énergétique le montre: il faut 300 mio. de kWh d'électricité par année pour maintenir inutilement la chaleur de machines à café en stand-by, ce qui correspond à la consommation d'électricité d'environ 100 000 ménages moyens. Coût pour les consommateurs: 60 mio. de francs. Les machines à café équipées d'un mécanisme de déconnexion automatique permettent d'éviter ce gaspillage (voir sous www.topten.ch).

- Certains appareils dévorent aussi du courant lorsqu'ils sont éteints par l'interrupteur. C'est là un gaspillage particulièrement absurde: 150 mio. de kWh, soit 30 mio. de francs! C'est huit fois plus que ce que produisent toutes les installations photovoltaïques de Suisse. Les installations hi-fi, les ordinateurs et les imprimantes sont les pires de ces appareils.

- Comme le montre une étude menée sur mandat du WWF Suisse, au cours de leur durée de vie, les appareils les plus économiques réduisent de plus de 4000 francs les coûts d'électricité d'une maison individuelle, par rapport à des appareils récents et conventionnels. Il vaut donc la peine de choisir les produits les plus efficaces!

A close-up portrait of Jacques Ribaux, a middle-aged man with grey hair, a mustache, and large gold-rimmed glasses. He is wearing a light-colored collared shirt under a dark sweater. The background is a dark, textured wall.

Jacques Ribaux

Bien connu des instances dirigeantes de l'ASH, Jacques Ribaux est à deux doigts de prendre sa retraite à l'OFL après plus de 30 ans d'engagement passionné dans le domaine. Personnalité généreuse et charismatique, bon vivant et jazzman à ses heures, il nous raconte sa carrière et parle des principaux défis qui attendent les coopératives de construction et d'habitation de l'ASH.

Monsieur Ribaux, vous avez été directeur suppléant de l'OFL pendant de nombreuses années et vous prenez votre retraite ce printemps 2007. Comment en êtes-vous arrivé à travailler pour l'OFL?

J'ai fait mes études primaires et secondaires à Lausanne, mais comme j'étais un sale gamin, mes parents m'ont mis au Collège Saint-Michel, à Fribourg, où je continuais à être un sale gamin, mais autrement... J'ai donc passé mon bac en 1964 dans cette vénérable institution. J'ai ensuite commencé les cours de géomètre à l'EPUL. Mais cela ne me plaisait pas, après deux ans, je suis ensuite entré à l'Ecole d'architecture de ce qui était devenu entre temps l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne. J'ai obtenu mon diplôme en 1972 et j'ai été engagé, après y avoir fait mon stage, à la Communauté d'architectes à La Sarraz. Mais à la fin de 1974, il n'y avait plus assez de travail pour les trois architectes diplômés du bureau. Par chance, l'un des patrons du bureau d'architectes avait fait ses études avec Monsieur Guggenheim, alors délégué au logement et futur directeur de l'Office fédéral du logement après l'introduction de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements LCAP. En quête d'un architecte romand pour s'occuper de l'examen technique des demandes d'aide fédérale, Monsieur Guggenheim appelle son ancien camarade de pensionnat, qui me demande à son tour si je n'étais pas éventuellement intéressé d'aller travailler à la Berne fédérale.

Bon, au début je n'étais pas très chaud: devenir fonctionnaire me paraissait une aberration, j'avais plutôt pensé travailler quelques années dans un bureau d'architectes et puis d'ouvrir mon propre bureau d'architectes. Mais les choses étant ce qu'elles sont, la crise étant ce qu'elle était, je me suis présenté à la Weltpoststrasse à Berne, où j'ai réalisé que tout était nouveau: la LCAP venait d'entrer en application, l'ordonnance d'exécution n'était même pas entrée en vigueur, et il s'agissait en gros de changer complètement l'orientation de la politique du logement au niveau fédéral. La politique du logement des «pauvres» passant par la construction d'HLM, synonyme de constructions bon marché et de mauvaise qualité, était abandonnée. Il s'agissait d'augmenter désormais la qualité du logement, notamment de son habitabilité, en utilisant un système d'évaluation du logement, le fameux SEL. Au

niveau des procédures, il fallait aussi tout mettre en place et tout inventer. L'aide était nouvelle, les conditions techniques étaient nouvelles et je me suis dit que tout compte fait, le défi valait la peine d'être relevé. Une fois la décision prise, tout a été très vite: deux mois après avoir pris les premiers contacts, nous avons déménagé, ma femme et moi, de La Sarraz à Berne!

Racontez-nous vos débuts à l'OFL; il y avait tout à inventer. Par quoi avez-vous commencé et comment les choses se sont-elles développées?

Je suis donc entré le 1^{er} janvier 1975 à l'OFL, dans une structure entièrement nouvelle. J'ai commencé par m'occuper des traductions du SEL et par mettre en place des canaux d'information au niveau des cantons, des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, les banques, les entrepreneurs, promoteurs et autres. Pour traiter les premières demandes, il a bien sûr fallu inventer les formulaires idoines, les procédures et tout le reste. Je dois dire que cela a été une période assez extraordinaire, on y croyait vraiment! Mais il y avait aussi à l'époque un conflit interne à l'Office entre les modernes et les anciens, si j'ose dire, parce que l'ancienne loi de 1965, dite la loi WB, était appliquée par des gens qui avaient fait une formation sur le tas, comme on dit. Certains avaient une expérience de technicien, de dessinateur ou de suivi de chantier, et quand ils ont vu arriver une nouvelle génération d'architectes bardés de diplômes, ils ont été un peu effrayés. On s'est trouvé dans la situation où les promoteurs de l'ancienne loi sur le logement se sentaient péjorés par ces nouveaux arrivants, qui prétendaient tout savoir faire mieux qu'eux, alors que nous avions juste la prétention de bien vouloir faire notre boulot et pas au détriment d'autres collègues. La situation dans la section technique n'était pas facile au début: nous n'étions que deux, car mon chef avait été engagé à peine deux mois avant moi, et nous ne disposions donc d'aucune expérience concrète sur laquelle nous aurions pu nous baser. Mais comme mon chef n'était pas vraiment à l'aise avec les romands, dont il connaissait mal la langue, je disposais de fait d'une grande liberté d'action.

Au début, l'OFL comptait sept sections et le message de la loi prévoyait de doubler le personnel de l'office en



quelques années. Seulement voilà: le 1^{er} janvier 1975, la Confédération a institué son fameux «Personalstop», décidant ainsi de bloquer le personnel, si bien que nous n'avons finalement jamais pu doubler le personnel de l'Office. A l'heure actuelle, nous sommes tout juste une dizaine de personnes de plus qu'au tout début, et ce manque a bien évidemment eu des conséquences pas toujours très heureuses sur la capacité de travail.

En 1982, mon chef de section fait une chute malheureuse depuis le toit de sa maison et se retrouve en chaise roulante à vie. J'ai donc du reprendre son poste au pied levé, mais il a fallu attendre cinq ans avant que je sois officiellement nommé chef de la section technique, en 1987.

C'est aussi à ce moment qu'un grand chambardement a eu lieu avec l'introduction de l'informatique. Et puis est arrivé le grand boom des années 90, où l'on a fait de la relance avec la loi pour l'aide au logement: une période durant laquelle il s'agissait avant tout, sous la pression des politiciens, de sortir de l'argent et de faire de la construction de logements, alors que la situation n'était pas des plus opportunes pour ce genre de projets. Début 95, le directeur de l'OFL d'alors, Monsieur Guggenheim, prend sa retraite, en pleine période de décentralisation des offices fédéraux, dont l'OFL. Cette vague de décentralisations «forcées» a commencé en 84, mais sur les quatorze offices fédéraux concernés, ils étaient nombreux à résister contre la décentralisation. Quoi qu'il en soit, l'OFL se retrouve à Granges, dans le canton de Soleure, avec un nouveau directeur, Monsieur Gurtner, qui me propose de devenir son directeur suppléant, un poste que j'ai accepté et que j'occupe maintenant depuis une bonne dizaine d'années avec un grand plaisir.

Comment avez-vous ressenti cette nouvelle étape de votre carrière?

Comme on arrivait dans une période où il s'agissait de gérer les pertes et autres affaires en difficulté, c'était nettement moins drôle qu'au début, quand il s'agissait de stimuler la construction et d'encourager la réalisation de nouveaux projets. Si, au début, on avait vraiment l'impression de construire quelque chose, on se trouvait mainte-

nant le dos au mur, en train de limiter les dégâts plus qu'autre chose. Il reste qu'au cours de ces dix ans, j'ai eu la chance de participer à la modification de plusieurs lois et d'ordonnances, ainsi qu'à l'élaboration d'un arrêté fédéral et surtout la nouvelle loi fédérale encourageant le logement à loyer et prix modérés (loi fédérale sur le logement, LOG), adoptée par le Parlement le 21 mars 2003. C'était très intéressant de voir comment cela se passe concrètement, dans les coulisses, dans les nombreuses commissions avec les politiciens et au travers des innombrables modifications d'ordonnance et autres actes administratifs et législatifs, qui ne sont en fait pas directement ma tasse de thé en tant qu'architecte, mais qui m'ont permis d'agir concrètement, loin des beaux discours officiels, et de rencontrer et de faire connaissance avec une belle brochette de personnalités importantes, dont notamment les conseillers fédéraux Delamuraz, Deiss et Couchepin.

La revue Habitation reçoit une part de l'aide octroyée à l'ASH par l'OFL: devons-nous craindre pour notre avenir?

Cette aide provient de crédits normaux, octroyés sur la base d'un contrat de prestations entre l'OFL et l'ASH, définissant les prestations de l'ASH qui sont rémunérées. Mais cette aide n'est pas à l'abri d'un dégraissage qui pourrait être demandé par l'administration fédérale des finances ou une des commissions des finances, sous forme de coupe ciblée ou linéaire. Il suffit qu'un politicien quelconque estime que l'aide accordée à l'ASH soit trop généreuse ou injustifiée pour que la question soit mise sur le tapis. Un peu de lobbying politique bien ciblé permettrait de pallier en partie à ce risque en trouvant des alliés susceptibles de contrer une attaque de ce genre.

Quels sont, à votre avis, les principaux défis qui attendent ces prochaines années les coopératives affiliées à l'ASH?

Le principal souci de la coopérative, c'est de trouver de l'argent pour ses fonds propres. Une grande coopérative comme par exemple la SCHL à Lausanne n'a pas ce problème: elle dispose d'un parc immobilier suffisamment

INTERVIEW

HABITATION MARS 2007

intéressant pour lever des fonds et prendre certains risques au niveau des investissements. Mais c'est beaucoup plus délicat pour une coopérative qui commence: elle manque à la fois de fonds et d'expérience, tant au niveau de la gestion que de la construction elle-même. L'ASH a toutefois un bel atout à jouer: sur le plan suisse, l'association regroupe pratiquement 120 000 logements. Autrement dit, l'ASH dispose d'un marché de 120 000 logements! Le seul problème, c'est que chaque coopérative tient à son indépendance, au détriment d'un pouvoir d'action collectif. Une solution à creuser consisterait à créer un pool national mettant en valeur le patrimoine global, de sorte que si une personne prend des parts sociales dans une coopérative zurichoise, elle puisse les transférer dans une autre coopérative du groupe, par exemple à Lausanne. En prenant une part sociale dans une petite coopérative, même située dans un coin perdu de la Suisse, on se donne ainsi un ticket pour un logement dans une grande ville, tout en consolidant d'abord les fonds propres de la petite coopérative défavorisée, qui aurait ainsi plus de chances de grandir en construisant ou en achetant de nouveaux immeubles! Il faudrait aussi encourager la fusion des coopératives, regrouper les forces, car certaines sont trop petites pour survivre seules à long terme.

J'aimerais toutefois conclure sur une note positive. Les conditions administratives et de management n'ont jamais été aussi bonnes qu'aujourd'hui au sein de l'ASH romande. Le comité actuel, avec à sa tête un président compétent et charismatique, est bien représenté par toutes les tendances existantes, les combats de chapelle sont mis en sourdine, le secrétaire général est dynamique et il en veut, une nouvelle génération s'affirme petit à petit. Bref, les prémisses pour renforcer l'influence des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, autant sur le plan communal que cantonal et fédéral, sont là. Le tout est d'oser, mais c'est le bon moment, les bonnes personnes sont à la bonne place. Reste que les coopératives, ainsi que tous les acteurs qui œuvrent pour le logement social doivent se rendre compte qu'il faut impérativement tirer à la même corde et se montrer plus solidaires les uns des autres.

Interview: **Patrick Cléménçon**
PHOTOS: POUSSIERE.NET



La COLOSA a opté pour l'Ecomodus

La coopérative d'habitation lausannoise COLOSA tente de responsabiliser ses locataires en les sensibilisant aux avantages d'une gestion individualisée de la consommation en énergie de chauffage et en eau. La technologie est là: reste à en faire bon usage.

La COLOSA en est venue à prévoir et installer un système individuel de comptage à partir du moment où la loi sur le logement prévoit que toute rénovation et toute nouvelle construction doit offrir un système de comptage individuel pour l'eau chaude et le chauffage. «Il est clair qu'il n'est pas du tout compliqué d'installer un compteur d'eau chaude, mais cela se corse avec les compteurs des radiateurs», raconte Monsieur Rizzetto, directeur de la COLOSA. Il y a maintenant une bonne dizaine d'années déjà que la COLOSA a trouvé LE système qui lui convient le mieux, le système Ecomodus, développé et commercialisé par l'entreprise Confort Service, à Lausanne. Ce système permet un comptage très fin et individualisé par logement de la consommation en eau chaude et en énergie de chauffage, comptage qui va bien au-delà des exigences du législateur. Le système Ecomodus a certes connu quelques erreurs et autres balbutiements de jeunesse, notamment au niveau de l'échangeur à plaque (petites fuites dues à des joints pas tout à fait étanches), mais qui ont tous été supprimés avec le temps, et Monsieur Rizzetto affirme que le système est aujourd'hui au point et qu'il répond parfaitement aux attentes de la coopérative pour un comptage impeccable.

Chaque Ecomodus installé dans un appartement dispose de ses propres vannes, de son propre comptage et de trois compteurs destinés à contrôler les trois flux du chauffage, de l'eau chaude et de l'eau froide. Chaque locataire a donc tout loisir de régler et de contrôler le système selon ses propres besoins: la vieille dame du 3^e étage, un peu frioleuse, poussera peut-être son chauffage à coin parce qu'elle grelotte dès que la température ambiante descend en dessous de 23°C, mais d'un autre côté, elle ne consomme que très peu d'eau chaude – libre à elle de le faire; le jeune couple du 4^e étage quant à lui préfère porter chandails et grosses chaussettes pour cocooner en regardant un bon film vidéo, et se contente d'une température ambiante de 18-19°C, mais tous deux adorent prendre de longs bains chauds et leur consommation en eau chaude est plus grande que la moyenne – libre à eux de le faire. Seule contrainte imposée à tous les locataires: afin d'éviter le vol d'énergie entre appartements, la limite inférieure de la température est maintenue à 16°C. Confort et autonomie sont donc les maîtres mots du côté des usagers.

Du côté du bailleur, ce système présente également un avantage de taille, comme le raconte Monsieur Rizzetto: «Avec un décompte aussi précis, quantifiant au centime près la consommation de chacun, le locataire ne peut plus contester quoi que ce soit sur ses factures et nous n'avons plus jamais eu de réclamations à ce niveau.»

Lors de chaque installation du système, il faut évidemment former les locataires, leur présenter les raisons qui



Vue générale des boilers d'eau chaude, des vases d'expansion et de la batterie de distribution avec départ en nappe.

ont conduit à son installation dans l'immeuble et expliquer le fonctionnement du module, qui s'intègre dans une armoire dans chacun des appartements, permettant à tous les locataires de contrôler en permanence leur consommation d'eau et de chauffage. «Au début, les locataires trouvaient un peu bizarre d'avoir tout un appareillage dans leur appartement. Mais ils ont vite compris l'avantage qu'il y avait à pouvoir contrôler facilement leur propre consommation. Et comme en plus le reste de l'armoire (contenant le module) peut être utilisé comme place de rangement pour des chaussures ou autre chose, le système a été vite adopté», raconte Monsieur Rizzetto.

Installation d'Ecomodus dès que faire se peut

Comme le système peut être installé dans n'importe quel type de construction et qu'il est compatible non seulement avec tous les types de chauffages (radiateur ou chauffage au sol), mais encore avec tous les types d'énergie, depuis le mazout et le gaz jusqu'aux formes d'énergies renouvelables, en passant par le chauffage urbain, il vaut la peine de se poser la question de l'opportunité de son installation lors de rénovations de bâtiments existants. «En ce qui concerne les nouvelles constructions, il est clair que nous l'installons d'office; en ce qui concerne les rénovations, l'affaire est un peu plus délicate, et dépend en fait de l'état général de la tuyauterie existante, dont les conduites de distribution sont supprimées lorsque l'on installe Ecomodus», explique Monsieur Rizzetto.

De 1997 à ce jour, la COLOSA a donc petit à petit installé le système dans plusieurs de ses bâtiments, en commençant par les immeubles de Montelly 59-61, suivis par ceux de Chandieu 28-38 (2000-2001), Montelly 63-65 (2001).



Le concierge, Germano Riminucci, dans le local de chaufferie dont il assure l'entretien et le bon fonctionnement.

Après une petite pause, Ecomodus revient en force en 2004 et 2005: Montelly 58 et 74-76, St-Roch 9-11, Isabelle-de-Montolieu 37, 56-58 et les Jardins de Prélaz, dont les immeubles ont été construits en 2005. En tout et pour tout, 14% du parc immobilier de la COLOSA, ce qui représente 282 appartements au total, est désormais équipé avec Ecomodus.

Pas de baisse de consommation significative

Comme ce système permet une gestion individualisée de la consommation en eau et en énergie de chauffage, il était intéressant de voir si les locataires allaient en profiter pour faire des économies ou non. Or il s'avère qu'il n'en est rien: chacun paie ce qu'il consomme, mais quasi personne n'en a



Production de chaleur à gaz pulsé.

profité pour réduire sa consommation de manière significative. «Nous avons bien entendu sensibilisé les locataires au fait qu'ils allaient désormais payer uniquement ce qu'ils allaient effectivement consommer et qu'ils avaient donc ainsi la possibilité de faire de réelles économies. Mais s'il y a eu quelques petites améliorations au début, on constate malheureusement que les recommandations du conseil fédéral en matière d'économies de chauffage, préconisant notamment une température ambiante ne dépassant pas les 20°C, ne sont guère suivies. Le locataire a plutôt tendance à dire «C'est moi qui paie, donc c'est moi qui décide quelle température je veux chez moi!». Bref, la technologie est là, mais le comportement de l'utilisateur est encore à la traîne.

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**

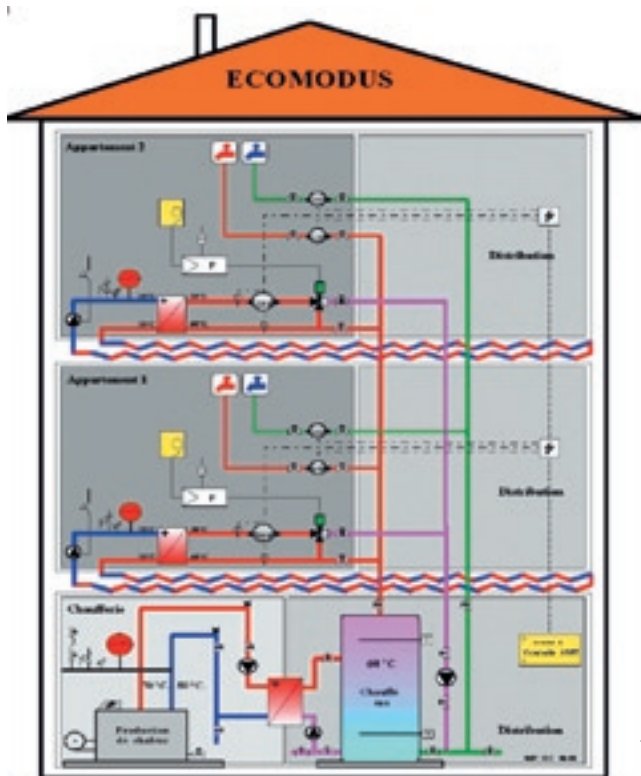


Schéma de l'installation du système Ecomodus dans une maison: la chaufferie se limite à un producteur de chaleur et un producteur d'eau chaude; les conduites de chauffage horizontales et verticales sont supprimées; le réservoir d'eau chaude fonctionne comme une centrale de chauffe pour l'eau chaude et le chauffage; les deux circuits sont séparés à l'échangeur à plaques; chaque appartement est ainsi approvisionné en eau froide, eau chaude et chaleur selon les besoins du locataire.

Qualité de l'air, préservation de l'eau et décompte chauffage

Le décompte individualisé des frais de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude réserve un certain nombre de surprises:

- On constate tout d'abord que plus de 60% de la consommation d'eau sont utilisés en moyenne pour se baigner, se doucher et rincer les chasses d'eau des WC.
- Contrairement à ce que l'on croit en général, les frais liés à la consommation d'eau dépassent souvent les frais de chauffage!
- Les différences de consommation d'eau varient très fortement d'un locataire à un autre: dans un même immeuble, et pour des appartements similaires, elles varient d'un facteur 1:10 à un facteur de 1:20 dans les cas extrêmes!
- Le facteur «responsabilisation du consommateur» par le biais du décompte individualisé ne porte pas encore tous ses fruits en matière de réduction de la consommation en énergie et c'est bien dommage, car chaque locataire aurait théoriquement désormais la possibilité d'apporter sa petite contribution personnelle à l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant, à son échelle, ses émissions de CO₂.

Ils ont osé une maison sans chauffage!

Marie-Claude et Thomas Kaspar ont construit une maison sans chauffage à Villarlod (FR) et expérimentent depuis novembre 2006 le premier bâtiment MINERGIE-P® de la partie francophone du canton de Fribourg. Une habitation dotée d'une excellente isolation et d'une étanchéité parfaite que le couple d'architectes a imaginée et réalisée selon ses envies et ses idéaux écologiques. Rencontre.

«Aujourd'hui il fait -6,2 degrés à l'extérieur et c'est une journée un peu couverte. Dans la maison, il fait 19 degrés et l'on se sent bien.» A Villarlod, petit village à 20 kilomètres de Fribourg, Marie-Claude Kaspar et son mari Thomas vivent dans le premier bâtiment MINERGIE-P® de la partie romande du canton de Fribourg. Une habitation qui a la particularité de n'avoir aucune installation de chauffage, hormis un poêle d'appoint à bois dans la partie inférieure occupée par les bureaux du couple d'architectes. De quoi étonner les centaines de personnes qui se sont déplacées lors des portes ouvertes en novembre 2006 pour découvrir cette maison unique en son genre, tant du point de vue énergétique qu'architectural.

Le concept de base du label de qualité MINERGIE-P est similaire à celui du standard MINERGIE®: isolation et étanchéité optimales, système d'aération douce et chauffage privilégiant les énergies renouvelables. La différence réside dans les besoins énergétiques drastiquement réduits, qui tendent pratiquement vers zéro dans une maison MINERGIE-P®. Le label exige en effet des besoins de chaleur (chauffage et production de l'eau chaude sanitaire) ne dépassant pas les 20% de celle prescrite par la norme SIA (contre 80% pour MINERGIE®) et une étanchéité quasi totale à l'air, contrôlée par un test officiel.

«Vivre l'expérience MINERGIE-P®»

Qu'est-ce qui a motivé Marie-Claude et Thomas Kaspar à construire selon ce label exigeant? Une solide volonté de construire selon l'état de la technique et une sensibilité très grande pour le développement durable. «A notre retour dans le canton de Fribourg, après nos études à Zurich, mon mari a travaillé dans un bureau d'architectes qui construisait essentiellement MINERGIE®. Cette éthique nous a convaincue et depuis que nous sommes à notre compte nous essayons toujours de travailler dans cette intelligence-là. Par respect global pour notre planète. Construire notre maison nous a permis de concrétiser nos propres idées, en adéquation avec nos valeurs et notre mode de vie», explique Marie-Claude Kaspar. Et son mari de compléter: «Nous connaissons les avantages et le confort qu'apporte le label MINERGIE®. Je souhaitais aller au-delà et vivre l'expérience MINERGIE-P®, d'un point de vue personnel comme professionnel, pour ensuite pouvoir conseiller nos clients en toute connaissance de cause.»

Renoncer à une installation de chauffage a été possible grâce à l'excellente isolation (30 cm pour les murs extérieurs en béton, entre 38 et 52 cm pour les parties en bois), à des fenêtres à triples vitrages de même qu'à une enveloppe totalement étanche à l'air, en particulier aux points de jonction entre les divers éléments (murs et fenêtres par exem-

ple). Un test officiel à l'aide d'une soufflerie couplée à un ordinateur a démontré un taux d'étanchéité à l'air de 0,22, soit le tiers de la valeur limite exigée par MINERGIE-P®. «Preuve qu'il n'y a aucun micro-courant d'air non maîtrisé», commente Marie-Claude Kaspar.

Le concept énergétique et architectural de la maison a été basé sur le parcours du soleil, afin de bénéficier au maximum de l'énergie solaire. Les pièces de vie (séjour et cuisine), de même que la plupart des chambres, sont orientées au sud et profitent d'un ensoleillement maximum grâce à de nombreuses fenêtres sur toute la hauteur des façades. L'utilisation passive de l'énergie solaire et la restitution de chaleur des habitants et des appareils, tous de classe A, suffisent pour dégager au sein du bâtiment une température agréable, entre 19 et 21 degrés, tout au long de l'année. «La température extérieure nous est indifférente, mais nous sommes dépendants du rayonnement solaire», souligne Marie-Claude Kaspar.

Au fil des saisons, l'eau chaude est produite à 60% par l'énergie solaire grâce à des capteurs sur le toit. Un appoint électrique assure le reste si nécessaire. «L'unique source de chaleur de la maison se trouve dans le bureau, orienté plein nord et qui est équipé d'un poêle à bois», précisent les architectes. L'énergie de chauffage consommée par année a été calculée comme équivalente à 4 stères de bois. Soit un coût total de moins de 500 francs.

Beaucoup de bien-être

Comment le couple vit-il cette maison MINERGIE-P®? Première grande source de satisfaction, l'aération douce, qui assure un renouvellement de l'air continu et un très grand confort d'habitation. «Pas besoin d'ouvrir les fenêtres en cette période hivernale, nous avons en permanence de l'air frais mais pas froid», relève Marie-Claude Kaspar. Et son époux d'enchaîner sur la qualité du sommeil: «Dans la chambre, la quantité d'oxygène reste stable et il fait en permanence entre 18 et 20 degrés. On dort beaucoup mieux!».

Quant aux températures, si elles sont un peu limites lorsque, en plein hiver, le soleil est aux abonnés absents, elles restent agréables selon Marie-Claude Kaspar: «Il ne fait pas froid! Et nous avons repris des habitudes de l'enfance, comme porter des vêtements plus chauds et non des t-shirts ou encore marcher avec des chaussures d'intérieur plutôt que pieds nus. Si la sonnette retentit, on fait entrer la personne, plutôt que de parler sur le pas de la porte restée ouverte. Et puis, nous sommes plus attentifs à notre environnement et nos sens sont davantage en éveil.»

Si les Kaspar ont mis leurs priorités sur la qualité de l'enveloppe du bâtiment, ils ont également pris beaucoup de soin à imaginer et concevoir les volumes de leur maison. Avec ses façades brunes en laine de roche compressée et sa forme oblongue qui caractérise les grandes fermes de la région, elle ne passe pas inaperçue à l'entrée du village de 300 habitants. Au rez, une baie vitrée flanquée d'une porte permet d'accéder au bureau, tandis qu'une autre porte ouvre sur un hall et les escaliers qui conduisent à l'appartement de 160 m². Ici, les espaces fluides et en continuité offrent des ambiances différentes. Le bois domine, contrastant sobrement avec le béton et la chape huilée restée visible utilisés pour le sol et le mur entre les escaliers et la salle de bains.

Ambiances lumineuses différentes

Le séjour et la cuisine offrent un point de vue magistral sur la colline de la Croix du Sault qui surplombe le village. Côté nord, des fenêtres horizontales sont placées à hauteur des yeux pour profiter du panorama. Jeux de lumière donc, mais également jeux de couleurs sur les murs où le blanc immaculé côtoie le jaune et l'orange. Quant au bureau d'architectes, au rez, il fait la part belle au béton apparent auquel sont juxtaposées des surfaces peintes en bleu, jaune ou vert. Totalement ouvert, il a été conçu pour pouvoir être transformé en appartement le cas échéant.

Grâce à la préfabrication des éléments en bois et à une conception soignée dans les moindres détails, le chantier



Au sud, de grandes fenêtres offrent un ensoleillement maximum aux pièces de vie.

a duré à peine cinq mois. Commencé mi-juin 2006, il s'est achevé début novembre. Depuis trois mois, la famille Kaspar expérimente sa nouvelle habitation, dressant chaque jour des statistiques: températures intérieures et extérieures, capteurs solaires et chauffe-eau, taux d'humidité, électricité consommée. «Il s'agit d'un projet pilote et il n'existe pas de bases de calcul. Nous sommes dans une phase de test», observe le couple Kaspar. Qui songe, une fois que les prix seront concurrentiels, à l'énergie photovoltaïque pour produire tout ou partie de l'électricité dont il a besoin. Et s'offrir ainsi une maison totalement passive!

Texte et encadré: **Agence MINERGIE® romande**
PHOTOS: KASPAR ARCHITECTES EPFZ-SIA



Côté nord, des fenêtres horizontales sont placées à hauteur des yeux pour profiter du panorama.

Les exigences de MINERGIE-P®. Le standard MINERGIE-P® a été lancé sur le marché au milieu de l'année 2002. Le premier bâtiment romand certifié l'a été en 2004, dans le canton du Jura. Actuellement, on compte 5 constructions MINERGIE-P® en Suisse romande et un grand nombre de chantiers pour un total de 116 en Suisse (contre 6307 bâtiments pour MINERGIE). Le label exige une conception du bâtiment tenant compte de son environnement, réfléchi jusque dans tous ses détails constructifs et ciblée vers une basse consommation d'énergie. Il fixe de hautes exigences en matière de qualité constructive et de consommation globale d'énergie.

Elles sont les suivantes:

1. Les besoins en chaleur pour le chauffage (mesurées par unité de surface de référence énergétique = environ à la surface de plancher chauffée brute) doivent se monter au maximum à 20% de la valeur limite fixée par la norme SIA 380/1 (contre 80% pour MINERGIE®). Cette valeur est atteinte grâce à une excellente isolation thermique de tous les éléments formant l'enveloppe. Cela implique des fenêtres d'une efficacité énergétique élevée (cadre et vitrage), un nombre minimal de ponts thermiques (= discontinuités au niveau de l'isolation thermique qui produisent des déperditions d'énergie) et une enveloppe étanche à l'air jusque dans ses moindres détails.
2. Le bâtiment doit disposer d'un système de renouvellement de l'air automatique.
3. L'indice de dépense énergétique pondéré (= énergie finale pondérée utilisée pour le chauffage du bâtiment, pour la préparation de l'eau chaude sanitaire et pour le renouvellement de l'air ainsi que les besoins électriques du système d'aération douce) ne peut excéder 30 kWh/m² pour l'habitat et 25 kWh/m² pour l'administration.
4. L'étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment (= taux de renouvellement de l'air pour une différence de pression de 50 Pa) doit être de max. 0,6 par heure.
5. Les appareils électroménagers doivent appartenir à la catégorie A (A+ pour les réfrigérateurs).
6. Les besoins spécifiques de puissance thermique doivent s'élever au max à 10 W/m². Cette exigence n'est toutefois valable que pour les bâtiments chauffés par l'intermédiaire du système d'aération.

Ecologie et construction

Le souci de la préservation des ressources naturelles et de leur accès équitable, de la limitation des émissions polluantes et de la biodiversité n'est pas un vain mot pour Conrad Lutz architecte sàrl, à Fribourg. Avec la construction du green-offices, preuve est faite que la mise en œuvre du développement durable est à la portée de tous... moyennant l'application de quelques principes simples et pratiques dans la vie quotidienne.

S'il faut des années pour voir grandir les arbres dans nos forêts suisses, il n'a fallu que 25 minutes «chronomètre en main» pour produire les 450 m³ de bois nécessaires à la construction du «green-offices», un bâtiment administratif de 1411 m² situé dans une zone artisanale de Givisiez/FR. Cette réalisation abritant 35 places de travail est une démonstration remarquable signée Conrad Lutz, architecte connu et reconnu pour ses compétences dans le domaine de la Minergie. Il est en effet question ici d'une MINERGIE-P ECO, la première construction de ce type en Suisse. Son concept reflète à la fois la recherche d'une harmonie totale avec l'environnement et la volonté d'utiliser aussi peu d'énergie que possible. «Je suis d'avis que si nous construisons aujourd'hui des bâtiments MINERGIE-P, il est impératif qu'ils le soient au moyen de matériaux écologiques. Sinon, c'est un leurre», résume Conrad Lutz, qui a trente ans d'expérience et de savoir-faire en la matière.

Les enjeux socioculturels

Les enjeux socioculturels du green-offices sont aussi intéressants que la démarche architecturale, l'idée de base étant de louer les surfaces à des entreprises ou des personnes dont les activités touchent de près ou de loin à l'écologie. Ils consistent à créer un lieu de travail dans lequel architectes, architectes-paysagistes, ingénieurs en génie civil, graphistes, etc., peuvent se rassembler et se réunir plutôt que de rester isolés. Cela se traduit par trois étages complètement ouverts avec un puits de lumière zénithale et une cage d'escaliers au centre, sans autre porte que celle de l'entrée du bâtiment, les espaces n'étant modulés selon les besoins que par des armoires hautes de 1,60 m. Au niveau des installations techniques, chaque quadrilatère de la construction est individuellement alimenté par la ventilation contrôlée, tandis que des canaux à câbles fixés au plafond

offrent une grande flexibilité sur le plan de l'alimentation électrique. Pour dynamiser tout ce qui a trait à la construction et au développement durable, une grande cafétéria au rez-de-chaussée fait aussi office de salle de conférences où il est possible de mener des débats, ou de faire des expositions et des projections. Chaque étage n'en présente pas moins une salle de conférences qu'il est possible de fermer. L'ensemble est accessible aux personnes handicapées. Inutile de dire que tout était loué avant le début des travaux sans qu'une ligne de publicité n'ait été nécessaire...

L'ossature et les matériaux

Hormis le radier et les murs du sous-sol, qui sont en béton, les piliers, la toiture, les dalles (y compris celle située au-dessus du parking), les portes et les fenêtres sont 100% bois, même la cage d'ascenseur. «Au mois de février 2006, nous avons coupé en

deux jours 480 m³ d'épicéa à la bonne lune, pour ne pas avoir à le sécher artificiellement, puis nous l'avons travaillé», dit Conrad Lutz.

Comme les façades, les planchers et la toiture ont une épaisseur de 50 cm. Ceux-ci reposent sur une trame de poteaux en lamellé-collé de 24 cm de côté présentant une portée de 6 m. En l'occurrence, la poutraison au rez-de-chaussée supporte un poids de 90 tonnes. La toiture plate ventilée, revêtue d'un carton bitumineux, n'est pas végétalisée pour permettre une future installation de panneaux photovoltaïques (jusqu'à 300 m²).

Un autre avantage de ce type de construction réside dans la planification des travaux: une fois les fondations réalisées – de mi-novembre à fin 2006, ce bâtiment de 5300 m³ a été entièrement monté au mois de janvier 2007 en cinq jours ouvrables, les fenêtres étant déjà intégrées dans les éléments préfabriqués en usine.



ISABELLE DACCORD

Préfabrication des éléments en atelier.

Orientation et confort

Les services techniques – entrée, salle de conférences, WC, sanitaires, cuisine, escalier de secours – sont situés au nord dans la partie arrière, tandis que les bureaux sont orientés sur les autres côtés. Au sous-sol ont été implantés un grand local archives, des locaux techniques, ainsi que la prolongation du parking extérieur, qui comprend 33 places.

Une optimisation du climat intérieur – notamment en période estivale – a été réalisée en réduisant la largeur des fenêtres, qui descendent néanmoins jusqu'au sol. À l'intérieur, aucun meuble n'a été placé le long de la façade, un passage permettant de renforcer le style aérien des open spaces et de sentir le rythme des ouvertures lorsqu'on est dans les bureaux.

Le confort intérieur se traduit aussi bien par une isolation phonique et thermique correspondant à celle d'une Minergie P, qui est déjà excellente. Pour ce qui est du confort «chimique», des matériaux exclusivement écologi-

ques ont été utilisés: peintures naturelles, crépi à base d'argile, isolation de cellulose dans les planchers et la toiture; dans les façades, l'isolation est constituée de fibres de bois dont le poids spécifique est plus lourd que celui de la cellulose, ce qui signifie également un déphasage plus important. L'ensemble est dépourvu de barrière vapeur: autrement dit, le bâtiment respire tout comme un être vivant. Le revêtement de façade est quant à lui composé de bois pré-grisé naturellement. À noter que les chapes ciment de 90 mm d'épaisseur font également office de revêtement de sol grâce à un huilage teinté.

Gestion de l'eau

«Je trouve aberrant de gaspiller notre deuxième aliment, le premier étant l'oxygène et le troisième les «carottes», remarque l'architecte. Car pour produire de l'eau potable, on pompe de l'eau dans le lac, on la filtre, on la traite, on la transporte, on la souille, puis on la retraite. Nous avons donc décidé d'installer dans ce bâti-

ment des toilettes sèches 100% biodégradables, c'est-à-dire absolument sans eau. J'ai visité en Scandinavie des homes médicalisés équipés de ce système et je confirme que cela fonctionne parfaitement». Au lieu de tirer la chasse, l'équivalent d'un gobelet de fibres de bois (voire des déchets de cuisine hachés) suffit pour amener plus de matières végétales et augmenter ainsi l'oxygénation des matières fécales. Le procédé entraîne leur décomposition et leur évaporation, celles-ci étant constituées d'eau à 98%. La ventilation contrôlée, aspirée au travers des WC, achève le nettoyage tout en supprimant les odeurs.

Enfin, une récupération de l'eau de pluie pour alimenter les robinets des lave-mains, de la cuisine pour rincer la vaisselle et pour l'arrosage permet de réduire au strict minimum la consommation de l'eau potable du réseau. Le résultat se traduit par une économie de 13 millions de litres d'eau potable sur 30 ans, dont 10 millions environ ne seront pas envoyés à la station d'épuration.



Montage de la dalle du rez-de-chaussée.



ISABELLE DACCORD

Montage des parois du rez-de-chaussée.

Energie grise

«L'énergie grise est un thème qui me tient à cœur, souligne Conrad Lutz. Si on prend une fenêtre en bois de 4 m², on aura consommé 1340 kWh pour la fabriquer, 5650 pour une fenêtre en bois-alu, 5000 pour une fenêtre en PVC. Pour 100 m² de peinture murale à la chaux, on aura consommé 18 kWh, plus de 1000 si on utilise une dispersion acrylique, soit une proportion de 1 à 50. Et c'est ne pas parler de tous les problèmes de santé dus à la chimie des matériaux. Je prends également l'exemple d'un pilier porteur de 2,60 m de hauteur supportant une charge de 90 tonnes: en acier, on aura consommé 1900 kWh, en bois 150. Si la différence avec un pilier en béton est faible – soit 170 kWh, elle est par contre beaucoup plus grande sur le plan du CO₂ puisqu'il en rejettera 42 kg alors que le bois en absorbera 122. L'acier, qui nécessite d'être chauffé, rejettera quant à lui plus de 500 kg de CO₂. Pour ce qui est de l'isolation thermique, on observe un rapport de 1 à 7 d'énergie consommée entre la cellulose et le polystyrène. A l'évidence, il est possible d'utiliser des matériaux naturels avec un faible impact environnemental. On les trouve sur le marché; et si je regarde le green-offi-

ces, je constate que, globalement, il ne coûte pas plus cher.

En ce qui concerne le chauffage, les gens ignorent souvent l'énergie qui a été consommée pour préparer cette énergie. Par exemple, avant de consommer 1 litre de mazout, on en a déjà consommé 1,6 litre: la plate-forme pétrolière, le pétrolier, le raffinage, le camion de livraison, etc. Idem pour le gaz: 1 m³ d'énergie utile nécessite

1,5 m³ d'énergie primaire. Aujourd'hui, tout le monde se rue sur les pompes à chaleur, mais personne ne réalise que chaque kWh installé en Suisse est d'origine nucléaire, donc très gourmand en énergie. Si bien que même avec un COP de 3, j'ai déjà «grillé» 1,2 kWh avant d'en consommer 1. Ecologiquement parlant, une pompe à chaleur n'est pas meilleure que le mazout. Par contre, le bois et les pellets sont très intéressants, l'énergie



LUZ ARCHITECTE

Montage des parois du troisième niveau.

primaire ne s'élevant qu'à 100 grammes pour 1 kg d'énergie utile. On peut faire la même chose pour l'électricité: on s'aperçoit que l'éolien est aussi bon que les pellets.»

Impact environnemental

Divers bilans des matériaux utilisés pour le green-offices ont permis de quantifier l'énergie grise épargnée. Ainsi, grâce à l'utilisation de matériaux

écologiques peu transformés, l'énergie épargnée lors de la construction s'élève à 1 063 000 kWh, soit la consommation d'énergie annuelle moyenne d'une famille de 4 personnes vivant dans une maison individuelle pendant plus de 150 ans!

Sur 30 ans, la gestion raisonnable de l'eau potable correspond à la consommation minimale annuelle d'eau (20 l/personne par jour) pour

57 personnes en Afrique. Sur la même durée, l'économie d'énergie réalisée au travers d'un poêle à pellets avec distribution de la chaleur par le sol s'élève à 1 963 000 kWh en comparaison d'un bâtiment standard construit selon les normes actuellement en vigueur. Quant à la production de l'eau chaude sanitaire, assurée par des capteurs solaires avec appoint du système de chauffage, l'économie sera de 51 750 kWh.



ARCHITECTURE

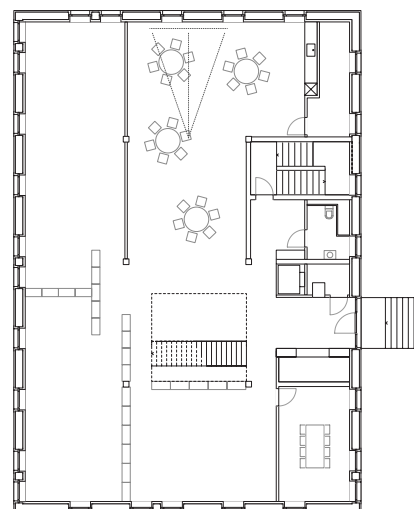
HABITATION MARS 2007

En conclusion, le green-offices est un bâtiment exemplaire conçu et réalisé conformément à l'esprit du développement durable. Il démontre que sa mise en œuvre est à la portée de tous dans la mesure où la modification des comportements d'achat et de consommation passe par l'application de principes simples et pratiques dans la vie quotidienne avec, pour aboutissement, un confort très largement accru.

Texte: **Eric de Lainsecq**

Dossier architecture:
Conrad Lutz Architecte Sàrl
Route du Jura 49
1706 Fribourg
Tél.: 026 481 38 00
Fax: 026 481 38 30

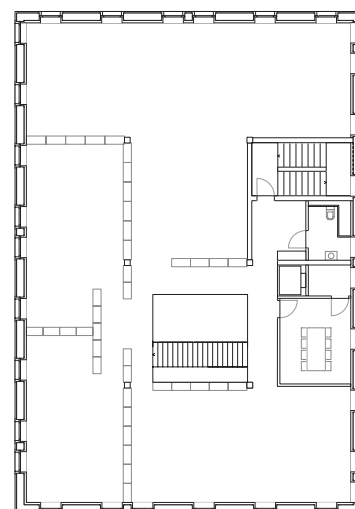
E-mail: conrad@lutz-architecte.ch



Plan du rez-de-chaussée.



Plan du 1^{er} étage.



Plan du 2^e étage.



LUTZ ARCHITECTE

*Montage de
l'escalier central.*

La section de Zurich de l'ASH crée de nouvelles places d'apprentissage dans les coopératives d'habitation

Tout le monde l'affirme: il faut plus de places d'apprentissage. La section de Zurich de l'ASH agit en lançant un concept permettant la création de nouvelles places de formation. Ce projet, soutenu financièrement par le fonds de solidarité de l'ASH, donne déjà des résultats encourageants. Uniquement en ville de Zurich, les coopératives forment, aujourd'hui près de 50 apprentis. A fin août 2006, plus de 70 000 jeunes ont commencé leur apprentissage en Suisse. Très tôt les jeunes sont confrontés aux dures réalités du marché du travail. Personne ne conteste le fait qu'il faudrait plus de places d'apprentissage. Les coopératives d'habitation peuvent, elles aussi, apporter leur contribution. Cependant, beaucoup de coopératives hésitent à faire ce pas. Non pas parce qu'elles refusent assumer leur responsabilité sociale, mais parce qu'elles ne s'en croient pas capables.

Le rôle des coopératives

Il y a deux ans, lors d'une consultation de l'ASH Suisse auprès de ses membres, 19 coopératives déclaraient former des apprentis. 34 places d'apprentissage étaient annoncées, dont 21 dans la région zurichoise. Pas suffisant estime la section de Zurich de l'ASH. Elle invite ainsi ses membres à soutenir la création de nouvelles places d'apprentissage et de professionnaliser la formation de leurs apprentis.

Tout d'abord il s'agissait de mieux connaître la situation et de savoir qui formait les apprentis et dans quelles professions. Pour la section de Zurich, il était indispensable que les responsables de la formation collaborent et

se mettent en réseau. Elle organisa une rencontre à laquelle les coopératives furent invitées à confronter leurs expériences et leurs projets de création de places d'apprentissage. «Ces échanges ont permis de faire ressortir les exigences de la formation et les difficultés que cela représente pour les petites coopératives», se rappelle la responsable du projet Monika Sprecher.

Ensemble c'est plus facile

Dans une association professionnelle, plusieurs entreprises collaborent pour former un (une) apprenti(e). Elles peuvent ainsi se répartir les différents aspects de la formation. Certaines coopératives zurichoises profitent de cette possibilité. L'administration de la section forme également, depuis l'été 2006 et dans le cadre du «Berufslehverbunds ZH» un apprenti de commerce. «C'est un gros avantage car l'association s'occupe de toute l'administration; nous pouvons ainsi nous concentrer sur la formation» explique Monika Sprecher. «Nous pouvons également confier à d'autres entreprises certains aspects de la formation comme par exemple la gestion du personnel.»

Dans le cadre des offres de formation continue de l'ASH, la section de Zurich propose, à ses apprentis un cours sur le but et l'activité des coopératives. Celles et ceux qui font un apprentissage dans une coopérative d'habitation expérimentent, chaque jour, toutes les valeurs du mouvement coopératif. «C'est important de donner à des jeunes gens la possibilité de découvrir ce qu'est une coopérative» souligne Monika Sprecher.

Premiers succès

Le 3^e pilier du projet représente les conseils que la section prodigue à ses membres. Monika Sprecher, en tant qu'enseignante diplômée et experte aux examens de fin d'apprentissage des apprentis de commerce, apporte le savoir-faire et soutient les coopératives dans toutes les questions relatives à la création de nouvelles places d'apprentissage. «J'ai par exemple conseillé une coopérative qui spontanément voulait offrir une place d'apprenti de commerce. Son personnel, pour la plupart à temps partiel, représentait un handicap pour le suivi de la formation. En revanche, elle avait la possibilité d'engager un apprenti agent d'exploitation» déclare-t-elle.

L'engagement de l'ASH Zurich pour la création de places d'apprentissage porte déjà ses fruits. Actuellement 47 jeunes gens sont en formation dans 26 coopératives d'habitation. La plupart dans le domaine commercial. Dans le domaine de l'entretien, le nombre d'apprentis est en progression. «Les coopératives sont idéales pour cette formation» dit Monika Sprecher. Peintre et jardinier sont également les professions exercées dans les coopératives. La cheffe du projet se réjouit de voir que l'action porte ses fruits et qu'ainsi des jeunes trouvent, au début de leur vie professionnelle, un appui et un accompagnement.

Pour tout renseignement, la section de Zurich et particulièrement Monika Sprecher sont volontiers à disposition pour tout renseignement complémentaire: 043 204 06 33 – info@svw-zh.ch

Texte: **Rebecca Omoregie**
Wohnen n° 9-2006

Résumé et traduction: **Michel Steullet**

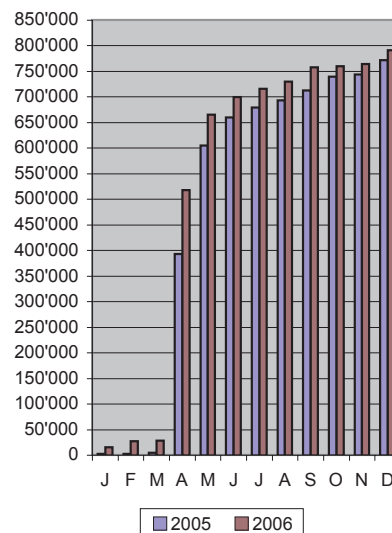
Fonds de solidarité de l'ASH

En 2006, les versements des membres de l'ASH ont atteint la somme record de Fr. 790 464.-, soit env. Fr. 18 600.- de plus qu'en 2005. 535 coopératives, soit le 57% des membres ont ainsi versé une contribution volontaire représentant une moyenne de Fr. 8,60 par logement. Malgré une légère baisse du nombre des contributions (539 en 2005), la somme totale des versements a été supérieure à celle de 2005. Et il existe encore un potentiel important (43% des membres) qui laisse espérer de nouveaux records dans les années à venir.

Pour la section romande, 69 coopératives (64 en 2005), soit 43,4% des membres, ont versé des contributions pour un montant total de Fr. 95 047.- (Fr. 83 671.- en 2005), soit Fr. 9.- par logement. Il est réjouissant de constater l'augmentation des contributions des Romands même si le pourcentage des membres qui alimentent le fonds de solidarité reste encore faible par rapport à la moyenne suisse et par rapport aux sections de Suisse alémanique.

L'année dernière, le fonds de solidarité a accordé 10 prêts pour un montant total de Fr. 3 612 500.- dont 1 prêt de Fr. 1 380 000 en Suisse romande.

Le rapport annuel 2006 du fonds de solidarité qui sera adressé en mars à tous les membres de l'ASH donnera plus de détails concernant la participation de chacune des sections. Il faut rappeler que le fonds de solidarité est à disposition des coopératives pour contribuer au financement de nouvelles constructions, de rénovations ou d'acquisitions d'immeubles. Les prêts sont consentis pour une période de 15 à 20 ans à un taux préférentiel de 2%. Et c'est grâce aux contributions volontaires, mais indispensables, des membres qu'il est possible d'accorder des prêts sans lesquels de nombreuses coopératives ne pourraient pas développer leur activité et mettre sur le marché de nouveaux logements. Le fonds de solidarité remercie les membres qui participent à cet effort de solidarité.



Evolution des versements sur toute l'année 2006.

Changement au sein du conseil de fondation du fonds de solidarité

Suite aux démissions de Uwe Zahn et Michel Steullet, l'assemblée des délégués de l'ASH a, lors de son assemblée du 12 décembre 2006, désigné Susanne Vögeli-Gygax de la section Berne-Soleure et Jacques Ribaux de la section romande pour les remplacer. C'est Theo Meyer de Bâle qui remplacera Uwe Zahn à la présidence du conseil. Un grand merci à Uwe Zahn qui a, pendant 7 ans, présidé le conseil de fondation avec beaucoup de compétence et d'engagement.

Texte: Michel Steullet

Formation continue - Le séminaire «Droit de superficie» organisé à Lausanne remporte un franc succès

Le séminaire «droit de superficie» s'est déroulé comme annoncé à Lausanne en décembre 2006 et à Neuchâtel en février 2007. Cette diversité avait pour but d'une part de donner à chacun la possibilité d'accorder son agenda, et d'autre part de délocaliser l'offre. Le thème et le concept proposés ont généré un vif intérêt de la part de nos membres et de nos partenaires. En effet, sur environ 70 personnes qui ont pris part à ce séminaire, plus de la moitié étaient délégués par des collectivités publiques, communes ou cantons. Nous avons également apprécié la présence de membres biennois de l'ASH et de représentants d'établissements bancaires.

Le droit de superficie devient un instrument prépondérant de la politique du logement des collectivités publiques. Il permet en effet de stimuler la construction de logements tout en conservant la maîtrise des options politiques communales et cantonales.

La première partie de l'après-midi était dévolue à l'approche théorique du droit de superficie tandis que la deuxième partie portait sur les pratiques et expériences des orateurs. Le secrétaire général de la section rappelle à chacun l'importance et la pertinence du droit de superficie comme instrument de la politique sociale et plus particulièrement en

matière de logement des collectivités publiques.

Le droit distinct permanent (DDP) permet au superficiant public, tout en maintenant son patrimoine et en tirant un rendement, de stimuler la construction de logements selon des conditions techniques, écologiques, sociales, etc. qu'il édicte. Il rappelle ensuite les mécanismes financiers d'un DDP et son influence sur le loyer. Cette analyse fut étayée par la présentation d'un cas pratique. Il conclut en mettant en évidence l'importance de l'aide au logement au travers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, basé sur un partenariat entre communes,



De gauche à droite: Michel Gamba
Cipriano Alvarez (chef division droit OFL)
Pascal Magnin (chef du service du logement NE)
et Michel Equey.

canton et confédération. Il appelle chaque participant à œuvrer en faveur du maintien de la politique fédérale du logement qui a permis en 2006 de financer plusieurs centaines de logements d'utilité publique en Suisse romande.

M. Michel Gamba, juriste, adjoint à la cheffe de service du logement de la commune de Lausanne, a traité l'aspect juridique du droit de superficie. En explicitant la systématique légale et en disséquant l'acte de droit de superficie M. Gamba a démontré l'importance et la portée quelquefois implicite de chaque article. Il a notamment précisé des notions telles que servitude, cessibilité, durée, entrée en possession, servitudes, rétrocession, redevances, indexation, etc. qui sont induites par le cadre législatif ou la convention.

Expérience lausannoise

La deuxième partie de ce séminaire portait sur la pratique du DDP à Lausanne, Genève et Bienne, villes véritablement engagées vers une politique de logement dynamique. Les pratiques de la ville de Lausanne ont été présentées par M. Philippe Equey, économiste, délégué à la commission immobilière de la ville de Lausanne. Il a d'abord expliqué les buts de la politique publique du logement, au travers notamment du droit de superficie. Favoriser la construction de logements sociaux, contribuer à la lutte contre la spéculation foncière, contribuer à l'implantation d'institution sociale, maintien du patrimoine public, sont des objectifs pérennes de la ville de Lausanne en matière de politique foncière.

M. Equey a présenté le cas et les expériences faites lors de la valorisa-

tion par le biais du droit de superficie du quartier de Prélaz. Il a ensuite développé en détail le contenu du contrat et les exigences de la ville de Lausanne. La durée, la redevance, l'indemnité en cas de retour etc. ont été analysés dans le contexte lausannois et selon ses dispositions. Il a ensuite abordé le cas du centre artisanal de Sevelin où sur un même périmètre composé de 4 parcelles de base et 6 DDP, 50 lots de PPE ont émergés, mettant en évidence les possibilités variées d'adaptation du DDP par rapport à la demande. M. Equey a terminé sur une analyse exhaustive des avantages, inconvénients, droits et obligations du superficiaire et du superficiant. Il a conclu en arguant que le droit de superficie s'impose comme une solution d'actualité pour les pouvoirs publics.

Expérience genevoise

La pratique genevoise a été présentée par M. Eric Rossiaud, juriste, conseiller municipal et vice-président du groupement des coopératives genevoises. L'octroi de droits de superficie par l'Etat en faveur d'organes désireux de construire des logements sociaux et ne poursuivant pas de but lucratif est inscrit dans la constitution genevoise. Cet instrument fait partie d'un train de mesures permettant à l'Etat de s'engager pour garantir à chacun le droit au logement.

M. Rossiaud, après avoir posé le cadre législatif et notamment la LGL (loi générale sur le logement et la protection des locataires) a développé la pratique genevoise au travers de trois superficiaires différents que sont l'Etat de Genève, la ville de Genève et la FPLC (fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif) dont M. Rossiaud est membre du conseil. Il a traité de la durée, de l'extinction du droit, de la rente foncière et des objectifs visés. Les pratiques de ces trois sources de DDP diffèrent quelque peu, ce qui a évidemment soulevé questions et étonnement. M. Rossiaud a conclu

par des réflexions sur l'opportunité et la pertinence du droit de superficie, instrument de politique publique.

Expérience biennoise

M. Vincent Studer, économiste à la ville de Bienne, et président de la SCH BIWOG à Bienne, s'est fait l'écho de la grande tradition biennoise en matière de droit de superficie. Il a commencé son exposé par une citation de Guido Müller, maire de la ville de 1921 à 1947: «Aucune ville en croissance ne peut se passer d'une politique foncière planifiée et aux objectifs définis dans la durée». La conservation et l'acquisition de bien fonds selon les nécessités économiques et politiques restent pour la ville de Bienne des idéaux permanents.

Cette politique se mesure notamment par le nombre de logements en coopératives qui ascende aujourd'hui à près de 20% du marché locatif, résultat d'un engagement public dès les années 30. M. Studer nous a présenté en fin d'exposé les problèmes pratiques qui se posent à l'échéance du DDP. Ces problèmes sont appréhendés d'une manière différente et quelquefois antagoniste selon sa position sur la plate-forme décisionnelle, superficiaire, superficiant, bailleur de fonds ou coopérateur.

La compétence et l'expérience pratique des orateurs ont été très appréciées du public. Nous tenons à remercier ces personnes pour leur disponibilité et leur engagement ainsi que M. Pascal Magnin, chef du service du logement du canton de Neuchâtel qui nous a offert son concours pour l'organisation de la cession de Neuchâtel. En fin de séance une discussion nourrie a mis en exergue la densité de la matière et l'intérêt des participants pour ce thème d'actualité.

Texte: **Roger Dubuis**

Secrétaire général ASH romande

Pour tout renseignement au sujet des cours de formation continue, tél. 021 648 39 00

La SCH Cité-Joie reçoit une commune valaisanne



L'immeuble en construction à Clarens (VD).

La commune des Agettes située sur la rive gauche du Rhône à quelques kilomètres de Sion, peine comme beaucoup de communes valaisannes de montagne à maintenir une population résidente jeune. En effet, le manque d'offre de logements en location incite les jeunes familles à s'établir en plaine et plus particulièrement à la capitale valaisanne. Cet exode rural contemporain inquiète le conseil exécutif des Agettes qui cherche des solutions pour stimuler la construction de logements à loyers attractifs sur sa commune perchée à env. 1100 m d'altitude.

L'aide cantonale au logement locatif ayant été retirée dès 2003, la commune s'est tournée vers notre association pour tenter de trouver des réponses à ce flux migratoire vers la plaine. Un concept a été rapidement développé grâce à l'implication du conseil communal et à l'opportunité d'acquisition d'un foncier à valoriser en zone village. Dès lors, un projet en droit de superficie a été initié avec le concours d'un maître d'ouvrage d'utilité publique garantissant ainsi des loyers modérés et pérennes.

Pour «faire connaissance» avec l'ASH, une délégation de la commune a été invitée par la Sté coopérative Cité-Joie, à visiter un immeuble en

construction à Clarens/VD. M. Stéphane Crettaz, président de la commune, accompagné de deux autres délégués et du secrétaire général de l'ASH ont été reçus par MM. Jean Pitteloud et Philippe Perreaud respectivement vice-président et directeur de la coopérative. Ces messieurs ont d'abord fait l'historique du projet et rappelé aux participants qu'il est désormais complexe de construire en milieu urbain tant les paramètres sont nombreux. Ils ont ensuite présenté le principe des aides publiques au logement en terre vaudoise et les loyers résultants.

M. Philippe Schumacher, architecte responsable de l'ouvrage, a guidé la délégation lors de la visite détaillée des logements. Il a expliqué les contraintes de ce projet et justifié les choix qui ont été opérés, en répondant aux nombreuses questions pertinentes des participants.

Il nous apparaît important de relever la disponibilité de la Sté coopérative Cité-Joie, membre ASH et de remercier MM. Pitteloud, Perreaud et Schumacher pour leurs collaborations. Etre membre de notre association, c'est ainsi partager ses compétences et se mettre à disposition des collectivités publiques pour informer et conseiller.

Texte: **Roger Dubuis**
Secrétaire général ASH romande

*M. Stéphane Crettaz, président
de la commune des Agettes (VS).*

Fiche signalétique du projet «Les Tulipiers» à Clarens

Maître d'ouvrage:
SCH Cité-Joie, Lausanne
Prix au m³ SIA: env. Fr. 500.-/m³

Nb. de logements:
38 dont 21 duplex

Exemple de loyer avec aides
cantonales et communales
(sans charges pour chauffage et
eau chaude):

3 pièces: Fr. 702.-/mois

4 pièces: Fr. 840.-/mois

5 pièces en duplex: Fr. 1020.-/mois



QUESTION JURIDIQUE



Ruedi Schoch.

Comment devient-on membre de la société coopérative? Qui, au juste, est membre de notre coopérative de construction? Il n'est pas toujours facile de répondre à cette question somme toute banale. Et elle en appelle immédiatement une autre: comment, au juste, devient-on membre de la société coopérative?

Par le passé, différentes coopératives se sont adressées au service juridique afin de savoir qui avait le droit de vote au sein de l'assemblée générale. La réponse – les membres bien évidemment – semble banale de prime abord. Ce renseignement faisait toutefois apparaître que la société n'était pas en mesure de dire avec précision qui étaient ses membres. Dans la pratique, on s'était souvent contenté d'établir ou d'envoyer une carte de vote par appartement. Dans certains cas, la société coopérative ne s'était pas préoccupée de savoir qui de l'épouse ou de l'époux avait voté. A diverses reprises, des parts sociales avaient été établies au nom des deux locataires, resp. sociétaires, indépendamment de la personne ayant effectué le versement. Dans tous ces cas, il a été conseillé aux coopératives qui avaient posé la question de clarifier les modalités d'adhésion à la société coopérative.

Principe des portes ouvertes

Conformément à la réglementation légale de l'art. 839 CO, la société coopérative peut en tout temps accueillir de nouveaux membres. Les statuts peuvent prendre des dispositions plus précises concernant l'adhésion, sous respect du principe du nombre de membres non fermé. Elles ne doivent

toutefois pas compliquer excessivement le processus d'adhésion. Une société coopérative doit donc avoir l'interdiction de refuser toute nouvelle adhésion. Cependant, l'admission dans la société coopérative peut être rendue dépendante du respect de critères personnels ou matériels. On peut ainsi admettre des restrictions pouvant être raisonnablement déduites du but de la société coopérative.

Une société coopérative qui émane par exemple d'un parti politique ou d'un syndicat peut exiger que les postulants soient des adhérents du groupement en question. Et les coopératives d'habitation ne disposant que d'un nombre restreint de logements ont fondamentalement tout intérêt à n'admettre qu'un nombre de membres à la recherche d'un logement à peu près égal au nombre de logements disponibles¹. Il serait en effet difficile à comprendre qu'une société coopérative soit dans l'obligation de construire plus de logements, ce uniquement dans le but d'admettre de nouveaux membres. Dans le sens de ces explications, la théorie en vigueur part du principe qu'il n'existe aucun droit à l'admission dans la société coopérative, pas même pour les personnes qui remplissent en principe les conditions d'admission statutaires².

Procédure d'admission

Selon la réglementation légale, l'adhésion à la société coopérative requiert une déclaration écrite. L'administration³ se prononce sur l'admission de nouveaux sociétaires, à moins que les statuts ne disposent qu'une déclaration d'entrée est suffisante, ou n'exigent une décision de l'assemblée générale⁴. La «déclaration» représente en réalité une demande d'adhésion que la société coopérative peut accepter ou rejeter, sauf si les statuts stipulent explicitement que la déclaration d'adhésion suffit. Les statuts peuvent toutefois contenir d'autres conditions nécessaires à une adhésion⁵.

Si une société coopérative souhaite donc constater quels sont ses sociétaires et qui peut le devenir, elle doit s'appuyer pour cela sur les dispositions de ses statuts. Les statuts modèles de l'ASH prévoient à l'art. 7 que toute personne physique ou morale prenant à sa charge au moins un titre de part sociale (part de sociétaire) peut devenir membre de la société coopérative. L'admission s'effectue par décision du comité, sur la base d'une demande d'adhésion écrite. On retient simultanément que le comité prend une décision définitive et qu'il n'est pas dans l'obligation de motiver un refus, même si le candidat est déjà locataire



ou sous-locataire dans le logement de la société coopérative. Les statuts modèles de l'ASH prévoient en outre que l'adhésion ne prend réellement effet qu'après le paiement intégral des titres de part sociale nécessaires ou, en cas de paiement échelonné, avec le premier versement. Les statuts doivent en effet répondre à la question de savoir si le paiement des titres de part sociale est une condition pour l'adhésion ou si ce devoir n'est qu'une conséquence de l'adhésion.

La décision du comité est définitive, à moins que les statuts ne prévoient que la personne non admise a le droit de recourir auprès de l'assemblée générale. En cas de rejet de la requête, il ne peut être fait appel au juge, après la jurisprudence, que si la société

coopérative a enfreint un droit d'adhésion expressément stipulé par les statuts ou si la décision de refus est arbitraire ou abusive⁶. Dans ce cas, le comité devrait commencer par justifier sa décision.

Membres sympathisants

Les statuts doivent clarifier si seules des personnes également domiciliées dans la société coopérative peuvent être membres de celle-ci ou si l'on peut admettre des membres sympathisants. Ceux-ci se contentent de participer au capital de la société coopérative par la part sociale, peuvent prendre part aux décisions au sein de l'assemblée générale, mais ne sont pas simultanément locataires dans la société coopérative. L'admission de membres sympathisants permet de renforcer la base de la

société coopérative tant sur le plan personnel que financier. Dans les très petites sociétés coopératives, les membres sympathisants peuvent éventuellement modifier les rapports de voix au détriment des sociétaires qui sont également domiciliés dans la société coopérative.

Couples mariés, couples vivant en concubinage et autres communautés d'habitation. Les explications données jusque-là ont permis de montrer que de telles communautés ne peuvent pas devenir membre ensemble, mais que les statuts, respectivement le comité, doivent clarifier la question de savoir si les deux partenaires peuvent devenir membre séparément ou si l'un des deux seulement peut le devenir. Les statuts modèles prévoient à l'art.

Laure et Marc ont investi
dans la pierre.
Nous avons posé
la première.



Ça crée des liens

Prêts hypothécaires

Avec nous, tout comme un propriétaire sur deux, réalisez avec succès votre projet immobilier! Contactez nos spécialistes au 0848 000 886 (tarif national) ou sur www.bcv.ch



15 al. 3 que, si plusieurs membres louent des locaux de la société coopérative ensemble, les titres de part sociale à assumer pour ces locaux doivent être répartis entre les membres dans un rapport dont ils conviennent. Sur la base de cette disposition, il apparaît clairement qu'il peut éventuellement y avoir plusieurs membres par logement⁷. Cependant, chaque membre doit avoir signé lui-même une déclaration d'adhésion et doit avoir été admis par le comité. La part sociale ne peut en outre pas être au nom des deux personnes simultanément. Il faut établir deux parts sociales distinctes.

Décision du comité

Sur la base de la demande d'adhésion qui peut aussi figurer sur le formulaire d'inscription pour un appartement, le comité doit prendre une décision d'adhésion⁸. La décision devra naturellement faire l'objet d'un procès-verbal et il est également recommandé de tenir un registre des membres. Celui-ci permet de prouver, en cas de litige, qui est membre de la société coopérative.

Adhésion

sans déclaration d'adhésion

Ceci est possible dans la mesure où les statuts stipulent que les héritiers d'un membre décédé sont également, sans autre, membres de la société coopérative. Sur la base d'une telle disposition statutaire, un héritier devient membre sans décision d'adhésion du comité et il ne devrait pas avoir

à payer à nouveau une éventuelle taxe d'adhésion⁹.

Que faire en cas d'incertitudes? S'il existe des doutes sur l'appartenance ou non d'une personne à la société coopérative, il s'agit tout d'abord de consulter les statuts, puis de découvrir, sur la base des dossiers, qui a signé une déclaration d'adhésion ou à quel nom les parts sociales ont été établies. Les parts sociales établies conjointement au nom de Monsieur et Madame XY ne sont pas correctes. Il est éventuellement possible de trouver une indication sur la base du versement du capital en parts sociales. En l'absence d'une décision d'adhésion expresse du comité, il faut partir du principe qu'une personne a été acceptée tacitement en tant que membre, en particulier si cette personne a déjà été traitée comme un membre par la société coopérative et a reçu, par exemple, des invitations à l'assemblée générale.

Les sociétés coopératives ont d'ailleurs tout intérêt à étudier la question avant que celle-ci soit réellement d'actualité. Ceci permet en effet d'éviter de possibles groupes de

problèmes en rapport avec des votes et des élections lors des assemblées générales.

Texte: **Ruedi Schoch**
Wohnen n° 10-2006
Traduction: **Eugène Knecht**

¹ Voir entre autres Susi Moser, Wohnbaugenossenschaften, Zurich, 1978, page 135.

² Reymond, Die Genossenschaft, Bâle, 1998, page 80.

³ Selon la terminologie de la loi, l'administration est l'organe exécutif de la société coopérative. Pour les coopératives d'habitation, c'est le terme comité qui est entré dans l'usage.

⁴ Art. 840 al. 3 CO.

⁵ Ainsi, certains statuts prévoient en sus une taxe d'admission sensée couvrir les frais de la société coopérative générés par une nouvelle adhésion.

⁶ Reymond, op. cit., p. 85.

⁷ Les statuts peuvent aussi stipuler qu'une seule personne par objet d'habitation peut devenir membre.

⁸ Dans la mesure où les statuts ne considèrent pas comme suffisante la seule déclaration d'adhésion ou qu'une décision de l'assemblée générale est prévue.

⁹ Voir à cet effet Basler Kommentar, Obligationenrecht II., Basel 2002, Note 9 relatif à l'art. 847 CO.

Signature de contrat involontaire. Régulièrement, des sociétés tentent d'arracher à des entrepreneurs la signature d'un contrat en leur envoyant des courriers ou des fax trompeurs. Une manière de procéder consiste à envoyer des courriers qui, en raison de leur très grande ressemblance, tant par la forme que par la présentation, avec ceux de prestataires connus, voire de services officiels, peuvent être facilement confondus avec d'autres offres qui, elles, ont été souhaitées. Les prestataires en question jouent consciemment sur ce risque de confusion.

Les manières de procéder ci-après sont notamment connues: faire parvenir à un entrepreneur un formulaire – des sociétés coopératives ont également été visées – qui, de prime abord, ressemble à une correction des indications figurant dans l'annuaire téléphonique de Swisscom. Ce n'est qu'en étudiant le courrier de plus près que l'on découvre, en petits caractères, l'indication selon laquelle il s'agit de l'inscription dans un registre payant, inscription qui coûte près de 1000 francs. Ce contrairement au registre Swisscom qui est gratuit et qui est consulté beaucoup plus fréquemment que l'offre payante. Selon le même schéma, d'autres s'inspirent également des inscriptions au registre du commerce et de documents similaires, le but étant d'obtenir une confirmation signée de l'extrait. Sans s'en rendre compte, on vient de signer un contrat.

Celui qui a signé un tel contrat sans le vouloir peut se défendre. Dans un premier temps, il faut faire valoir le défaut de validité respectivement la nullité du contrat en vertu de l'art. 24 al. 1 chiffre 4 CO (erreur essentielle) resp. sur la base de l'art. 28 CO (dol). Celui qui a déjà payé peut également se référer aux dispositions ci-dessus et exiger le remboursement. Les personnes ne souhaitant pas entreprendre de démarche juridique doivent toutefois savoir que les conditions générales d'un tel contrat stipulent habituellement un renouvellement automatique d'une année supplémentaire. C'est pourquoi il est impératif de résilier le contrat, sous pli recommandé, si on ne souhaite pas bénéficier de cette offre.

Données média de la revue Habitation

Tirage: 3500 exemplaires • **Parutions:** 4 x an (21 mars, 21 juin, 21 septembre, 15 décembre) • **Diffusion:** uniquement à 3000 abonnés, répartis dans tous les cantons de Suisse romande • **Lectorat:** membres de coopératives d'habitation affiliées à l'ASH, architectes, urbanistes, autorités publiques, maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Tarifs publicitaires en quadrichromie

Annonces	Nbre de parutions/an	Rabais	Prix/parution
2 ^e page de couv.	1	Plein tarif	2000.–
	2	5%	1900.–
	3	8%	1840.–
	4	10%	1800.–
3 ^e page de couv.	1	Plein tarif	1700.–
	2	5%	1615.–
	3	8%	1564.–
	4	10%	1530.–
4 ^e page de couv.	1	Plein tarif	2200.–
	2	5%	2090.–
	3	8%	2024.–
	4	10%	1980.–
Intérieur: 1/1 page	1	Plein tarif	1200.–
	2	5%	1140.–
	3	8%	1104.–
	4	10%	1080.–
Intérieur: 1/2 page	1	Plein tarif	700.–
	2	5%	665.–
	3	8%	644.–
	4	10%	630.–
Intérieur: 1/4 page	1	Plein tarif	400.–
	2	5%	380.–
	3	8%	368.–
	4	10%	360.–

Données techniques • **Format:** 210 x 297 mm • **Miroir de page:** 184 x 270 mm • **Procédé d'impression:** offset trame 60 lpcm, quadri • **Documents d'impression:** données numériques • **Format des encartages** 205 x 295 mm au maximum. Si encartage piqué, 210 x 297 + 5 mm de débord et 8 mm de dépassant arrière.

Livraison des données numériques • **Support de données compatibles PC/Mac:** CD ou DVD • **PDF:** généré avec Acrobat Distiller au format 1.3 (sans transparence), toutes les polices incorporées, quadrichromie (pas de RVB ou de LAB) • **Programmes:** Quark XPress 6.5, InDesign CS2, Illustrator CS2, Photoshop CS2 • **Formats de fichiers images:** PSD, JPG, TIFF à une résolution de 300 dpi • **Sortie:** veuillez nous fournir une épreuve • **Polices:** fournir toutes les polices de caractères utilisées • **Remarque:** les frais pour la confection ou la correction des annonces seront facturés séparément.

Pour placer une pub dans Habitation:

Tél. P. Diesbach, 021 321 15 84 ou envoyez un e-mail à: publicite@habitation.ch

Avec un parc immobilier de quasi 20 000 logements répartis en Suisse romande, l'ASH romande et la revue Habitation disposent d'un lectorat potentiel avoisinant les 55 000 lecteurs! A vous d'en profiter.

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
1700 Fribourg, 35, rue de Romont, tél. 026 347 45 60
1204 Genève, 6-8, place Longemalle, tél. 022 818 44 44
1003 Lausanne, 21, rue St-Laurent, tél. 021 310 63 11
2001 Neuchâtel, 3, rue du Temple-Neuf, tél. 032 722 59 59
1951 Sion, 46, place du Midi, tél. 027 327 44 20
1800 Vevey, 15, avenue Général-Guisan, tél. 021 925 93 20
1400 Yverdon-les-Bains, 4-6, rue du Casino, tél. 024 424 13 40
www.banquecoop.ch