

Habitation

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

Home

<http://www.ash-romande.ch>

ASH Romande

SCHL: 233 nouveaux logements en vue
COLOSA: grande étape de rénovations
Succès des cours de formation de l'ASH

79^e ANNÉE • N° 4 • DÉCEMBRE 2007

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



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



*Saviez-vous que si la chouette
chante en plein jour,
il pleuvra dans trois jours?
Dans quoi?
Dans trois jours.
Saperlipochouette alors!*

*Données média et tarifs d'annonces publicitaires
en dernière page.*

Habitation informe et communique pour alimenter l'esprit et le débat coopératif, pour documenter et illustrer les réalisations architecturales remarquables des coopératives de construction, et pour promouvoir les services de l'Association suisse des coopératives d'habitation (ASH).

Donner une visibilité à l'ASH dans la presse spécialisée et grand public nous a relativement bien réussi en 2007. Les quatre numéros de la revue Habitation ont été partout bien accueillis et plusieurs articles ont été repris par d'autres magazines et journaux à grand tirage. Les gens ont plaisir à nous lire et notre stratégie de communication médias a trouvé bon écho au sein des diverses instances de l'ASH, ainsi qu'à l'OFL.

Les relais de communication se mettent en place, les sites Internet aussi.

Celui de la section romande de l'ASH est en ligne et offre désormais une palette de services et de documents de base à télécharger, de cours avec inscriptions en ligne, et présente les organes et instances dirigeantes de la section romande. Celui de la revue Habitation est également en ligne, avec édito, sommaire, deux articles à lire ou télécharger, des archives et des actus. Et bien sûr la possibilité de s'abonner en ligne, de transmettre des infos à la rédaction et de réserver des espaces publicitaires. Quelques coopératives d'habitation commencent à placer notre page de couverture en lien bien en vue sur leur site Internet et nous les en remercions. Plus nous serons interconnectés, plus nous serons visibles. Et plus nous serons visibles, plus nous augmentons nos chances d'attirer de nouveaux abonnés, qu'ils soient affiliés à l'ASH ou non.

La revue Habitation poursuit en outre son évolution: dès ce numéro, on trouvera désormais de temps à autre le portrait d'une personnalité influente dans le domaine des coopératives d'habitation, une série que nous inaugurons avec Adrien Rizzetto, directeur de la COLOSA à Lausanne (p. 16). La chronique vagabonde de Jacques Cuttat offrira désormais un regard circonstancié en traitant divers sujets de la vie des coopératives d'habitation avec distanciation et humour (p. 24). Dans ce numéro, nous avons également donné carte blanche aux jeunes de la SCHG, qui ont pris la plume pour nous parler de leur tournoi de football des Trois Cités (p. 29). Nous tâcherons aussi de publier régulièrement à l'avenir une rubrique dédiée à des publications intéressantes dans le domaine du logement, de la construction et des questions de développement durable (p. 30). Et dès le prochain numéro de la revue, nous comptons bien nous pencher plus souvent sur la question du logement pour les personnes du troisième âge, un domaine qui va prendre une importance croissante au fil des prochaines années.

Avec les meilleurs vœux de la rédaction pour 2008,
très bonne lecture!

Patrick Cléménçon

EDITORIAL

www.habitation.ch
www.ash-romande.ch



naef

la tradition immobilière

1 8 8 1
2 0 0 7

Naef Immobilier,
une dimension régionale
à la mesure de vos projets

GENÈVE

av. Eugène-Pittard 14-16
case postale 30
1211 Genève 17
tél: +41 22 839 39 39

NYON

LAUSANNE

NEUCHÂTEL

FRANCE



4-7

Le hasard fait parfois bien les choses

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) met en chantier dès l'automne 2007 la construction de 233 logements à Lausanne. Cette importante réalisation nécessitera un investissement d'environ 85 millions de francs, sans compter le terrain mis à disposition, par un propriétaire privé, sous la forme d'un droit de superficie.



8-11

Interview avec Michel Bürgisser

Genève, ville assiégée, en manque d'espace pour se loger? En 2004, nous transcrivions les objectifs et les efforts d'interlocuteurs-clés pour «débloquer» le logement. Aujourd'hui un mouvement se dessine, avec de nouveaux outils politiques...



12-15

«Ce qui compte avant tout, c'est la qualité de vie!»

La coopérative lausannoise Colosa vient d'achever la rénovation, entreprise en 1997, de sept immeubles qu'elle possède au chemin de Montelly. Visite en compagnie du directeur Adrien Rizzetto, qui pense avant toute chose au confort de ses locataires.



25-29

Grand succès des cours de formation de l'ASH romande

Sous la houlette de Roger Dubuis, secrétaire général de la section romande de l'ASH, les cours de formation ont considérablement été étoffés, et sont suivis par de plus en plus de gens. Le programme des cours est désormais facilement accessible via le site www.ash-romande et les inscriptions aux cours sont grandement facilitées, toujours grâce à l'interface du site web en question.

4-7 COOPÉRATIVES. La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) se lance dans un grand chantier
 • **8-11 INTERVIEW.** Avec Michel Bürgisser, directeur du DAEL de Genève • **12-15 COOPÉRATIVES.** La COLOSA achève un important cycle de rénovations • **16-19 PORTRAIT.** Petit aperçu dans les coulisses de la vie d'Adrien Rizzetto, bouillonnant directeur de la COLOSA • **20-23 OFL:** Journées du logement de Granges 2007 • **24 CHRONIQUE VAGABONDE.** «C'est la régie qui paie!» • **25-29 ASH SUISSE.** Reflets de la vie associative • **30 PUBLICATIONS.** Je lis, donc j'agis
 • **31-32 QUESTION JURIDIQUE.** Questions autorisées au nouveau locataire.

Le hasard fait parfois bien les choses

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) met en chantier dès l'automne 2007 la construction de 233 logements à Lausanne. Cette importante réalisation nécessitera un investissement d'environ 85 millions de francs, sans compter le terrain mis à disposition, par un propriétaire privé, sous la forme d'un droit de superficie.

La SCHL est l'une des grandes sociétés coopératives d'habitation de Suisse romande, un vrai poids lourd, gérant à elle seule quasi 10% du nombre de logements d'utilité publique affiliés à la section romande de l'ASH, soit environ 3000 logements, tous répartis dans la région lausannoise. La SCHL dispose d'importantes capacités financières qui lui permettent non seulement de maintenir son parc immobilier en bon état, mais également d'investir dans de nouvelles constructions, le but étant de bâtir si possible une cinquantaine de nouveaux logements en moyenne par année. Autant dire que la société est en quête permanente de nouvelles opérations immobilières, ce qui n'est pas toujours facile à faire, les terrains constructibles ne courant pas les rues sur le très prisé arc lémanique. En construisant 233 nouveaux logements au lieu-dit «Le Bugnon», sis sur la commune de Lausanne en bordure du Petit-Flon, à la frontière du Mont-sur-Lausanne, la SCHL réalise donc un grand coup, et qui plus est, sur un site très calme, facilement accessible et proche des accès autoroutiers. «Dans le cas du Bugnon, c'est très spécial: le site se trouve dans la périphérie lausannoise, à quelques encablures du siège de la SCHL, et constitue sans doute l'une des dernières grandes parcelles encore disponibles pour la construction. L'ensemble de la parcelle fait dans les 70000 m², c'est énorme!», raconte Bernard Virchoux, directeur de la SCHL.

La parcelle elle-même est à cheval sur deux communes, la partie sud se trouvant sur la commune de Lausanne, en zone constructible pour des immeubles, la partie nord étant située sur la commune du Mont-sur-Lausanne, quant à elle en zone artisanale, semi-commerciale. L'ensemble du terrain, soumis au nouveau PGA de la commune de Lausanne, appartient toutefois à un seul et unique propriétaire privé. Et c'est ce propriétaire, une personnalité de Suisse romande, aussi altruiste que discrète, et que la SCHL contacte, un peu par hasard, dans le cadre de ses incessants efforts de prospection de terrains constructibles. Et comme le démontre la suite des événements, le hasard fait parfois bien les choses! Après une première fin de non-recevoir, la SCHL relance le propriétaire, en prenant le soin, cette fois, de se présenter en détail et en mettant en valeur notamment les buts sociaux de la coopérative. Ces arguments, parmi d'autres, touchent le propriétaire en question, car il était lui-même plus intéressé à mettre son terrain en valeur que de le vendre avec un profit maximal, et la SCHL obtient finalement une partie de la parcelle en droit de superficie. «Ce qui est fantastique, c'est que nous avons eu affaire à une personnalité exceptionnelle, pour laquelle les objectifs sociaux valent plus que des buts de pur rendement financier, ce qui est plutôt rare de nos jours, et qui nous a en fait cédé le terrain quasi à la moitié de sa valeur potentielle. Une rencontre de ce genre, on en fait une seule fois dans sa

vie, dans le domaine immobilier», raconte Bernard Virchoux, visiblement et sincèrement ému, qui ajoute: «L'une des fois où je l'ai rencontré pour discuter de l'affaire, je lui ai dit, vous voyez, en construisant des logements à bons prix, on fait un acte social... ce à quoi il me répond que non, on fait un acte civique!» Au final, la SCHL dispose donc d'un terrain constructible exceptionnel à des conditions exceptionnelles, avec environ 30000 m² sur la commune de Lausanne, mais ce n'est pas tout: suite à l'initiative du propriétaire, c'est tout un plan de quartier qui est en train de se mettre en place et qui concerne aussi la partie de la parcelle qui se trouve sur la commune du Mont-sur-Lausanne, avec en définitive la construction d'environ 650 logements au total. La SCHL va d'ailleurs pouvoir également construire une septantaine de logements sur partie de la commune du Mont-sur-Lausanne.

Une procédure exemplaire visant le Minergie-Eco

Les premiers contacts avaient été établis fin 2005 et en avril 2006 déjà, le projet était déjà concrétisé, étude d'impact environnemental du nouveau quartier sur la région environnante compris. Compte tenu de tous les services des deux communes impliqués dans les diverses autorisations et autres procédures de contrôle, notamment en ce qui concerne les aménagements routiers nécessaires en vue de faciliter l'accès au site, l'ensemble de la procédure a été exemplaire. Du côté de la commune de Lausanne, elle a été grandement facilitée parce que le projet de la SCHL pouvait s'inscrire dans le cadre ambitieux de la ville de construire 3000 logements dans les dix prochaines années. «La commune de Lausanne affiche effectivement une volonté politique très forte de développement urbain durable et nous sommes évidemment ravis d'être aidés et cités en exemple dans ce cadre-là», raconte Bernard Virchoux. Dès le départ en effet, la SCHL a décidé de construire sur cette parcelle des immeubles répondant au standard Minergie, et si possible même au standard Minergie-Eco, encore à l'étude. Il s'agirait alors de construire des immeubles avec des matériaux facilement recyclables et non polluants, tant au niveau de la construction que lors de la démolition future des immeubles. «En collaboration avec Monsieur Limmat, engagé par la commune de Lausanne pour suivre et conseiller les projets de construction visant le label Minergie-Eco, nous analysons donc les différentes possibilités qui s'offrent à nous dans le domaine de la construction durable, le but étant de trouver un équilibre entre les surcoûts engendrés par le label Eco et des loyers qui doivent rester abordables. Nous avons ainsi opté pour l'installation de panneaux solaires en toiture, nous permettant de fournir l'énergie nécessaire à la production d'eau chaude. C'est dans cette optique que nous avons demandé à la commune de Lausanne de nous soutenir par le biais de certaines aides indirectes», explique Bernard Virchoux.

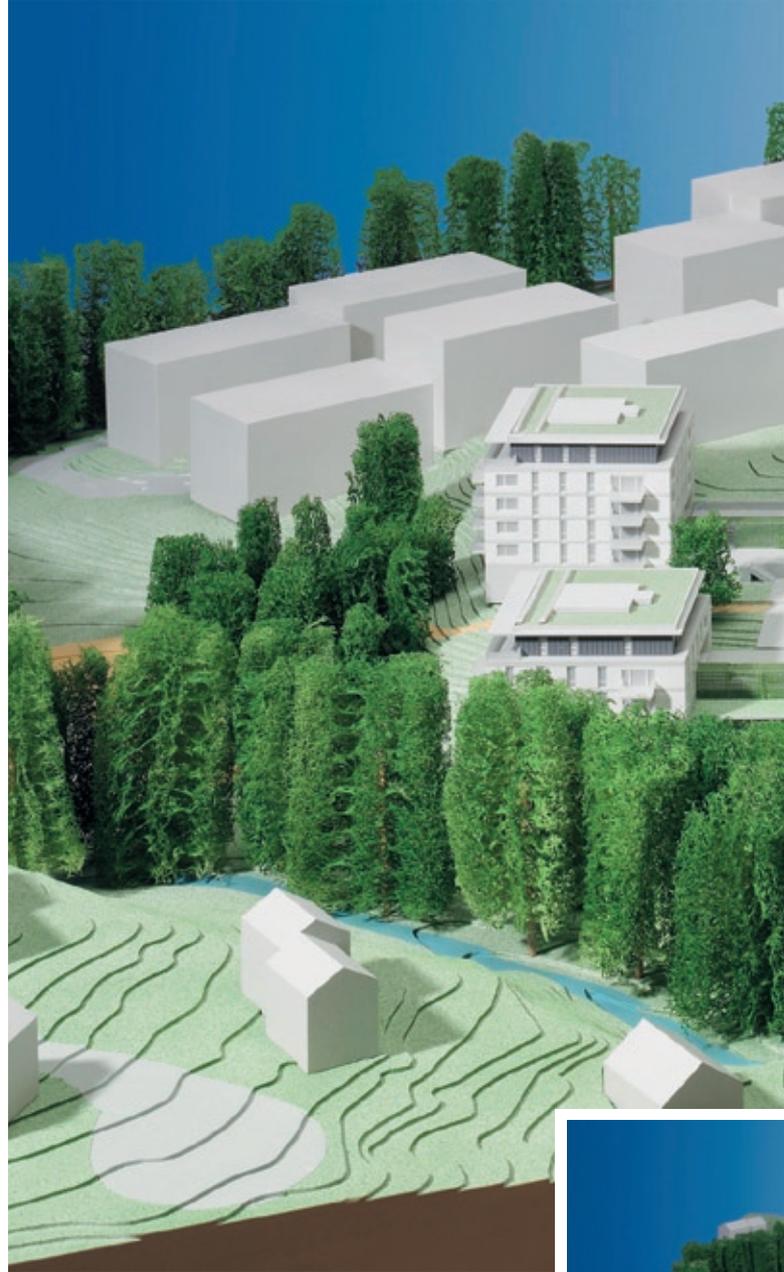
Un programme et une typologie très diversifiés

L'ensemble du projet a été confié à deux bureaux d'architectes lausannois, l'Atelier Cube et le bureau d'architectes CCHE architecture, avec lesquels la coopérative a déjà collaboré avec satisfaction par le passé. En plus de la volonté de la SCHL d'offrir des logements à des loyers accessibles, tout en offrant un excellent confort, et de plus, soucieuse des problèmes écologiques, la coopérative tient également à garantir une bonne mixité sociale au sein de ses immeubles. Le programme comprend ainsi 24 logements de 2 pièces qui seront de type protégé pour personnes âgées, 74 logements de 3 pièces, 104 logements de 4 pièces, 23 logements de 5 pièces, ainsi que 6 lofts de diverses surfaces. Deux logements d'une pièce seront en outre mis à disposition des locataires pour recevoir leur famille ou invités qu'ils ne pourraient loger chez eux. Une surface de 740 m² est destinée à la création d'une garderie d'enfants, à une salle de réunion et idéalement, à un bar à café lié à un petit commerce de proximité, ainsi qu'aux activités de service tels que coiffeurs, et à un cabinet médical. Des garages, tous souterrains, comprendront 252 places de parcs voitures et 199 places de parcs deux roues (motos et scooters) ainsi que 246 emplacements vélos. A noter qu'aucune circulation de voitures ne se fera à l'intérieur du quartier, ce qui constitue bien évidemment un élément de bien-être et de calme certain.

La planification prévoit la mise en chantier dès octobre 2007 des infrastructures et des accès qui se feront depuis le chemin de Maillefer, puis tout au début 2008 par les terrassements. Les premiers logements seront disponibles dès fin 2009 et l'ensemble des travaux sera achevé pour fin 2010. Quant aux loyers, il est encore un peu tôt pour les chiffrer, mais le but poursuivi est de ne pas dépasser, en moyenne, CHF 2000.- par mois pour un logement de 4 pièces, y compris une place de parc et les charges. Par cette nouvelle réalisation importante, la SCHL poursuit ses buts qui sont restés inchangés depuis 1920, soit «améliorer les conditions de logement de la population... procurer des habitations à des conditions avantageuses». Avec cette construction, le parc locatif de la SCHL avoisinera les 2000 logements à Lausanne y compris sa périphérie.

Texte: **Patrick Cléménçon**

ILLUSTRATIONS: RÉMY GINDROZ



COOPÉRATIVES

HABITATION DÉCEMBRE 2007



A close-up portrait of Michel Bürgisser, a man with dark, wavy hair, a mustache, and glasses. He is wearing a blue button-down shirt and has his right hand resting under his chin, looking thoughtfully at the camera. The background is a teal-colored door.

Michel Bürgisser

Genève, ville assiégée, en manque d'espace pour se loger comme pour circuler, kaléidoscope politique, «usine à gaz» administrative? Au-delà du cliché, Genève veut bouger. En 2004, nous transcrivons les objectifs et les efforts d'interlocuteurs-clés pour «débloquer» le logement. Aujourd'hui un mouvement se dessine, avec de nouveaux outils politiques...

Nous vous avons rencontré (Habitation 4/2004) pour faire connaître le point de vue du DAEL (Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement) au sujet de la pénurie genevoise.

Que s'est-il passé lors du changement de législature?

Lorsque notre nouveau conseiller d'Etat, M. Mark Muller, a reçu la charge du «logement» dans son dicastère, cette préoccupation figurait en tête de ses priorités. Il s'agissait également d'une priorité du Conseil d'Etat comme ce dernier l'a indiqué lors du «discours de St-Pierre» marquant le début de la nouvelle législature. Pour mener son action, M. Muller a défini des axes de travail, en accord avec le Conseil d'Etat, puis a travaillé en concertation avec «les partenaires sociaux» et enfin a sollicité l'aval du Grand Conseil.

Quel était son programme?

Il s'agissait de contribuer au déblocage de la situation genevoise en renforçant quatre piliers: tout d'abord constituer un parc de logements d'utilité publique durablement en main publique plus important, ensuite assouplir les contraintes légales et administratives, favoriser l'accès à la propriété (coopératives, PPE, etc.) et enfin maintenir les aides personnalisées. Pour les logements placés sous l'égide du secteur public, ce sont actuellement à peu près 20 000 logements qui sont subventionnés, dont 5 500 appartiennent à des fondations immobilières de droit public, les autres étant contrôlés par des fondations communales, des coopératives, des institutionnels ou des propriétaires privés. Le système de subventionnement genevois fait que beaucoup de ces logements modérés passent progressivement au marché libre: ils représentent moins de 10% du parc genevois (autrefois plus de 20%). Dans le futur, on devrait stabiliser, pérenniser et augmenter ce socle des logements modérés et placés durablement en main publique, pour atteindre 15% du parc de logements locatifs, soit environ 30 000 logements dans un délai de 10 ans.

Telle était l'intention. Comment s'est-elle traduite dans les faits?

Les grandes lignes de notre approche étaient définies en mai 2006, les consultations ont abouti le 1^{er} décembre 2006 à la signature et à la publication du protocole d'accord sur le logement. Ce fameux «accord historique» est intervenu entre représentants de l'Etat et des communes, de l'économie et de l'immobilier, des syndicats et du Rassemblement pour une politique sociale du logement (l'Asloca, bien que membre du RPSL, n'a pas ratifié l'accord). Le protocole a été formalisé dans la «loi pour la construction de logements d'utilité publique», projet déposé le 1^{er} mars 2007 devant le Grand Conseil, qui l'a approuvé le

24 mai 2007 (mise en vigueur le 31 juillet 2007). A l'échelle genevoise, cette gestation (une année pour un projet ambitieux) passe pour extraordinairement rapide.

Quel est le contenu de cette loi et de quels moyens a-t-elle été dotée?

Elle reconnaît l'urgence de la situation et se donne comme objectif de parvenir dans les dix ans à un parc de logements d'utilité publique de 15%. Ces logements sont en principe en main publique (fondations immobilières de droit public, communes) ou appartiennent à des organismes sans but lucratif (coopératives notamment).

Pour intéresser les promoteurs à la «zone de développement» sur laquelle la loi veut agir, une part de 70 à 75% (50% pour les terrains agricoles et les communaux d'Ambilly) est à leur disposition en marché libre, à condition qu'ils consacrent le solde au système d'utilité publique, selon diverses variantes à choix. A noter cependant que le mécanisme de contrôle des plans financiers demeure pour l'ensemble des opérations en zone de développement. Enfin, en dix ans, 300 millions seront mis à disposition pour favoriser l'achat d'immeubles existants (par exemple auprès de la Banque Cantonale de Genève), pour doter des fondations immobilières, acquérir des terrains et mettre à disposition des droits de superficie. C'est un encouragement pour attirer l'intérêt des différents acteurs, notamment les coopératives, et promouvoir leurs projets.

Mais comment la loi se traduit-elle dans les faits?

Les effets de cette loi ne peuvent être immédiatement visibles sur le terrain, parce que les réalisations concrètes sont en préparation. Permettez-nous donc de travailler! L'intérêt est manifeste, on sent des «frémissements». Mais on doit remonter un fort courant peu favorable à la construction et une difficulté tenace et bien connue: la disponibilité des terrains (cf. Habitation 4/2004). Des dispositions ont été prises par ailleurs, notamment par la modification de la pratique sur le prix admis du terrain. Celui-ci était fixé depuis longtemps à un montant qui ne répondait plus au marché. Il a été réadapté. Au lieu des 542.- pour «une densité de 1», l'on admet aujourd'hui un plafond de 1000.-/m². Il y a de ce fait, notamment pour les propriétaires qui occupent leur bien, une réelle incitation avec des valeurs qui permettent le remplacement.

Quel est l'apport de Mark Muller dans ce contexte?

Il a su convaincre et trouver un processus permettant d'adopter rapidement une loi dans ce domaine fort sensible à Genève qu'est le logement. Vraisemblablement, la notion de logement d'utilité publique durablement en main

publique aurait sans doute eu de la peine à s'imposer à la majorité parlementaire si elle n'avait pas été défendue par un magistrat libéral issu des milieux immobiliers. Sur cette base l'on peut avancer.

Renoncer aux usines à gaz administratives fait partie du programme politique libéral, observez-vous une simplification des procédures?

Le domaine dans lequel nous travaillons, complexe, et lié à «l'aménagement du territoire» comprend nombre d'interlocuteurs, d'instances, de passages obligés, avec des enjeux importants. L'acte constructif tient compte d'une foule d'éléments. Concrètement il faut des jeux de plans, des discussions, des rapports, etc. On ne voit pas de grandes modifications. Au reste, quoi qu'on en dise, on observe pas une manifestation déterminée de la société civile, du législateur ou des milieux professionnels pour alléger la densité normative. A partir de là, l'administration se doit de respecter les règles posées par le législateur.

Quel est le processus pour une coopérative qui souhaite construire?

Elle affronte le même problème que tous les autres acteurs: trouver un terrain. Pour l'obtenir, il faut généralement passer par le groupement des coopératives d'habitation genevoise qui centralise la recherche et la distribution. L'Etat est lui-même propriétaire de terrain qu'il peut remettre à des fondations ou des coopératives. De son côté, la FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif) cherche également des parcelles pour les coopératives. Des moyens financiers sont mis à disposition des organismes sans but lucratif: terrains, droit de superficie, cautions, et, indirectement, des aides personnalisées.

Concrètement comment faites-vous pour favoriser le déblocage des terrains?

Le fait d'avoir des règles claires, fixées dans la loi, sur la répartition des catégories facilite les choses. Un promoteur qui veut acheter une parcelle de 10000 m², par exemple, connaît le prix et sait quelle part de logement d'utilité publique il devra construire (ou mettre à disposition d'un organisme sans but lucratif). Il a d'ailleurs plusieurs choix: réali-



INTERVIEW

HABITATION DÉCEMBRE 2007

ser un minimum de logements en «Habitation mixte» ou en coopérative suivant les zones, (25% à 50%); céder à l'Etat, à des conditions fixées, un périmètre pour la construction de logements d'utilité publique (environ un quart).

Et cet accord «historique»?

C'est un texte qui laisse des choix ouverts, de la place à l'initiative. Il se veut simple et compact. Pour réussir, il

faut être réaliste et attractif; c'est le sens de cet accord. Ce principe de réalité se trouve complété par une idée de collaboration entre différents partenaires, de mixité, y compris sur le terrain, dans le quartier lui-même. L'Etat n'est pas un démiurge, il veut collaborer avec des interlocuteurs concernés.

Interview et photos: **François Jolliet et Guy Nicollier**





«Ce qui compte avant tout, c'est la qualité de vie!»

La coopérative lausannoise Colosa vient d'achever la rénovation, entreprise en 1997, de sept immeubles qu'elle possède au chemin de Montelly. Visite en compagnie du directeur Adrien Rizzetto, qui pense avant toute chose au confort de ses locataires.

«Avant mon départ à la retraite, qui interviendra probablement l'année prochaine, je tenais absolument à assainir le quartier de Montelly, où nous possédons un important parc immobilier. Je suis heureux d'y être parvenu.» Devant un immeuble fouetté par la bise, Adrien Rizzetto ne cache pas sa satisfaction. Ce vaste projet de rénovation, entrepris il y a dix ans déjà, résume en effet pour le directeur de la Colosa, coopérative dont il a pris la tête en 1980, le credo de la société: penser avant toute chose au bien-être des locataires. «C'est d'ailleurs pour cette raison que j'ai toujours été moi-même locataire. Je comprends mieux leurs besoins.»

La Colosa, dont le capital est détenu par la ville de Lausanne, est la plus grande coopérative romande en nombre de logements subventionnés. A Montelly, dans le sud-est lausannois, elle possède neuf immeubles, notamment tous ceux implantés à la fin du chemin. Ceux-là même, au nombre de sept, qui ont tour à tour été rénovés au cours de ces dix dernières années. «Cette opération incarne entre autres parfaitement la nouvelle dynamique que le conseil d'administration m'avait demandé d'apporter à la coopérative lors de mon arrivée», résume Adrien Rizzetto.

«Il faut oser!»

«L'un des objectifs premiers était de mettre en route de grands travaux de rénovation. Selon ses statuts, qui datent de sa création en 1936 durant les années rouges de la municipalité lausannoise, la Colosa a pour but la création de logements salubres et bon marché. Mais pour nous, loger des gens faisant partie de la classe défavorisée ne veut pas dire leur proposer n'importe quoi. Pourquoi en effet ne faire que des choses traditionnelles alors qu'il existe de nombreux architectes talentueux auxquels il est possible de donner la parole? Depuis le milieu des années 80, nous avons ainsi choisi de construire des logements qui s'avèrent être au-dessus du standing normal,



L'harmonie qui se dégage du quartier est due à des façades jouant sur des oppositions entre teintes chaudes et froides.



La plupart des bâtiments ont été construits dans les années 50. Suite aux travaux de rénovation, et notamment le renforcement des isolations périphériques, ils devraient être en état pour les trente prochaines années.

qui sortent de l'ordinaire. Comme par exemple, à Boissonnet, un immeuble cylindrique en briques silico-calcaires, ainsi que des maisonnettes mitoyennes. Nous travaillons hors des sentiers battus, avec une perspective ancrée dans le XXI^e siècle. Il faut oser!» Et le directeur de citer le quartier de Montelly comme l'exemple parfait d'une opération réalisée avec des architectes de talent dans l'optique d'améliorer au mieux le quotidien des locataires. «Nous leur mettons à disposition ce qu'ils ne pourraient pas financièrement s'offrir dans des immeubles de même standing sur le marché libre.»

D'importantes rénovations comme celles-ci se font en collaboration avec les autorités communales et cantonales, qui participent à parts égales à l'abaissement du loyer initial. «Et je tiens à préciser, contrairement à ce que certaines personnes croient, que les banques ne nous font pas de cadeaux», lance Adrien Rizzetto. «Nous bénéficions des mêmes taux d'intérêt qu'une société immobilière ou une SA.»

Matériaux de qualité

La parenthèse économique fermée, le Lausannois revient à l'essentiel, les sept immeubles rénovés, pour un total de treize entrées. Ce qui frappe en les découvrant, c'est l'harmonie qui s'en dégage, harmonie due à l'emploi de teintes, pour les couleurs de façades, s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti. Même si différents architectes ont été mandatés au fur et à mesure des rénovations, il se dégage de l'ensemble une cohérence qui sied parfaitement à la quiétude de ce quartier recherché pour son calme et bénéficiant, grâce à la colline sur laquelle il se trouve, d'une belle vue et d'un ensoleillement optimal.

Quelques chiffres

- **Immeubles:** la Colosa en possède neuf dans le quartier de Montelly. Ce sont les sept objets – construits entre 1947 et 1967 – se trouvant dans le fond du chemin du même nom qui ont été rénovés entre 1997 et 2007.
- **Architectes:** trois personnes se sont occupées de ces rénovations. A savoir Klaus Scharwath (SM Scharwath-Martini SA Architectes), Marco Ceccaroli (Onze SA) et Renato Morandi.
- **Coûts:** la facture totale de ces travaux de rénovation se monte à un peu plus de 24 millions de francs. La typologie des immeubles étant différente, la facture pour chaque bâtiment a varié entre un peu moins d'un million et demi et sept millions et demi de francs.
- **Appartements:** les sept immeubles en comptent 175 au total, dont trois créés lors des rénovations. Des appartements de deux, trois et quatre pièces (un seul studio sur les 175 logements) proposant des surfaces comprises entre 50,8 et 86,7 m².
- **Loyers:** nets, après rénovation et avec les aides cantonales, communales et parfois fédérales, ils se situent dans une fourchette allant de 394 à 607 francs pour un deux pièces, de 485 à 746 pour un trois pièces et de 710 à 883 francs pour un quatre pièces (le loyer net le plus élevé est de 1225 francs pour un quatre pièces en attique). Sans les aides, ces loyers s'échelonnent entre 623 et 1091 francs. SGo



L'essentiel des travaux de rénovation a consisté pour les architectes mandatés à remettre les immeubles aux normes et au goût du jour.

«Avant que l'on ne commence les travaux», poursuit Adrien Rizzetto en faisant le tour du propriétaire plus comme un habitant du quartier que comme un chef d'entreprise, «certains immeubles étaient dans un état vraiment vétuste. Une de nos tâches principales a dès lors été de les remettre à niveau en les équipant par exemple d'ascenseurs, de buanderies neuves et d'interphones. Nous avons également entièrement refait les isolations périphériques, de même que nous avons opté pour des lumières reliées à des détecteurs de présence. Ce sont de petites choses qui facilitent le quotidien des locataires, comme d'ailleurs les cartes de lessive et des prises électriques dans chaque cave, qui sont directement reliées aux compteurs d'eau chaude de chaque appartement.» En ce qui concerne le choix des matériaux, la Colosa met un point d'honneur à privilégier la qualité. «Sans aller jusqu'à mettre du marbre dans les halls d'entrée, nous choisissons en priorité des matériaux suisses faits pour durer. Car une de nos préoccupations est de pouvoir assurer un entretien à long terme.» A l'intérieur des logements, cette envie de qualité se remarque à travers de menus détails comme le choix des revêtements de sol ou des catelles.

Jardins privatifs et potagers

Autre aspect qui tient à cœur à Adrien Rizzetto, les rapports entre espaces extérieurs et intérieurs. Voyant qu'un immeuble, le dernier à avoir été rénové, était prolongé à l'ouest par un espace vert inutilisé, le directeur de la Colosa a par exemple choisi d'aménager des jardins privatifs accessibles par des portes-fenêtres. A l'arrière d'un autre bâtiment, ce sont de petits jardins potagers qui ont été créés. Ailleurs, la présence d'un talus a permis la construction de garages souterrains. Chaque édifice possède en outre un petit espace de jeux pour les enfants. Et afin de



Les aménagements extérieurs, comme ici une zone de récolte pour les déchets qui sera cachée par des plantes grimpantes, ont été réalisés de façon à se fondre dans le quartier.

ne pas gâcher l'harmonie qui se dégage des lieux, les zones de récolte des déchets ont été cachées derrière des palissades en bois sur lesquelles sont en train de se hisser des plantes grimpantes.

Une fois le tour du quartier achevé, s'il y a bien une chose dont on est sûr, c'est que la Colosa ne ment pas lorsqu'elle affirme être proche de ses locataires et mener ses réflexions architecturales en fonction des besoins de ceux-ci. En guise de conclusion, plus qu'un long discours, Adrien Rizzetto préfère insister sur l'importance du bien-être des locataires évoquée en début d'entretien: «Ce qui compte avant tout, c'est la qualité de vie!»

Des rénovations faites pour durer

Entre 2004 et 2007, le bureau lausannois SM Scharwath-Martini SA Architectes s'est occupé de la rénovation de quatre immeubles du quartier de Montelly. «Notre collaboration avec la Colosa a été excellente», souligne d'emblée Klaus Scharwath lorsqu'on lui demande d'évoquer ce mandat. «Et c'est clair que par rapport à un immeuble en PPE, par exemple, c'est bien plus facile de travailler avec une coopérative. Dans le cas de Montelly, nous avons en effet eu Monsieur Rizzetto comme interlocuteur unique et les discussions ont du coup été menées de manière bien plus rapide et efficace.»

Les quatre bâtiments, dont la réfection a été confiée à Scharwath-Martini SA, parce qu'Adrien Rizzetto connaissait certains travaux réalisés par le bureau pour la coopérative lausannoise SCHL, se distinguent par le choix des couleurs de façades, jouant, d'un immeuble à l'autre ou sur un même objet, sur des oppositions entre teintes chaudes et plus froides. «Et comme les bâtiments sont relativement longs», précise Klaus Scharwath, «nous avons en outre renforcé leur verticalité en créant de larges bandes sur la hauteur.» Pour le reste, ce sont plutôt des aménagements comme la création de cages d'ascenseurs ou le renforcement des isolations périphériques qui ont occupé l'architecte, de même que l'amélioration des conditions sanitaires, lesquelles ont notamment exigé le remplacement de la plupart des conduites et autres installations électriques.

«L'essentiel de notre travail a ainsi consisté à remettre aux normes et au goût du jour les immeubles», résume l'architecte. «Le cahier des charges n'était en fait pas très lourd. Notre plus grosse intervention, outre les ascenseurs qui nous ont donné du fil à retordre puisqu'il a parfois fallu gagner de la place sur des appartements, a été la création dans un immeuble qui le permettait de deux logements en attique. Pour résumer, je dirais que ce qu'il y a de bien avec une coopérative comme la Colosa, c'est que lorsqu'elle entreprend une rénovation, elle exige que le travail soit bien fait dans l'idée que le bâtiment soit en état pour les trente prochaines années.»

Texte: **Stéphane Gobbo**

PHOTOS: DR/STÉPHANE GOBBO



Les rénovations ont été réalisées dans le but d'offrir aux locataires des espaces de vie fonctionnels et de qualité.



La Colosa a privilégié pour les aménagements intérieurs des matériaux suisses d'entretien facile.

A close-up portrait of Adrien Rizzetto, an older man with grey hair, wearing glasses and a red tie with a white floral pattern. He is smiling broadly, showing his teeth. The background is a plain, light color.

Adrien Rizzetto

Le bouillonnant directeur de la COLOSA est un personnage hors du commun. Batailleur et philanthrope, sportif et musicien, enthousiaste et passionné, il dirige la coopérative lausannoise depuis vingt-sept ans avec fermeté et succès. Petit aperçu dans une vie en forme de tornade.

La famille Rizzetto a émigré en Suisse en 1949, au début des trente glorieuses. Le père d'Adrien Rizzetto était serrurier forgeron, un bien beau métier, et Adrien Rizzetto avait quatre ans et demi quand la famille s'est installée dans le paisible village de Cugy, dans le canton de Vaud. Il y fera toute sa scolarité jusqu'à l'âge de dix ans. Son père ayant ensuite trouvé du travail à Lausanne, toute la famille y déménage en 1960. Nouveau quartier d'habitation, nouvelle école et nouveaux amis pour Adrien Rizzetto qui passe de l'école primaire en secondaire, avant d'achever des études à l'école de commerce et d'entamer un apprentissage. «Etant de caractère très batailleur et volontaire, j'ai ensuite suivi l'Université du soir pendant une certaine période, parce que je voulais ouvrir un cabinet d'agent d'affaires. Mais je me suis assez rapidement rendu compte que les chiffres et la comptabilité elle-même n'étaient pas tout à fait mon job. Ce qui comptait en fait le plus pour moi, c'était le contact humain. J'avais envie de construire quelque chose de ma vie, et en pensant aux gens, aux autres et pas toujours à soi-même, j'ai compris que j'avais envie de faire du bien, quitte à le faire peut-être même à l'insu des gens», raconte Adrien Rizzetto. Altruiste dans l'âme, il avait pris conscience au fil du temps que des valeurs telles que la reconnaissance et la gratitude n'étaient pas forcément au top du hit parade des valeurs morales des gens. «Et pourtant, un seul petit mot de remerciement par année peut suffire à combler de joie une personne. Je le sais bien aujourd'hui, parce que c'est ce que je ressens quand un locataire me fait part de sa satisfaction. Même si c'est pour un tout petit détail, je me sens récompensé pour tout le travail que j'ai accompli au fil des années dans le domaine des coopératives d'habitation.»

Du philanthrope au saxophoniste

En plus d'être batailleur et altruiste, Adrien Rizzetto est également un grand sportif. «Aujourd'hui encore, je continue à faire du ski à outrance, du football à outrance, du tennis à outrance». On l'aura compris, Adrien Rizzetto fait tout à 180%. Et c'est ainsi qu'à l'âge de cinquante ans, il s'est mis en tête de faire de la musique. A outrance, bien entendu. «J'ai toujours été passionné de jazz, depuis mon plus jeune âge, mais ce n'est que sur les bons conseils de Jacques Ribaux que j'ai osé me jeter à l'eau. Je savais qu'il faisait de la musique, j'en ai parlé avec lui et j'ai choisi de jouer du saxophone. Saxophone... mais jazz. Jazz des années soixante et plus.» Avant cette rencontre décisive avec Jacques Ribaux, Adrien Rizzetto n'avait jamais joué la moindre note d'un quelconque instrument de musique, ignorant tout des dièses, des bémols et autres clés de sol, et il n'avait évidemment jamais eu un saxophone dans les mains, mais il était passionné de jazz. Une passion qui n'a pas fléchi, bien au contraire, depuis qu'il tâte lui-même à la magie des clapets de son saxophone à lui. «A cinquante

ans donc, j'ai pris des cours de saxophone à l'EJMA à Lausanne et à la Migros, ce qui m'a permis d'apprendre les fondements de la musique que j'adore. Aujourd'hui, je joue trois à quatre fois par semaine dans un petit local que je me suis loué, ici même, dans mon bureau, et je vais reprendre des cours de musique». Pourquoi? Et bien parce qu'Adrien Rizzetto fait tout à 180%, qu'il est passionné de jazz et qu'on ne compte pas quand on aime. Et puis aussi parce que cela lui apporte une espèce de repos, une sorte de calme, dans cette vie de stress qu'il mène. Quand on lui demande s'il se produit en public, il répond en riant comme un gosse qu'il n'ose pas encore. Modeste, en plus, Adrien Rizzetto.

De l'apprenti à l'homme à tout faire

Mais comment donc en est-il venu à travailler pour les coopératives d'habitation? C'est tout simple. «En 1960, j'ai commencé mon apprentissage et je travaillais dans une gérance privée, chez Michel Céresole, qui avait ses bureaux au Grand-Chêne, et qui gérait principalement les immeubles de la Bâloise Assurance. J'ai fait mon apprentissage jusqu'en 1963 et quand les activités de la gérance privée ont cessé avec le décès du patron, je me suis mis en quête d'un nouvel employeur. Je crois que j'ai dû faire en tout est pour tout deux offres (!), dont celle que j'ai adressée à la coopérative d'habitation de Lausanne où j'ai tout de suite été engagé. La coopérative avait alors à sa tête Marius Weiss, comme président, et Roland Panchaud, comme directeur. Il est vrai qu'à l'époque, les choses étaient bien plus faciles pour les apprentis qui disposaient d'un véritable choix d'employeurs potentiels. Aujourd'hui, c'est un peu l'inverse.» Adrien Rizzetto trouve donc une place au sein d'une petite équipe de six collaborateurs qui gérait un parc immobilier tout de même relativement important d'environ 1200 logements. Et sa première tâche a consisté... à apprendre à tout faire. Dur-dur, mais intéressant, parce qu'en dix-sept ans, cela lui a permis de passer dans tous les services que peut compter une coopérative d'habitation. Il apprend ainsi les affres de l'encassement des loyers et des parts sociales, les joies et les peines de la planification des travaux et des visites de chantier, les bonnes et les mauvaises surprises lors des états des lieux des appartements qui changeaient de locataire, sans oublier les voies parfois impénétrables de la comptabilité. «J'étais donc en contact permanent avec les locataires, les concierges, les maîtres d'état. J'ai tout fait dans cette coopérative! Et j'aimais beaucoup ce travail pour les nombreux contacts humains. Trouver les locataires, m'expliquer avec eux, leur rendre service. Leur apporter ce petit plus qu'ils n'osaient peut-être pas demander et contribuer ainsi à faire vivre cet esprit coopératif auquel je tiens tant. Pour moi, la coopérative de Lausanne était à l'époque une grande famille.»

Du bon manager à de Gaulle

En 1966, Adrien Rizzetto se marie, ce qui ne l'empêche pas de continuer à suivre des cours du soir et à se perfectionner... à outrance. «Je n'avais pas envie de débarquer sur un chantier et donner l'impression de ne rien connaître, alors j'ai discrètement suivi des cours techniques et commerciaux, à l'insu de mon employeur de l'époque.» De fil en aiguille, Adrien Rizzetto connaît sur le bout des doigts toute la palette des corps de métier gravitant autour de la construction et de la gestion d'un parc immobilier. Un brin perfectionniste, il estime qu'un bon manager doit tout connaître, qu'un bon directeur doit savoir se montrer ferme et prendre des décisions qui ne sont pas forcément appréciées par la majorité. «Il y a une phrase de de Gaulle qui me plaît bien, et où il disait en substance: J'écoute tout le monde, mais en fin de compte, c'est moi qui décide. C'est ce que j'ai toujours essayé de faire, mais toujours dans l'intérêt de la société qui m'a employé et dans un esprit social et coopératif.» Selon Adrien Rizzetto, la qualité de l'esprit coopératif dépend en grande partie de la personne qui dirige la coopérative. C'est au directeur d'insuffler cet esprit à ses collaborateurs, c'est au directeur d'être à l'avant-garde de tout ce qui concerne la coopérative. Le directeur doit avant tout être un entrepreneur, qui anime, coordonne, contrôle, critique et soutient, sans oublier de mettre en valeur les qualités des personnes qui l'entourent. «Pendant toute ma période de direction, j'ai essayé de me tenir devant et derrière la société. C'est une question de disponibilité: devant, il faut prévoir et diriger; derrière, il faut redresser, réparer et assumer!» A 180%, bien sûr, même si Adrien Rizzetto avoue tout de même connaître des moments de lassitude... mais seulement deux minutes, après ça repart!

La COLOSA

En février 1980, âgé d'à peine de trente-cinq ans, Adrien Rizzetto prend la direction de la coopérative Logements salubres qui deviendra plus tard l'actuelle COLOSA. «En arrivant, j'ai trouvé un bureau entièrement vide et j'ai été pris d'un grand frisson en me rendant compte dans ma chair de ce que signifiait la solitude du patron, assis sur son fauteuil de direction, devant un bureau net, sans aucun dossier.» La peur du vide n'allait cependant pas le tenailler bien longtemps, car d'entrée, Adrien Rizzetto allait être confronté à une avalanche de cas plus épiques les uns que les autres, notamment en matière de poursuites. Il se souvient aujourd'hui encore du cas de ce locataire qui possédait vingt-trois chats et dont la procédure d'expulsion traînait depuis des années déjà devant les tribunaux. «Ce locataire connaissait tous les filons imaginables pour prolonger la procédure; il ne se contentait pas seulement d'appeler à l'aide toute une lignée de syndics de Lausanne, il a même fait appel au président de la Confédéra-

tion de l'époque, Kurt Furgler, qui s'est fendu d'une lettre de défense en faveur du locataire aux vingt-trois chats. Mais pire encore: j'ai même reçu un courrier du Tribunal de La Haye à ce sujet. La ville de Lausanne a fini par placer le locataire récalcitrant dans un appartement de secours, mais il n'a pu emporter que dix-sept de ses vingt-trois chats.» Trois semaines seulement après ce premier cas, Adrien Rizzetto hérite d'un second cas qui lui a valu les honneurs de la TV romande et des manchettes de journaux qui titraient «Françoise et ses quatre enfants expulsés». «Bref, moi, jeunet qui arrivait là, je me suis retrouvé avec un locataire qui semait la zizanie partout et une association de quartier qui a ameuté la presse à cause de cette expulsion, et je peux vous dire que j'en ai vu de toutes les couleurs depuis, du bon comme du mauvais!»



Tous ces cas sociaux, qui font sourire aujourd'hui, ont toutefois beaucoup touché le jeune directeur de l'époque, fringant et fêru de fibre sociale. Le moins qu'on puisse dire, c'est qu'ils lui ont forgé un caractère ferme et décidé. Et lui ont appris à reconnaître les deux faces des choses. En évoquant ces souvenirs, Adrien Rizzetto se radoucit soudain. «Cela m'a permis de comprendre les vrais problèmes que chaque locataire peut avoir, parce que derrière chaque locataire, il peut y avoir un problème. Même le locataire qui va bien, derrière lui, il y a toujours un petit problème. Et si on ne l'écoute pas, c'est la porte ouverte aux conflits. C'est pour cela que je pense que l'essence même de l'esprit coopératif réside dans l'écoute et l'attention que l'on porte aux autres.»

Engagé en 1980 par la coopérative pour rénover des bâtiments, redynamiser la société et relancer le programme de constructions, il va sans dire qu'Adrien Rizzetto a joué le jeu à 180%, contre vents et marées, surfant passionnément entre les vagues de pléthore de locataires et de pléthore de logements, navigant parfois à vue dans les étroits goulets des poursuites et des expulsions, sans jamais couler, sans jamais perdre de vue son idéal d'esprit coopératif et social, toujours au service de l'autre. L'année prochaine, il va vraisemblablement prendre sa retraite, non sans avoir tenu à achever complètement un cycle entier de rénovations de plusieurs bâtiments dans le quartier de Montelly. Il pourra alors se consacrer à sa famille, au ski, au football, au tennis et au saxophone... à 300%, c'est sûr!

Texte: **Patrick Cléménçon**
PHOTOS: POUSSIÈRE.NET



PUBLICITÉ

Chauffage – Ventilation – Climatisation

 **Bernard
Chevalley SA**

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

November 2007
ause auf der Hochpreisinsel – das
mma des reichen Robinson?

ANGES
URNÉES
GEN

Vivre sur un îlot de cherté: le dilemme du riche Robinson?

Le séminaire organisé sous l'égide de constructionsuisse et de la SIA a été inauguré par la conseillère fédérale Doris Leuthard le 8 novembre 2007. Il s'adressait à tous les acteurs du secteur de la construction et du logement, aux autorités communales et cantonales en matière de construction et à des experts de la recherche.

Vu les effets qu'ils induisent sur les loyers et le coût de la vie, les coûts de la construction font partie des thèmes qui, depuis des décennies, se retrouvent périodiquement à l'ordre du jour des débats publics et qui donnent lieu à des études scientifiques et à des revendications au niveau politique. Ce fut notamment le cas au début des années 70 et à la fin des années 80, alors que les coûts de la construction augmentaient de façon disproportionnée. Au contraire, lors des phases difficiles pour le secteur du bâtiment – comme dans la seconde moitié des années 90 – durant lesquelles les prix stagnaient, voire baissaient, l'opinion publique ne prêta généralement guère d'attention à cette question.

Les coûts de la construction, cause de l'«îlot de cherté»

Les coûts de la construction sont un point litigieux, et cela également dans le débat actuel sur la question du niveau élevé des prix en Suisse. Mais cette fois-ci, ce qui est en cause n'est pas tant l'évolution des coûts elle-même que les écarts de prix entre la Suisse et les autres pays européens. Ce que l'on s'accorde à déplorer – et qui est lié au niveau des coûts de la construction – ce sont les prix de l'immobilier et les loyers relativement élevés qui rendent plus chère la place économique suisse et compromettent sa compétitivité. Quant à la responsabilité de cette situation, les milieux intéressés ne se privent pas de se renvoyer la balle, émettant force conseils et recommandations pour construire meilleur marché. On réclame tantôt davantage de concurrence dans la branche du bâtiment, une baisse des exigences des habitants ou l'abolition de certaines normes et prescriptions, tantôt une accélération des procédures, une limitation des voies d'opposition, des mesures de mobilisation des terrains à bâtir et d'autres choses encore. La récente évolution des coûts de la construction réanime le débat: tandis que le renchérissement général reste modéré en



La conseillère fédérale Doris Leuthard lors du discours inaugural des Journées de Granges devant une large assemblée de personnalités.

Suisse, les coûts de la construction sont à la hausse depuis près de trois ans.

Une étude à long terme comme base de discussion

Pour dépassionner le débat, l'Office fédéral du logement a commandé à la Haute école zurichoise de Winterthour une étude sur l'évolution des coûts de la construction durant les 40 dernières années, dont les conclusions seront présentées lors d'un séminaire prévu pour le 8 novembre 2007. Le but de cette étude consiste non seulement à rendre compte des variations des coûts de la construction, mais également à déterminer quels sont les facteurs auxquels les fluctuations de coûts sont imputables, dans quelle mesure ils en sont responsables et à quel moment ils interviennent. Les facteurs considérés sont de trois catégories. Il y a d'abord les normes et exigences légales entrées en vigueur dans la période sous revue, et qui touchent notamment les aspects sui-

vants: énergie, police du feu, sécurité et protection antibruit. Il y a ensuite les impératifs du moment en matière de confort, parmi lesquels les standards en vigueur, la surface habitable par personne, ou encore les exigences touchant le bloc sanitaire, la cuisine, la domotique et les espaces extérieurs. Une troisième catégorie est celle des paramètres liés au marché, comme la productivité, l'intensité concurrentielle, le coût des matériaux, l'inflation et la situation conjoncturelle. (...) Parmi les résultats provisoires qui se sont trouvés confirmés par l'analyse des coûts et par des entretiens avec des professionnels de la construction, il convient de mentionner en particulier le fait que l'augmentation des coûts se manifeste dans des domaines et des corps de métier bien précis. Il faut en outre préciser que le temps d'adaptation aux nouvelles réglementations est très variable.

Extraits du texte: Ernst Hauri, vice-directeur de l'Office fédéral du logement

Trucs et astuces pour construire à moindre coût

«Trucs et astuces pour construire à moindre coût», cela sonne un peu comme une recette miracle. Mais, après tout ce que vous avez déjà entendu sur le sujet, vous vous doutez bien qu'une telle recette n'existe pas. D'une manière générale, j'ai tendance à me méfier de la notion de «moindre coût». Elle donne à penser que seule compte la question des coûts; or il n'y a qu'un pas du «meilleur marché» au «trop bon marché». Par contre, j'apprécie l'idée d'en avoir pour son argent, car elle englobe la dimension qualitative. Il convient de se demander: «Est-ce que cet appartement vaut son prix?» Ce faisant, on reste pleinement conscient du fait que si ce prix est un peu plus élevé, la contre-valeur

créée est peut-être nettement plus importante. En d'autres termes: en tant que représentant du maître d'ouvrage de toutes les constructions de la ville de Zurich, nous ne cherchons pas à investir le moins possible, mais à faire en sorte que notre investissement apporte la plus grande plus-value possible sur l'ensemble du cycle de vie du bien-fonds. Par conséquent, il s'agit de considérer les coûts par rapport à l'ensemble du cycle de vie de l'objet. (...)

Etant donné l'évolution des prix énergétiques, difficilement prévisible, ainsi que la problématique du réchauffement climatique, qui prend toujours plus d'importance, il apparaît clairement qu'il faudra procéder à un report

des coûts de chauffage sur les coûts de construction de nouveaux immeubles, à l'efficacité durable du point de vue énergétique – un transfert qui relativise considérablement cette notion de «moindre coût». Dans le même ordre d'idée, il convient de considérer le fait que, sur un cycle de 25 ans, les coûts de réinvestissements pour les rénovations et l'entretien représentent un facteur d'environ 2 par rapport aux coûts de construction. En d'autres termes, cela vaut la peine d'investir davantage au départ si cela permet de diminuer par la suite les frais d'entretien. (...)

De manière générale, la construction de nouveaux logements a toujours été relativement chère. En général, les logements bon marché ont déjà un

Trucs et astuces

Lors de la phase d'avant-projet:

- Définir les groupes cibles et leurs exigences à moyen et à long termes.
- Analyser le contexte qui correspond aux caractéristiques des groupes cibles.
- Analyser la situation du point de vue urbanistique et définir le coefficient d'utilisation «adéquat».
- Estimer, sur la base d'études de faisabilité, le volume d'investissements requis.
- Calculer la charge locative et s'assurer que les logements prévus répondent aux besoins et aux moyens financiers des groupes cibles.
- Evaluer la durabilité de l'objet et les objectifs fixés.

Lors de la phase de conception du projet:

- Fixer la procédure à suivre (concours d'architecture, mandat d'étude, etc.).
- Déterminer le nombre et le type d'appartements, les surfaces habitables, la disposition des espaces, les standards d'aménagement, le cadre financier et les objectifs de durabilité.

- Définir, en vue du choix du projet (jury), les paramètres essentiels (fonctionnalité, rentabilité/coûts, durabilité, architecture, urbanisme).
- Effectuer l'évaluation économique en tenant compte du cycle de vie de l'objet et pas uniquement en fonction du montant minimal actuel d'investissement.
- Prendre en compte l'évolution des besoins des utilisateurs dans l'appréciation de la qualité des logements.

Lors de la phase de réalisation du projet:

- Ne pas perdre de vue l'objectif, ne pas effectuer de planification continue en ajoutant constamment de nouveaux objectifs.
- Etablir un calendrier qui tienne la route. Une trop grande pression du temps entraîne des hausses de coûts et une baisse de la qualité dans l'exécution.
- Gérer rigoureusement l'évolution des coûts et les modifications apportées au projet.
- Bien organiser l'achèvement de la construction et la mise en service.
- Veiller à la satisfaction des locataires et bien les informer – ainsi, ils prendront mieux soin de «leur» ensemble résidentiel.

certain âge. Vue sous cet angle, on comprend toute l'importance d'une stratégie de renouvellement soigneusement élaborée. Je reviens au point de départ de mes réflexions. Il n'existe malheureusement pas de recette miracle pour abaisser les coûts de construction ou d'habitation. Pour chaque projet, nous sommes tenus de remplir nos tâches le plus soigneusement possible, cela afin de réaliser des logements durables et de qualité, susceptibles d'être reconnus un jour comme une contribution de notre époque au patrimoine bâti.

Texte: extraits de l'exposé de Peter Ess, directeur de l'Office des constructions, Zurich



Fritz Häubi.



Doris Leuthard.



Didier Favre.



Philippe Thalmann.

LE SYSTÈME D'ÉVALUATION DE LOGEMENTS SEL EST SUR INTERNET

Le Système d'évaluation de logements SEL développé par l'Office fédéral du logement (OFL) vient d'être mis en ligne sur Internet. Ce site s'adresse avant tout aux maîtres d'ouvrage, aux planificateurs et investisseurs qui appelaient de leurs vœux un outil qui traite des critères de qualité dans la construction de logements.

www.sel.admin.ch: c'est le nouveau site Internet du Système d'évaluation de logements (SEL). Le SEL vous donnera la valeur d'utilisation, soit les caractéristiques d'un logement, de son environnement immédiat et de son lieu d'implantation. Il est l'instrument utile pour déterminer la valeur d'utilisation d'un logement pour ses habitants. Le site illustre le SEL en tant qu'instrument de planification et d'évaluation, et permet de comprendre – de manière interactive – l'évaluation d'un immeuble locatif. Maîtres d'ouvrage, architectes et investisseurs peuvent confronter leur projet ou un quelconque immeuble existant à des exemples aux qualités architecturales bien établies. Ils peuvent ainsi évaluer la valeur d'utilisation que l'immeuble offre aux habitants, quelles sont ses chances sur le marché, et trouver des indications quant à sa location à long terme.

Liens:

Pour télécharger les documents dont nous avons publié des extraits: www.bwo.admin.ch/

CHRONIQUE VAGABONDE

«C'est la régie qui paie!»

Voilà bien l'exclamation la plus navrante qui m'ait été donnée d'entendre depuis que je suis membre de la coopérative d'habitation, propriétaire de l'immeuble dans lequel j'habite. Des propos qui m'affligent parfois ou, ce qui est mieux, m'incitent à remettre sur le métier tout le travail d'information et de formation des coopérateurs amateurs, mes voisins.

Zurich fête ces jours le centième anniversaire de la construction de sa première Genossenschaft, première aussi du pays. Depuis cent ans donc, des individus, disposant de moyens financiers modestes, ont décidé d'unir leurs efforts pour permettre la construction de logements à loyers supportables, puis se sont engagés dans la gestion et l'entretien de ces logements avec, pour seule préoccupation, d'offrir des loyers calculés au plus près des coûts d'exploitation. Et depuis un siècle, la preuve est faite que le régime de coopérative d'habitation est une réponse adaptée sur le long terme à la question du logement social. On comprend mieux, dès lors, combien le fameux «C'est la régie qui paie» peut être démobilisateur.

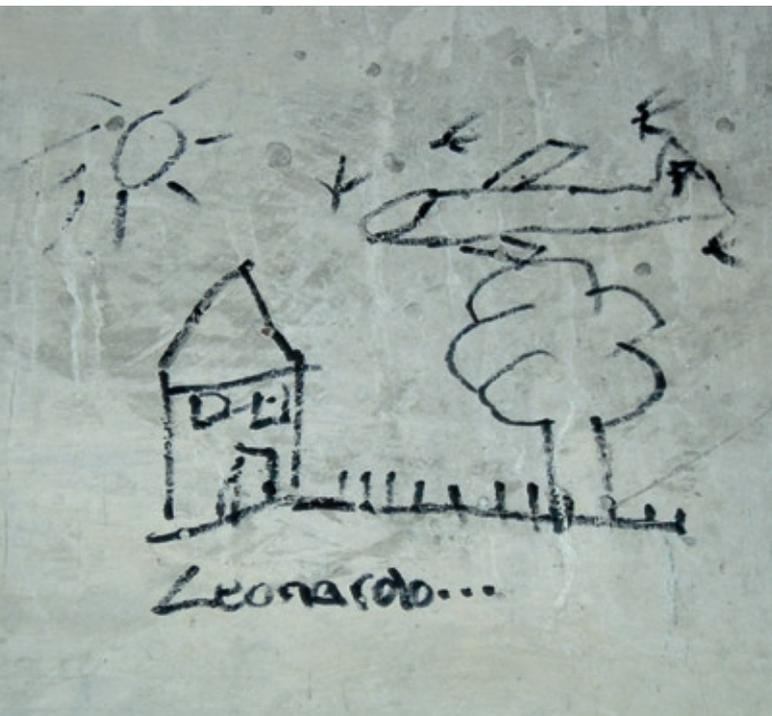
Pourtant, cette phrase – et ses semblables – sont récurrentes, et pas seulement dans ma coopérative. Certains coopérateurs, restés locataires en vérité, persistent à croire que «c'est la régie qui paie» les travaux d'entretien ou de réparation des dégâts si souvent perpétrés par... eux-mêmes, dans leur propre immeuble! Comment faire passer le message que la régie ne paie rien du tout? Que, au contraire, elle facture tous les travaux réalisés dans l'immeuble et toutes les prestations qu'elle fournit au propriétaire, à savoir l'ensemble des coopérateurs?

Le rêve du propriétaire

Le paradoxe est d'autant plus étonnant lorsqu'on songe que, selon plusieurs enquêtes, le Suisse, locataire dans 75% des cas, rêve d'être propriétaire. En entrant dans une coopérative, il a justement la possibilité de réaliser à moindre coût ce rêve. Il a les avantages du système de la propriété par étage (PPE), en particulier la garantie à long terme de ne pas payer un prix exorbitant pour occuper son logement; de plus, il n'en subit pas certains inconvénients (valeur locative à ajouter à ses revenus et déclaration fiscale compliquée, responsabilité de procéder de lui-même à l'entretien de son logement, possibilité de résilier son bail à 30 jours en cas de départ). Il y a de quoi s'interroger: n'y a-t-il pas comme un décalage entre les aspirations déclarées par nos concitoyens dans les sondages d'opinions et la conscience de la portée de telles déclarations?

N'allons cependant pas sombrer dans une vénéneuse nostalgie, qui consisterait à dire ou penser que c'était mieux avant, que les gens respectaient leur logement et avaient le souci de l'intérêt collectif. Ce serait à la fois faux dans une large mesure, et une telle attitude ne permettrait pas de trouver de solutions aux problèmes actuels. Il existe une majorité de coopérateurs soucieux de leur devoir de diligence, conscients qu'ils sont les premiers acteurs de la qualité de vie dans leur logement et dans leur immeuble. Il n'y a rien qui tombe tout cuit du ciel, que ce soit la propreté des parties communes ou la bonne ambiance entre voisins. Habiter une coopérative exige un minimum d'engagement de chaque coopérateur: chacun partagera les charges supplémentaires en cas de problème; chacun partagera les bénéfices lorsque les coopérateurs s'engagent.

Texte et photo: Jacques Cuttat



*Je graffite, tu graffites, nous graffitons, vous graffitez...
ils nettoient de toute façon, «c'est la régie qui paie!»*

Formation: reflets du cours 6/07, conciergerie: gestion des conflits

Le cours conciergerie 2007, donné les 7 et 8 novembre 2007, a été organisé en collaboration avec le Pool SCHL/Pro Habitat et LSR. En effet, sous la houlette de M. Grégoire Andermatten, chef du service des constructions de la SCHL, ces trois membres ASH mettent traditionnellement sur pied des cours pour leurs propres concierges et ceci tous les 2 ans. Fort de notre succès de l'année passée, la section a décidé de reprendre le thème «gestion des conflits» pour le développer plus en profondeur. Quelle belle famille! Plus de 130 personnes ont participé à ces journées pour écouter, partager et s'exprimer. Nos concierges ont besoin de parler de leurs préoccupations, de leurs diffi-

*M. Philippe Beck, formateur d'adultes,
à l'écoute des participants.*

cultés et aussi du plaisir qu'ils ont à pratiquer ce métier. Ces cours permettent également d'échanger des expériences de vie dans un environnement réceptif et serein.

La session débute par une brève entrée en matière technique rappelant aux participants les règles administratives essentielles au bon fonctionnement d'un immeuble. Ces règles constituent un socle sur lequel le concierge peut ainsi se référer pour imposer des principes de comportement aux locataires.

La 2^e partie du cours est consacrée à la gestion des conflits. Comment rester calme face à des attitudes agressives, comment désamorcer une situation de conflits et initier dialogue et respect?

Les concierges peuvent, par l'apprentissage théorique et pratique, améliorer leur compétence et leur faculté face à ce type de problèmes.



*M. Grégoire Andermatten,
lors de son exposé.*

Cette deuxième édition «gestion des conflits» a permis aux participants d'approfondir leurs connaissances par l'analyse de cas et la mise en situation. Le concierge doit également, dans l'exercice de son métier, faire respecter un certain nombre de règles communautaires. Cela n'est pas toujours aisé. Ce cours «gestion des conflits» a dévoilé d'abord par l'analyse et ensuite par la pratique des stratégies comportementales générant respect et motivation.

Mais finalement sommes-nous capables d'imposer ou simplement de dire non, sans éveiller en nous culpabilité et compassion? Sommes-nous capables d'éviter le mode reptilien de réaction, la fuite ou l'attaque, et laisser la place au compromis ou à la collaboration? Après tout, ce cours ne serait-il pas aussi adapté à chacun d'entre nous qui vivons dans une société où la compétition, la recherche de la performance génèrent jalousie et frustration?

Bravo les concierges, vous nous donnez l'exemple!



Séminaire 5/07 – Responsabilité des organes – Cadre légal – Processus de contrôle – Assurances

Près de 40 personnes ont participé au premier module du séminaire «Responsabilité des organes» le mardi 6 novembre dernier à Lausanne. Il s'agissait lors de cette session de définir les dispositions légales relatives à la responsabilité des organes (comité, conseil d'administration, etc.) des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, d'appréhender des indicateurs financiers issus de la comptabilité et d'analyser enfin les possibilités de contracter une assurance pour que les membres des organes puissent assumer leur mission en toute sérénité.

Cadre légal

Maître François Chaudet, prof. HEC à l'Université de Lausanne, s'est chargé de définir le cadre légal en matière de responsabilité des organes. Grâce à son empathie et sa parfaite maîtrise du sujet, M^e Chaudet a rapidement captivé l'assistance. Le code des obligations dans sa main gauche, l'index avisant, il a rappelé en préambule que l'incompétence n'est pas un motif d'exculpation. Il ne suffit donc pas de rejeter toute responsabilité sur celui qui paraît le plus érudit du groupe. Au travers des notes d'une participante (charmante stagiaire au fidp/GE) nous pouvons tenter de résumer les propos de M^e Chaudet.

La responsabilité des organes est engagée en cas de manquement à un devoir, soit notamment le devoir général de fidélité (art. 902 du CO) ou le devoir accessoire lié à l'insolvabilité ou au surendettement (art. 903 CO) pour les sociétés coopératives; les devoirs accessoires liés à la comptabilité (art. 84b du CC) ou à l'insolvabilité ou au surendettement (art. 84a CC) pour la fondation. Le devoir général de fidélité à l'égard de la fondation résulte des principes généraux du droit.

La responsabilité des organes à l'égard de la société coopérative est réglée à l'art. 916 CO. En ce qui



*La vérité des chiffres,
par M. Philippe Lathion.*

concerne la fondation, le Code civil ne contient pas de dispositions relatives à la responsabilité des organes. Dès lors, cette dernière est déterminée conformément aux règles régissant le rapport contractuel liant l'organe à la fondation, à savoir un rapport de travail (art. 319 ss CO) ou un rapport de mandat (art. 394 ss CO). La fondation pourra, en cas de manquement aux devoirs de l'organe, engager à son encontre une action pour inexécution d'obligation découlant de l'un ou l'autre de ces contrats.

La société coopérative ou la fondation pourra agir contre un organe notamment aux conditions suivantes: violation d'un devoir par l'organe, commission d'une faute (manque de diligence), dommage pour la société, pour autant qu'un rapport de causalité entre l'acte de l'organe et le dommage soit établi. A cet égard, l'on se basera sur des critères objectifs, l'organe ne pouvant se disculper par le fait qu'il a agi de la même manière qu'il l'aurait fait pour la gestion de ses propres affaires.

Le droit de la société coopérative offre à l'associé ou au créancier une action contre un organe fautif en cas

de manquement aux devoirs imposés lors d'insolvabilité (art. 917 CO). Le Code civil ne prévoit pas d'action similaire du tiers contre l'organe de la fondation. Ainsi, l'organe ne répondra à l'égard des tiers (bénéficiaires de la fondation) qu'en cas de dommage direct, sur la base des principes généraux en matière de responsabilité.

Processus et moyens de contrôle

La deuxième partie de ce séminaire est consacrée aux indicateurs financiers, soit en quelque sorte au tableau de bord des administrateurs. Ce thème est développé par M. Philippe Lathion, expert comptable et contrôleur diplômés, associé Sté Duchosal Révision fiscalité Fiduciaire SA à Genève. M. Lathion est un familier des SCH, étant lui-même contrôleur de plusieurs sociétés genevoises. C'est donc sans emphase qu'il rappelle aux participants les principes généraux de la SCH et de leurs corollaires. Il débute son exposé en précisant que seul le patrimoine social de la SCH répond de ses obligations, la responsabilité des membres étant exclue. Cette clause accentuée, en revanche, celle des personnes chargées de la gestion et du contrôle. En



*Toujours le sourire, malgré l'art. 903
du CO.*



Prof. François Chaudet: souvenez-vous de l'affaire du Klausenpass!



Des participants attentifs et concentrés.

effet, la tenue des comptes est de la responsabilité des administrateurs, des membres du comité, ainsi que des contrôleurs. Dans ce domaine, les règles appliquées sont celles généralement admises pour les SA.

Les administrateurs ont des compétences étendues, ils doivent notamment contrôler la gestion des biens de la société et établir les comptes annuels, le bilan et le rapport de gestion. L'organe de contrôle doit soumettre, quant à lui, un rapport écrit sur le bilan et les comptes, attestant de leur conformité légale et statutaire. Il doit également se déterminer sur les propositions du comité relatives à la répartition de bénéfices.

L'orateur précise avec détermination que la comptabilité doit donner une image claire, sincère et véridique de la situation patrimoniale de la SCH et de ses résultats. Elle doit permettre aux partenaires économiques de se forger une opinion réaliste de la santé financière de la société. Raison pour laquelle le législateur soumet la comptabilité à un certain nombre de principes fondamentaux et de règles contraignantes dont par exemple l'intégralité, l'exactitude, la continuité, etc.

Notons qu'une information tronquée, conduisant par ex. la SCH à une faillite, pourrait induire une inculpation des organes chargés de l'établisse-

ment des comptes. Les membres des organes de SCH ne sont pas, pour la plupart, des spécialistes. Ils disposent, néanmoins, d'instruments de contrôle leur permettant de détecter des anomalies comptables. M. Lathion présente des ratios et des indicateurs financiers essentiels à la compréhension du fonctionnement de la société. Il termine en définissant les tâches minimales que doit exécuter un administrateur pour accomplir correctement les missions qu'il a acceptées d'assumer.

Des assurances sur mesure

Nous ne pouvons terminer cet après-midi sans parler des possibilités de se couvrir de certains risques liés à l'activité d'administrateur, dont notamment le préjudice de fortunes. Trois délégués de la société AXA-Winterthur assurances sont présents pour développer et expliquer les couvertures d'assurance possibles dans ce domaine. Il faut rappeler que l'association suisse a conclu un contrat cadre dans ce sens avec cette société, mais les Romands sont encore frileux. AXA-Winterthur assurances et la section romande travaillent actuellement au développement d'un produit mieux adapté à nos spécificités et permettant surtout une relation de proximité.

MM. Cédric Haldi, Patrice Seppey et Olivier Emery se sont succédé pour

expliquer en détail le produit en vigueur soit l'assurance responsabilité civile pour préjudices de fortune des organes de sociétés. Ils ont rappelé, en préambule, que les membres des organes répondent principalement de la gestion, de l'administration et de la liquidation. Tout manquement à ces devoirs est susceptible d'occasionner un dommage. Ils passent ensuite en revue les causes typiques de sinistres, soit par exemple: la présentation erronée de la situation financière, une politique d'emprunt ou d'investissement indue ou imprudente, des irrégularités dans l'établissement des comptes, des erreurs d'appréciation ou simplement des omissions. La relation causale entre le dommage et le manquement engage la responsabilité du comité.

Alors s'offrir une couverture en cas de dommages-intérêts pour cause de préjudices de fortune n'est pas un luxe mais plutôt une nécessité. Les orateurs ont également précisé en détail l'étendue de la couverture d'assurance ainsi que les prétentions exclues du champ de protection. Les membres de notre association seront informés du résultat de la réflexion actuellement en cours pour développer un concept proche des attentes romandes.

Fonds de solidarité: 2007

Le Fonds de solidarité est une fondation d'aide indépendante pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Grâce à l'élargissement des buts de la fondation, en plus des prêts pour les nouvelles constructions, l'acquisition et les rénovations d'immeubles d'habitation, elle octroie jusqu'à concurrence de la moitié du résultat net des intérêts de l'année précédente, des contributions à fonds perdu pour des projets et des actions présentant un intérêt prépondérant pour le mouvement coopératif. Le Fonds de solidarité s'est constitué en fondation en septembre 1999. Grâce à un apport exceptionnel de l'ASH et de la Confédération, l'actif frisait les 25 millions de francs en 2000. Depuis lors, le montant à disposition de la fondation a augmenté de presque 1 million de francs par année grâce aux contributions volontaires des membres de l'ASH qui n'ont cessé d'augmenter et aux intérêts encaissés sur les prêts. L'actif de la fondation se montait ainsi à près de 31,5 millions de francs au début 2007.

Encore plus de générosité qu'en 2006

La principale source de revenu du fonds de solidarité provient du versement annuel d'une contribution libre et volontaire de la part des membres de l'ASH. En 2006, ces versements se sont montés à Fr. 790 464.- pour 535 donateurs. Sur la base des versements qui ont été effectués jusqu'à fin septembre, on peut s'attendre à ce que ce montant soit encore supérieur en 2007. C'est magnifique et merci aux membres qui contribuent à cet effort. Toutefois, il faut souligner que seuls les $\frac{2}{3}$ des membres cotisent au Fonds de solidarité et que le montant pourrait être nettement plus élevé si tous les membres de l'ASH versaient la participation conseillée de Fr. 10.- par logement. L'objectif de récolter environ Fr. 900 000.- par année pourrait être atteint d'ici quelques années.

Les principaux objets de l'encouragement

Jusqu'à fin septembre 2007, 6 prêts ont été octroyés par le conseil de fondation pour un montant total de 2,1 millions de francs. Il s'agit de l'achat d'immeubles existant à Zurich, Bâle et Winterthur (ZH), d'un aménagement antibruit à Zurich et de projets de construction de logements à Uster (ZH) et de logements pour personnes âgées à Mels (SG). D'autre part, des participations à fonds perdu ont été octroyées pour un montant global de Fr. 48 000.- à 3 projets dans le cadre de l'année du jubilé des 100 ans de construction de logements sociaux à Zurich et d'une campagne pour les coopératives du canton de Zoug. Il s'agit de campagnes de presse, de l'organisation d'un concours d'idées et de la création d'une coopérative du jubilé pour la construction de logements exemplaires.

Comment faire appel au Fonds de solidarité?

Les critères d'octroi de prêts du Fonds de solidarité étant moins restrictifs que ceux du Fonds de roulement, les projets qui ne peuvent être encouragés par ce dernier à cause des exigences de la LOG sont présentés au Fonds de solidarité qui a une marge de manœuvre plus grande. D'autre part, les coopératives qui sont en proie à des difficultés financières ou celles qui ont

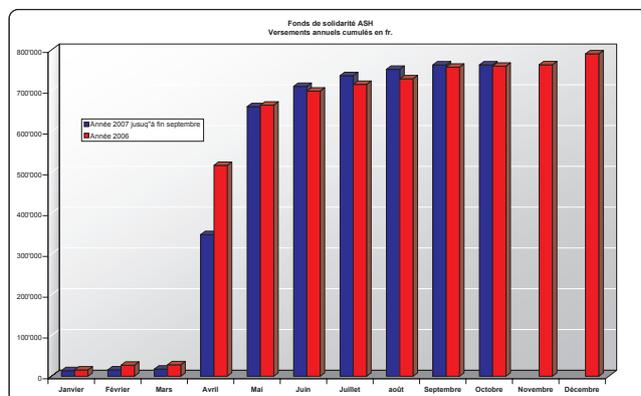
des projets répondant aux statuts élargis peuvent s'adresser directement à Roger Dubuis, secrétaire général de l'ASH romande, ou à Balz Christen, secrétaire du Fonds de solidarité au siège central de l'ASH à Zurich.

Le Fonds de solidarité et l'avenir

On peut craindre que les aides des pouvoirs publics pour le logement, notamment celles de la Confédération continuent d'être réduites. Au fur et à mesure que les moyens mis à disposition pour le Fonds de roulement seront diminués, le recours au Fonds de solidarité prendra plus d'importance. D'autre part, les taux hypothécaires reprennent lentement l'ascenseur et la demande de prêts auprès du Fonds de solidarité va rapidement augmenter. C'est pourquoi il est indispensable qu'il soit alimenté régulièrement, car il constitue une sorte d'assurance pour les coopératives qui leur permettra de trouver l'appoint de financement pour construire de nouveaux logements ou pour acquérir ou rénover des immeubles locatifs du parc ancien.

Plus le mouvement coopératif est soutenu en général, plus il y aura de membres et de logements coopératifs et plus le Fonds de solidarité aura de moyens pour remplir son rôle.

Texte: Jacques Ribaux



Baromètre des versements 2007.

Tournoi des Trois Cités: du soleil pour 24 équipes

Le tournoi des Trois Cités est un événement sportif organisé par Jérôme Brunel et une vingtaine de bénévoles. Il a pour but d'offrir aux jeunes des trois cités ainsi qu'aux habitants une manifestation sportive qui change un peu des manifestations traditionnelles. Avec 30 équipes attendues et 24 équipes présentes, ce tournoi s'est déroulé sur deux jours. Cet événement a été marqué par le respect animant chacun et le bon esprit des participants. Ce mélange de chineurs et de sportifs a renforcé les liens intergénérationnels et interculturels des Trois Cités: Villard – Franchises – Vieusseux. Soutenu par la société coopérative et la délégation à la jeunesse, ce

tournoi fait désormais partie des hauts faits du quartier. En plus, quand le soleil est de la partie...

Une telle manifestation n'aurait pas eu lieu sans les bénévoles qui ont fait régner une ambiance pleine d'énergie. Par leur gentillesse et leur serviabilité, ils ont été l'indispensable cheville ouvrière de cette manifestation: merci à tous pour leur engagement. Si le jeu reste l'apanage des garçons, plusieurs jeunes filles se sont lancées sur le terrain; deux équipes étaient exclusivement féminines. Gageons que l'an prochain des équipes mixtes se lanceront dans l'aventure. Nouveauté cette année, les catégories ont été mélangées laissant ainsi les plus jeunes affronter leur aînés ainsi que des équipes de filles en découdre avec les garçons. Ceci a produit quelques surprises sportives, mais a surtout démontré que l'ambiance du tournoi permettait ces mélanges, que le respect et le fair-play ne sont pas de vains mots. Preuve ultime, les vainqueurs pour la troisième année consécutive ont choisi pour nom d'équipe «Lumé», nom d'une «jolie petite sœur».

5 petits trucs pour un immense changement

Chaque année le bas de la Cité se transforme pour devenir le cadre du tournoi de foot: trente chaises longues



Petit concert à la mi-temps.

et la butte devient tribune, une tente et un bar, et le terrain de pétanque devient buvette, un panneau d'affichage et le platane du bas devient arbre à palabres, deux minis buts et le terrain de basket devient aire de foot, un maillot et des baskets, et une multitude de jeunes deviennent Senderos... «Nous organisons cette manifestation depuis 5 ans. Depuis la première édition d'une seule journée, le tournoi n'a fait que grandir. Cette année, nous arrivons à un tournant. Même si je dois un grand merci à ma famille et aux bénévoles, je ne peux plus assumer toute la préparation tout seul. Je pense créer une association autour de ce projet afin de faire partager cette aventure à d'autres habitants du quartier», raconte Jérôme Brunel.

Texte et photos: **Isaias Gebreziabihier**



Jérôme Brunel en action.



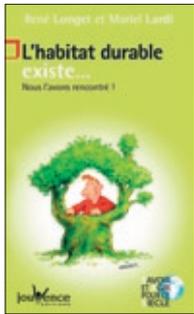
En plein match.



Les organisateurs du tournoi.

L'habitat durable existe...**Nous l'avons rencontré**

Si habiter est pour l'homme un besoin et un droit social élémentaires, ceux-ci sont cependant loin d'être satisfaits pour tous. La moitié de la population



mondiale vit dans des villes, et la moitié de cette moitié dans des conditions plus que précaires. Une mobilisation importante est donc nécessaire pour assurer un toit à tous. Le logement est

comme notre troisième peau: il offre abri et sécurité, conditionne l'épanouissement de notre vie privée et de notre sociabilité. L'agencement du logement est ainsi bien un enjeu décisif pour le bien-être individuel et collectif, et ce bien-être est tributaire de la localisation, des dimensions, des volumes de l'habitat, des matériaux employés, de la luminosité, des ambiances.

L'agencement du logement est aussi un enjeu écologique, car le bâti – et son aménagement – est l'une des causes d'une consommation excessive, d'un gaspillage et d'une raréfaction des ressources naturelles. Il devient crucial de réduire notre «empreinte écologique», et notre avenir passera par une réflexion dépassant l'habitat individuel pour déboucher sur les éco-quartiers et les éco-villes. Des exemples concrets et stimulants existent, nous les avons rencontrés! Le développement durable permet de faire converger ces deux enjeux essentiels – bien-être de l'homme et écologie – pour répondre aux besoins essentiels de tous, tout en préservant les ressources de notre planète. L'habitat a véritablement une fonction de passerelle pour assurer les liens nécessaires entre les équilibres naturels et nos propres équilibres. Dans cette quête, le développement durable retrouve et remet à l'honneur des techniques ancestrales qui nous indiquent, entre autres, la voie de l'après-pétrole et de la fin des dépendances des énergies non renouvelables.

Des maisons ou immeubles producteurs d'énergie renouvelable, conviviaux, des quartiers au bilan

écologique positif où il fait bon vivre se mettent en place en divers lieux du monde. L'habitat durable nous fait passer de l'espace de vie personnel (mon logement) à la gestion collective du territoire (ma ville), chacun de ces niveaux prenant appui sur l'autre! Qu'il soit propriétaire ou locataire, le lecteur est convié à envisager une nouvelle façon d'habiter liant développement durable et développement personnel. Le pari est de la généraliser à l'échelle de la planète!

* *Muriel Lardi, journaliste, est très engagée dans la cause du développement durable. Elle est l'auteur de nombreux articles ayant pour thème l'énergie, le bien-être et la santé.*

* *René Longet, maire de la ville d'Onex (Suisse) et président de l'ONG equiterre, est reconnu pour son expertise dans le développement durable. Il a publié récemment aux Editions Jouvence, dans la même collection, Fruits et légumes de saison et Pourquoi manger local?*

Editions Jouvence

ISBN 978-2-88353-558-9

Format: 10,5 x 17,5 cm – 128 pp.

Prix: CHF 12.–

Commande par e-mail:

c.lecomte@editions-jouvence.com

Construction de logements: la troisième voie

Editée en septembre 2007 par Fédérhabitation, sur mandat des trois associations faitières de coopératives de construction d'utilité publique que sont l'ASH, l'ACR et l'ASCP, cette très belle brochure résume magistralement

les tenants et aboutissants prévalant dans le domaine de la construction d'utilité publique en Suisse. Elle a été éditée à la fois en allemand et en français, et constitue un excellent outil de promotion, que ce soit auprès



des autorités publiques (elle a été largement diffusée dans les communes en Suisse romande par le secrétariat de la section romande de l'ASH), des architectes et bien entendu du grand public. Les textes de Hans Conrad Daeniker sont clairs, lisibles et percutants, et donnent les principales informations sur la branche. Le tout est agrémenté de nombreux exemples historiques et contient des exemples de projets d'actualité en cours dans les coopératives, ainsi que des liens Internet et des adresses utiles. A remettre entre toutes les mains!

La brochure est gratuite et peut être commandée soit auprès du secrétariat de l'ASH-romande par e-mail: info@ash.romande.ch, soit auprès de l'auteur par e-mail: hansconrad.daeniker@wohnbund.ch ou encore être téléchargée directement sur www.federhabitation.ch sous la rubrique Documents.

Vivre dans une coopérative

Editée par l'ASH en allemand et en français (approximatif), cette brochure est une sorte de guide des coopérati-



ves d'habitation suisses (mais il est inutile d'y chercher des images de coopératives romandes: il n'y en a pas!). Quoiqu'il en soit, la

brochure témoigne d'une réelle volonté de rapprochement entre la partie francophone et alémanique de l'ASH, et donne des informations précises et utiles sur les particularités et les avantages de la vie associative à tous les nouveaux habitants de coopératives d'habitation. Elle coûte CHF 2.90/pièce (CHF 2.50 pour toute commande dès 100 exemplaires) et peut être commandée auprès du secrétariat de la section romande de l'ASH, soit par e-mail: info@ash.romande.ch, soit en téléphonant au 021 648 39 00.



Ruedi Schoch.

QUESTION JURIDIQUE

Quelles sont les questions autorisées?

Avant la conclusion d'un contrat de bail, il est impératif de soumettre le locataire potentiel à une série de questions pour examen. Quelles sont les questions qu'un bailleur peut poser, lesquelles ne sont pas autorisées? Étonnamment, le droit du bail ne prévoit pas de prescriptions de forme correspondantes. Les dispositions relatives à la protection des données doivent en revanche être respectées.

Une personne intéressée par un appartement en location peut se placer sur une liste d'attente auprès de diverses gérances et coopératives de construction. A cet effet, mais au plus tard lors du dépôt concret de la candidature pour un appartement, elle doit remplir un formulaire d'inscription qui constituera l'élément de base pour le choix du futur locataire. Le bailleur a tout intérêt à procéder à une évaluation soignée. D'une part, il doit trouver un locataire qui paie son loyer de manière régulière et ponctuelle et qui correspond à la structure des locataires existante d'un immeuble. D'autre part, il n'est pas facile, selon le droit du bail actuel, de se «débarrasser» rapidement d'un locataire «dérangeant».

La collecte de données est autorisée

Lors du questionnement de locataires potentiels, le bailleur doit toutefois respecter un certain nombre de prescriptions relatives à la loi sur la protection des données: ainsi, les données ne peuvent être collectées que de manière légale et le traitement des informations doit être effectué selon les règles de la bonne foi et le principe de la proportionnalité¹. Le préposé à la protection des données stipule que la saisie de données du locataire potentiel sur des formulaires d'inscription est fondamenta-

lement autorisée. Cependant, les bailleurs sont uniquement autorisés à exiger les données dont ils auront effectivement besoin pour le choix de locataires appropriés selon des critères objectifs. Les données qui n'informent que ponctuellement sur la situation financière des locataires potentiels, comme par exemple l'existence de contrats de leasing ou d'achats à crédit, ne peuvent pas être prélevées. Les bailleurs sont par ailleurs dans l'obligation de tenir compte de la personnalité du locataire lors de la récolte des données. Ils ne peuvent obtenir les références, et ce auprès des personnes indiquées, que si elles servent à confirmer les données fournies sur le formulaire d'inscription.

En règle générale, la collecte de données requiert le consentement de la personne concernée. Si le bailleur a besoin d'informations qui vont au-delà des indications fournies sur le formulaire d'inscription, il doit en fait recueillir au préalable le consentement des locataires potentiels. Celui-ci peut être donné sous forme écrite ou, dans certains cas tacitement. Un principe s'applique néanmoins: plus les données sont délicates, plus le consentement doit répondre à des exigences strictes. Conformément au préposé fédéral à la protection des données, le consentement du locataire peut être accepté dès lors que le bailleur pose des questions en relation avec la location qui n'empiètent pas excessivement sur la sphère privée.

Extrait du registre des poursuites: inadmissible ou judiciaire?

Si un bailleur est tenu, pour des raisons légales, de fournir aux autorités certaines données relatives à ses locataires, ces informations ne peuvent en

principe être recueillies qu'après la conclusion du bail et pas déjà via le formulaire d'inscription. Les papiers d'identité et autres documents nécessaires à la confirmation des données (par exemple un extrait du registre des poursuites) peuvent uniquement être demandés à des personnes avec lesquelles le bail doit être définitivement signé. En pratique, cette réglementation ne semble toutefois ni respectée ni très judicieuse, la solvabilité du locataire étant un critère essentiel pour la conclusion d'un contrat. La présentation des documents correspondants suffisamment tôt ne peut donc que faciliter le processus de sélection du locataire. Il va de soi que les données recueillies ne peuvent être rendues accessibles qu'aux seules personnes qui seront amenées à choisir le locataire. De même, il est clair que les données devenues inutiles doivent être détruites ou retournées aux locataires potentiels.

Le préposé à la protection des données a distingué trois catégories de questions: premièrement, les questions autorisées dans tous les cas (voir encadré), deuxièmement les questions acceptables dans certaines circonstances et, troisièmement, les questions en principe non autorisées.

Questions standard

autorisées dans tous les cas:

- **nom, prénom, adresse et date de naissance** des signataires du bail
- **nombre de personnes** dans l'appartement, dont enfants (pour les enfants, on peut également demander l'âge et le sexe)
- **contrat de sous-location** existant ou envisagé
- **utilisation de l'appartement** également comme appartement du conjoint (domicile familial)

- **profession des signataires du bail** ou des **personnes** répondant solidairement du locataire de par la loi
- **employeurs de ces personnes**
- **revenu de ces personnes** par catégories de revenu (par tranche de 10 000 jusqu'à 100 000 fr.) ou question concernant le pourcentage du revenu consacré au loyer
- **poursuites** engagées au cours des deux dernières années et actes de défaut de biens dressés au cours des cinq dernières années
- **nationalité** (sur le formulaire, seule la distinction suisse/étranger est autorisée)
- **animaux domestiques**
- nombre de **voitures**
- **source particulière de bruit** (ceci comprend également la pratique d'instruments de musique, ce qui ne va pas forcément de soi pour les locataires potentiels faisant de la musique)
- **qualités requises de l'appartement** (caractéristiques souhaitées des locaux)
- **motif de la recherche d'un appartement**
- question d'un éventuel **congé** donné au locataire par le **bailleur** précédent et si oui, pourquoi
- les informations suivantes peuvent être demandées facultativement: indications concernant le **lieu de travail**, le nom et l'adresse du **bailleur actuel**, les **références**.

Questions spéciales pour coopératives

Si le bailleur a l'obligation légale de déclarer ses locataires à une autorité,

il est en droit de demander les informations suivantes aux personnes qui signeront le bail: confession, état civil, date du mariage, de la séparation ou du divorce, droit de cité/nationalité, type d'autorisation de séjour, durée du séjour déjà effectué en Suisse, adresse et numéro de téléphone de l'employeur ainsi que durée du contrat de travail. Dans le cas d'une location dépendant du droit des coopératives, il est par ailleurs possible de récolter des informations plus pointues. C'est le cas par exemple lorsqu'il s'agit de vérifier si d'éventuelles dispositions statutaires ou directives de location sont respectées. Il est ainsi possible en particulier de demander des informations servant à la clarification détaillée et systématique des conditions financières du locataire potentiel. De plus, les coopératives de construction peuvent demander des informations concernant des instruments de musique, des heures de travail irrégulières, la valeur d'un véhicule, le nombre de changements d'appartement au cours des dernières années, le motif du changement d'appartement, le nombre de pièces et le prix de la location ainsi que l'utilisation de l'appartement précédent, l'utilisation prévue du nouvel appartement et la durée prévisible de la location. Le bailleur évitera toutefois de poser des questions sur les thèmes suivants: estimation du rapport qualité/prix de l'appartement, affiliation à une organisation de protection des locataires ou à un parti politique, intérêt à conclure une opération jumelée, comme par exemple un contrat d'assurance.

Entretien personnel recommandé

Indépendamment de l'admissibilité ou de la non-admissibilité de certaines questions, il est recommandé pour un bailleur d'avoir un entretien personnel avec un locataire potentiel. Il peut être judicieux de s'entretenir non seulement avec une personne, mais directement avec tous les nouveaux locataires d'un appartement. A l'occasion d'un tel entretien, il est également possible d'aborder une première fois des sujets non thématiques jusque là, comme les animaux domestiques, la pratique d'instruments de musique ou les règles valables sur la place de jeu et similaires.

En relation avec les formulaires d'inscription, il se pose par ailleurs souvent la question de savoir si l'on peut exiger une indemnité pour frais administratifs. Une telle indemnité est possible dans la mesure où elle est mentionnée explicitement sur le formulaire d'inscription². Dans ce cas, si un preneur de bail ne signe pas le bail qu'il a préalablement accepté par oral aux conditions mentionnées, le bailleur peut se faire dédommager pour ses frais.

Texte: **Ruedi Schoch**

Traduction: **Eugène Knecht**

¹ Voir *Feuillet thématique du préposé fédéral à la protection des données et à la transparence (PFPDT)*
<http://www.edoeb.admin.ch/dokumentation/00445/00507/00902/index.html?lang=de>

² Par exemple par le texte ci-après: «si un contrat de bail rédigé d'un commun accord devait ne pas être signé, le bailleur est autorisé à exiger une indemnité pour frais administratifs de Fr. xy.»

La nouvelle loi sur le partenariat – un piège en matière de résiliation?

La nouvelle loi sur le partenariat est entrée en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2007 dans tout le pays. Depuis, les couples de même sexe dans toute la Suisse ont la possibilité d'enregistrer leur partenariat dans le registre de l'état civil. Avec l'enregistrement, les couples concernés sont soumis aux mêmes prescriptions du droit du bail qu'un couple marié. Concrètement, cela signifie que les deux partenaires doivent nécessairement résilier le bail d'un appartement ensemble. De son côté, le bailleur doit adresser à chacun des partenaires un formulaire de résiliation par courrier séparé s'il souhaite résilier le bail. De même, en cas de retard de paiement, il y a lieu d'adresser aux deux partenaires séparément un courrier contenant une menace de résiliation au sens de l'art. 257d CO. Les bailleurs seraient également bien avisés d'ajouter à leur formulaire d'inscription la rubrique «Partenariat enregistré». Il est évidemment possible, en plus, de mentionner spécialement le partenariat enregistré dans le bail.

Données média de la revue Habitation 2007-2008

Tirage: 3500 exemplaires • **Parutions:** 4 x an (21 mars, 21 juin, 21 septembre, 15 décembre) • **Délais de livraison des données numériques des annonces publicitaires:** au plus tard 6 semaines avant chaque date de parution • **Diffusion:** 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 2007-2008

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 pas piqué (encartage à la main). Si encartage piqué au centre, se renseigner au préalable.

Livraison des données numériques • **Support de données compatible 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. 079 617 74 92 ou envoyez un e-mail à: publicite@habitation.ch

Avec un parc immobilier de plus de 20000 logements répartis en Suisse romande, l'ASH romande et la revue Habitation disposent d'un lectorat potentiel avoisinant les 55000 lecteurs! A vous d'en profiter.

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, c/o FLPAI, Cité Vieusseux 8, CH-1203 Genève, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 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:** tél. 079 617 74 92, publicite@habitation.ch • **Abonnements:** tél. 021 345 25 20, abonnement@habitation.ch. Prix: membres ASH: CHF 40.–/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); 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: Floor Solutions Internet/Trame communication.

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