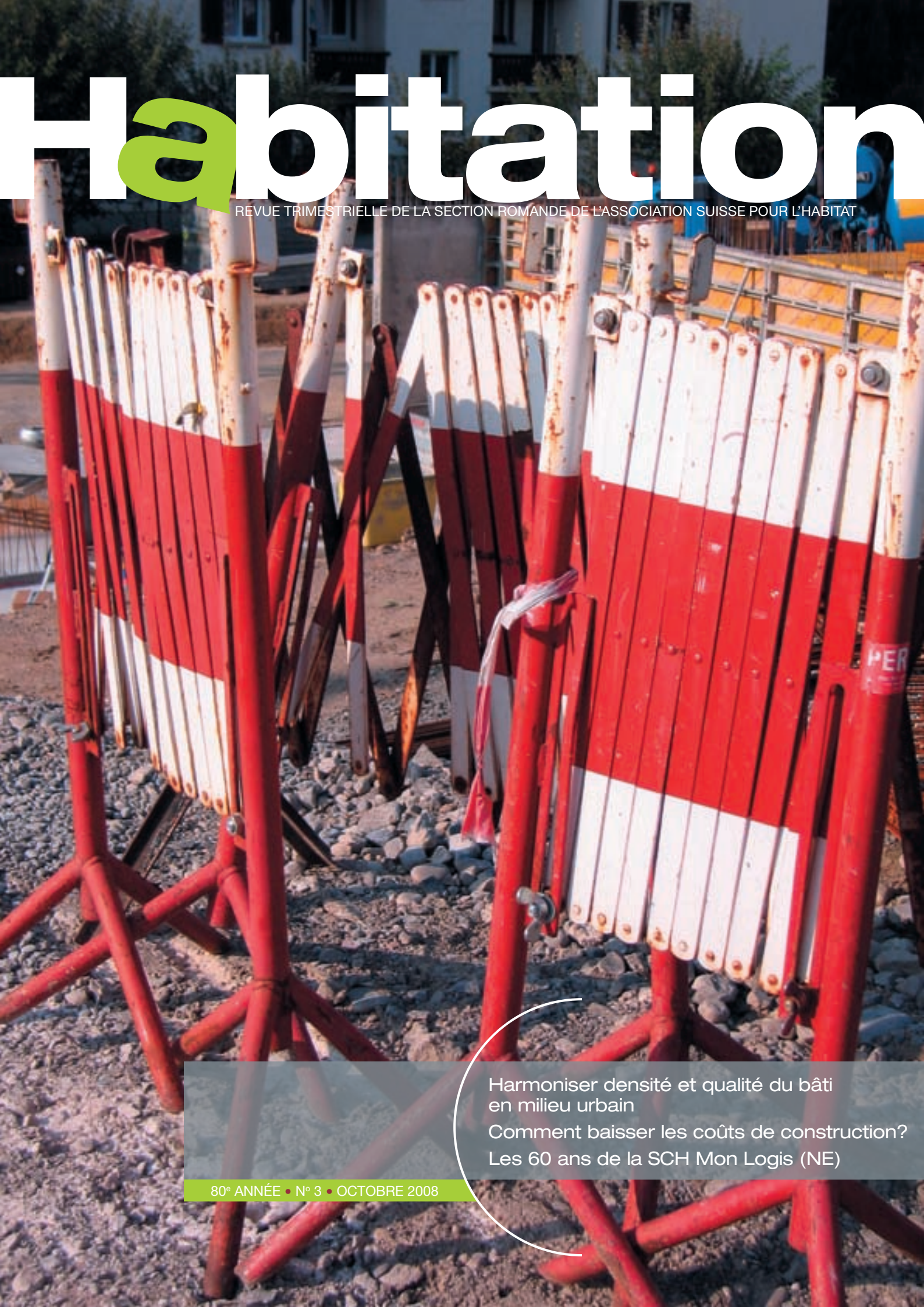
Habitation

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



Harmoniser densité et qualité du bâti en milieu urbain

Comment baisser les coûts de construction?

Les 60 ans de la SCH Mon Logis (NE)

80e ANNÉE • N° 3 • OCTOBRE 2008

AAV contractors sa

Façade
Serrurerie
Construction métallique

Ch. du Pré-Fleuri 21
1228 Plan-les-Ouates

Tél 022 884 55 55 www.aav.ch

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

BCV

EDITORIAL

Au mois de juin de cette année, les membres de l'organe suprême de l'ASH se sont rencontrés pour la première de leurs deux séances annuelles. En plus des affaires courantes, il fallait choisir un nouveau président et procéder à des élections complémentaires au comité.

Le nouveau Président est le Conseiller national lucernois Louis Schelbert, membre du parti écologiste suisse et directeur de l'union syndicale de Lucerne (interview pp. 8-11). Elu à l'unanimité, il a tout de suite esquissé les priorités de son mandat en tant que Président de l'ASH. L'une d'entre elles, et pas des moindres, c'est de renforcer la présence de l'ASH dans l'opinion publique, autrement dit, d'augmenter la visibilité et la notoriété de l'association faîtière.

C'est là une nouvelle réjouissante et qui concorde parfaitement avec le travail accompli par la rédaction de la revue Habitation depuis un an et demi déjà, et qui consiste à mettre en place une véritable stratégie de communication médias. Du coup, la revue Habitation n'est plus un simple bulletin s'adressant de manière quasi confidentielle aux responsables des sociétés coopératives de construction et d'habitation affiliées à l'ASH, mais elle est devenue le cœur même de tout un réseau de diffusion d'infos de l'ASH à destination du grand public – fiat lux… et la lumière fut!

En plus du site web (26 visiteurs en moyenne par jour), dont les archives récentes mises en ligne ne sont que le dernier balbutiement d'une histoire qui remonte à 80 ans d'édition, nous avons mis en place nos premiers relais de presse, qui fonctionnent plutôt bien. Le partenariat avec le quotidien La Liberté (100 000 lecteurs) nous offre depuis une année déjà une lucarne mensuelle d'une pleine page dans son cahier Mardi-immo; celui avec le magazine d'architecture Idea (22 000 lecteurs) nous ouvre les portes d'un lectorat professionnel plus étendu. Quant au dernier partenariat en date avec 24 Heures (241 000 lecteurs), il nous positionne dès le 8 octobre de cette année, une fois par mois dans le cahier Immo-ventes, dans le grand public en tant qu'experts en matière de logement d'utilité publique, avec «La chronique du spécialiste».

S'abonner à la revue Habitation, c'est soutenir cette stratégie de communication médias et développer la revue elle-même. Et donc soutenir l'ensemble du mouvement coopératif d'habitation, dont nous connaissons bien les multiples avantages, mais qu'il fait bon de faire connaître au-delà du cercle étroit des affiliés de première heure, afin de susciter de nouvelles vocations.

Très bonne lecture!

Patrick Clémençon

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

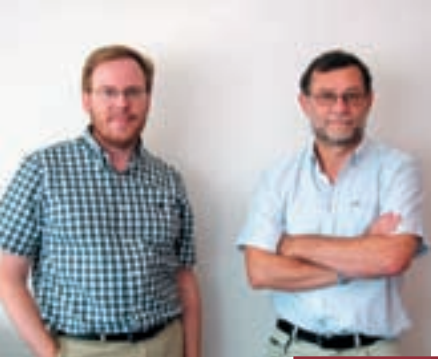
FRANCE

SOMMAIRE

4–6

Densité et qualité: les deux défis d'un urbanisme responsable

Petit tour d'horizon à Genève pour bien voir et bien comprendre la notion de densité urbaine et comment y associer une véritable qualité d'habitation en respectant les critères du développement durable.



8–11

Interview avec Stéphane Lorenzini et Mauro Riva

L'Etat de Genève cherche à réduire de 20% les coûts de construction des logements d'utilité publique. Confrontation sur le sujet entre Stéphane Lorenzini, qui préside le comité de pilotage d'étude du projet, et Mauro Riva, architecte et nouveau président du Groupement des coopératives d'habitation genevoises.

12-15

Les 60 ans de la SCH Mon Logis (NE)

A fin juin, Mon Logis a fêté son soixantième anniversaire «simplement» en invitant tous ses sociétaires à une croisière gourmande sur le lac de Neuchâtel. Rencontre avec son actuel président, Michel Buchs, et René Jeanneret, qui nous livre quelques bons souvenirs sous forme de portrait.

18–20

Nouveau comité directeur de l'ASH

Les membres de l'organe suprême de l'ASH se sont rencontrés cet été à Berne, pour la première de leur deux séances annuelles. En plus des affaires courantes, il fallait choisir un nouveau président et procéder à des élections complémentaires au comité.

4-6 CONSTRUCTION. Densité et qualité: les deux défis d'un urbanisme responsable • **8-11** INTERVIEW. Comment réduire les coûts de la construction des logements d'utilité publique (LUP) de 20%, avec Mauro Riva et Stéphane Lorenzini • **12-15** COOPÉRATIVES. Les 60 ans de la SCH Mon Logis, à Neuchâtel • **16-23** ASH. Nouvelles réalisations de la SCH Coopelia. Nouveau comité directeur de l'ASH. Reflets AG 2008 de la section romande. Voyage à Fribourg-en-Brisgau • **24** OFL. Nouvelles exigences lors de l'octroi de l'aide fédérale • **25-26** CHRONIQUE VAGABONDE. Le glamour exotique de l'habitat coopératif • **28** QUESTION JURIDIQUE. La location de places de parc

Densité et qualité: les deux défis d'un urbanisme responsable

Lorsqu'il s'agit d'investissements aussi lourds que la construction et l'évolution des villes, ce sont les intervalles entre les générations, et non entre les années ou les législatures, qui doivent rythmer nos projets!

La crise du logement figure à nouveau au premier plan des préoccupations de Genève[1]. Pour y parer, il va falloir construire beaucoup, et vite. Mais pas n'importe comment! Les critères du développement durable fixent deux exigences: la densité[2], condition impérative pour créer des quartiers vivants, économes en sol et moins dépendants de l'automobile, et la qualité, pour donner à tous envie d'habiter en ville. Ces deux exigences sont parfaitement compatibles. Les formes d'urbanisation offrent une large palette de possibilités, entre lesquelles il n'y a qu'à choisir.

Pour offrir un véritable choix aux habitants, le marché du logement devrait avoir au moins 1,5% de logements «vacants» (disponibles à la location ou à la vente). Nous en sommes très loin à Genève: de 1,36% en 1999, le «taux de vacance» est tombé à 0,16% en 2006 (avant de remonter en 2007 à un 0,19% qui ne vaut pas mieux). La pénurie de logements touche durement les ménages et l'économie, plombant la vitalité du canton. La dernière grande crise du logement à Genève date des années 50-60. La croissance économique avait provoqué un afflux d'ouvriers imprévu. Le canton a réagi en densifiant les quartiers anciens et en construisant les «cités nouvelles».

En 1970-80, la protection du patrimoine et de l'environnement a mis un coup de frein à l'activité immobilière. La zone agricole a été décrétée intouchable. Le rythme de production de logements a ralenti, alors que les besoins ont continué d'augmenter. La crise se préparait, d'abord masquée par la récession des années 90. En 2000, la croissance repart. Mais le stock de terrains à bâtir s'amenuise et on construit toujours moins de logements. La crise devient aiguë. La pénurie et les prix chassent de nombreux ménages hors du canton, qui continuent de travailler et de vivre à Genève. La politique protectionniste des années 70-80 a produit une catastrophe à large échelle: urbanisation galopante en France et Pays de Vaud, perte de substance fiscale, explosion du trafic automobile, aggravation des pollutions, mitage des paysages, etc.

Construire dense: un devoir de responsabilité

Comment redresser la situation? La solution préconisée à Genève comme partout en Suisse, en Europe et même aux USA, c'est la «ville compacte»: pour placer l'agglomération genevoise sur la voie d'un développement durable, il faut construire dense (ce qui n'exclut aucunement la qualité, comme on le verra plus loin).

Economiser le sol: les terres agricoles et les paysages sont des ressources non renouvelables, qui ne peuvent pas continuer à être grignotées par une urbanisation dispersée, de faible densité et donc grande consommatrice de sol.

Réduire la dépendance automobile et les émissions de CO_2: pour que des transports publics performants soient possibles à des coûts acceptables pour les collectivités, il faut qu'ils desservent des quartiers suffisamment denses, par ailleurs également favorables aux déplacements à pied et à vélo (notion de «ville des proximités»).

Les immeubles de la Tranchée, à Genève: densité 1.1.

Créer des quartiers vivants durables: les quartiers animés, aimés de leurs habitants, prennent de la valeur au fil du temps. Ce sont ceux qui présentent un mélange suffisamment dense de logements et d'emplois, de commerces et de services, de rues et d'espaces verts; en outre, les quartiers futurs devront dorénavant être conçus selon des critères de haute qualité environnementale (Minergie®). Face à ces trois enjeux, la densité n'est pas un choix, mais notre devoir de responsabilité. «Si l'on admet l'évidence que chaque humain se construit au contact des autres, le critère de décision le plus déterminant – et de loin – sera la capacité urbaine à faciliter les rencontres. Cela exclut aussi bien les structures de très faible densité, du type banlieue pavillonnaire, que les accumulations du type «ville debout» à base de gratte-ciel», professeur Albert Jacquard dixit.

La même densité peut correspondre à des formes urbaines très différentes

Tout d'abord, il ne faut pas prêter aux chiffres une précision qu'ils ne peuvent pas avoir. Le calcul de la densité produit, pour un même immeuble, des résultats très variables (du simple au quadruple) selon qu'on le rapporte uniquement au terrain bâti, ou à la parcelle, ou que l'on prenne en compte également la rue voisine, un parc attenant, etc. Il faut donc moins s'attacher aux chiffres «derrière la virgule» qu'aux ordres de grandeur. Donnons quelques points de repère à Genève. Les densités varient de 0.2 pour un quartier de villas à plus de 3 pour les quartiers anciens – et non des moindres comme la Vieille ville (densité 3.3), les Pâquis (densité 3.2) ou le square du Mont-Blanc (densité 2.8). Le minimum de 0.6 fixé par le projet «Genève Agglo 2030» correspond à des villages serrés comme Hermance ou à des quartiers aérés comme à Bernex, par exemple.

Densité au Pâquis, à Genève: 3.2

[1] Selon l'enquête fédérale annuelle sur les logements vacants, le taux de vacance des logements à Genève demeure pratiquement stable pour la 7e année consécutive et se fixe à 0,20% au 1er juin 2008.

[2] La densité est la surface brute de plancher construit par rapport à la surface du terrain. A ne pas confondre avec l'emprise au sol, qui est la surface au sol des constructions par rapport à la surface du terrain.

Le quartier des Grottes à Genève: densité 2.5.

Mais surtout, la même densité peut correspondre à des formes urbaines très différentes. Ainsi, à Genève, le Vieux-Carouge, la Cité de Meyrin et les beaux immeubles des Tranchées réalisent la même densité de l'ordre de 1: très différents par leur architecture, leur caractère et leur statut social, ces trois territoires abritent pourtant la même densité de constructions.

Des quartiers de qualité: parlons «formes urbaines»

La densité n'est pas un indicateur de qualité. On trouve à Genève des quartiers de faible densité bien peu attrayants – comme certains petits immeubles-barres sur pelouses des années 50, par exemple (densité 0.3 à 0.4).

A l'inverse, il existe des quartiers très denses dont les qualités sont très appréciées – Les Grottes (densité 2.5), la rue de Candolle (densité 2.3), Saint-Jean ou les squares de Montchoisy (densité 1.9), par exemple. Et au-delà des formes existantes, les expériences de quartiers innovants à la fois denses, écologiques et hautement habitables se multiplient dans de nombreuses villes de Suisse et d'ailleurs. Au-dessus du seuil de 0.6 et jusqu'à des densités beaucoup plus importantes, la palette des formes urbaines de qualité offre un choix très étendu – bien plus étendu que les sempiternels «immeubles-barres» des cités nouvelles et de bien des quartiers genevois récents.

Source: dépliant conçu par Richard Quincerot et Marcos Weil, urbanistes, et édité avec le soutien de la Chambre genevoise immobilière (CGI) en mai 2008. Une version électronique est téléchargeable sur le site www.cgionline.ch

Deux exemples de densité comparable mais de qualité différente.

Le Pommier à Genève.

Quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau (D).

Deux quartiers, Le Pommier à Genève et Vauban à Fribourg-en-Brisgau, sont de densité comparable, autour de 1 à 1.5.

Mais ils sont très différents selon d'autres points de vue:

- la diversité: faible d'un côté, forte de l'autre
- la taille des immeubles: grands immeubles unitaires d'un côté, petits immeubles mitoyens de l'autre
- la hauteur et l'emprise au sol: immeubles hauts et grands espaces libres d'un côté, immeubles de 3 à 4 étages et forte emprise au sol de l'autre
- les espaces libres: grande cour centrale partagée d'un côté, multiples petits espaces appropriables de l'autre
- les constructeurs: grands opérateurs d'un côté, petits groupes de propriétaires-constructeurs ou coopérateurs de l'autre
- l'évolutivité: d'un côté, quartier réalisé et terminé d'un coup, de l'autre, réalisation progressive et évolutive
- le confort spatial: loggias étroites d'un côté, logements prolongés par des balcons et des jardinets de l'autre
- la présence de la nature: disciplinée d'un côté, exubérante et échevelée de l'autre
- la mobilité: beaucoup de voitures autour et en sous-sol d'un côté, très peu de voitures et un partage des rues avec les piétons de l'autre (enfants qui «jouent dans la rue»).

PAR AMOUR DE L'ÊTRE. ET DU PARAÎTRE.

Nombreuses sont les raisons pouvant motiver l'achat d'une voiture. Mais il n'y en a qu'une qui soit vraiment honnête: parce qu'elle reflète notre personnalité. Le Defender est l'un de ces véhicules qui exigent une honnêteté totale. On l'aime ou on ne l'aime pas. Il est ce qu'il est. Un 4×4 qui suit sa propre ligne de conduite. Son design est réduit à l'essentiel. Son caractère unique le démarque de la masse. Il incarne le tempérament depuis 60 ans. Et si vous percevez des points communs, n'hésitez pas à effectuer une course d'essai. Dès maintenant chez votre partenaire Land Rover. www.landrover.ch

DEFENDER

60 YRS

LAND-ROVER

GO BEYOND

Coûts de la construction

L'Etat de Genève cherche à réduire de 20% les coûts de construction des logements subventionnés. Confrontation sur le sujet entre Stéphane Lorenzini, architecte qui préside le comité de pilotage d'étude du projet, et Mauro Riva, architecte et Président du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises depuis juin 2008.

L'Etat de Genève cherche à réduire de 20% les coûts de construction des logements subventionnés. Pourquoi?

Stéphane Lorenzini: L'étude sur la réduction des coûts de construction des logements subventionnés ou d'utilité publique a été commanditée par le Conseiller d'Etat Mark Müller pour répondre à l'entrée en vigueur, début 2007, de la nouvelle loi d'aide au logement d'utilité publique (LUP) à Genève. L'une des incidences directes, c'est que les LUP de type HBM toucheront moins, voire plus de subvention du tout à l'exploitation du logement, une perte dont on cherche à compenser les effets en réduisant les coûts de construction. Cette subvention correspondant à environ 20% du loyer, le but de l'étude est de voir comment on pourrait abaisser les coûts de construction d'autant. Un comité de pilotage a donc été mis sur pied il y a un an et demi pour examiner la problématique et ouvrir le débat en proposant un certain nombre de pistes et de réflexions. Ont été consultés les promoteurs immobiliers, la FMB, les syndicats, le Rassemblement pour une politique sociale du logement au niveau des locataires, l'Association des entreprises générales et la Fédération des Associations d'Architectes et d'Ingénieurs (FAI).

Quatre groupes de travail ont été créés, chacun ayant livré le fruit de ses cogitations dans un rapport de synthèse remis à Mark Müller en décembre 2007. Comme il est très vite apparu qu'une baisse de 20% des coûts de la construction semblait plutôt irréaliste, avec notamment des répercussions négatives sur la qualité du logement, nous avons décidé de viser une diminution de 20% des loyers des objets concernés. Au final, nous présenterons un tableau synthétique d'une trentaine de mesures donnant une vision globale des interventions possibles et des incidences réelles en matière d'économie sur les loyers des logements d'utilité publique.

Mauro Riva: Je doute de l'utilité et de la pertinence d'un catalogue de mesures. J'estime que la réduction des coûts de construction ne procède pas de la définition de recettes standardisées, mais qu'il s'agit plutôt d'une question de conception et de gestion, et, finalement, de bon sens! Par ailleurs, si l'on ne tient pas compte du prix du terrain, l'ensemble de la problématique s'en trouve biaisée.

Au départ, il s'agissait de baisser de 20% les coûts de construction. Vous parlez maintenant de réduire le loyer final de 20%. Dans le rapport du comité de pilotage, vous évoquez également la réduction du prix de revient d'un objet ou encore son prix au m³. D'où vient ce flou?

Stéphane Lorenzini: Nous avons remarqué que l'incidence d'un certain nombre de pistes que nous proposions baissait les loyers, mais augmentait en fait les coûts de construction au m3. C'est par exemple le cas avec la proposition de diminuer la surface des logements: des appartements plus petits sont plus chers au mètre cube. Leur loyer à la pièce serait par contre moins élevé. C'est là toute la difficulté qu'il y a à parler de diminution des coûts (exprimés en francs par m3 dans les plans financiers). Face à ce problème, nous avons choisi d'établir une liste de mesures d'économies potentielles destinées aux mandataires, groupes de mandataires et maîtres d'ouvrage pour les aider à concevoir un projet économique dès le départ. Il nous est en effet apparu important de faire des propositions très en amont, au moment de la réalisation de plans directeurs de quartiers (PDQ) ou de plans localisés de quartiers (PLQ), où toute une série d'éléments prépondérants devra être mise en place pour atteindre l'objectif de réduction de 20% des loyers finals.

Mauro Riva: Sur ce point, je suis entièrement d'accord avec vous. Le véritable potentiel d'économie est à exploiter lors des prémices du projet, aussi bien au niveau de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire que de l'architecture et des techniques. L'optimalisation des coûts, c'est avant tout du temps et de la réflexion en amont du projet et évidemment tout au long du processus. Cela signifie que l'ensemble des mandataires et les services de l'administration publique sont, à des degrés divers, tous impliqués. De plus, la recherche de solutions économiques doit être faite au cas par cas. Selon la situation, les réponses généralement admises comme étant les plus favorables peuvent ne plus être intéressantes, bien au contraire! Selon la topographie ou la nature du terrain, il est peut être plus avantageux d'exploiter un sous-sol plutôt que de le supprimer. Le potentiel d'économies dépend donc beaucoup d'un état d'esprit et de la compétence de l'ensemble des acteurs intervenants dans le cadre d'un projet. Une analyse de départ approfondie permet de gagner bien du temps et de l'argent par la suite. A l'inverse, de mauvais choix initiaux pourront obérer irrémédiablement les qualités économiques de l'ouvrage. Dans ces conditions, l'économie globale d'un projet nécessite une approche allant au-delà de la réduction ou non de la taille des pièces ou de la suppression d'éléments purement architecturaux.

On sait que les coûts de construction ne représentent qu'une petite partie de l'ensemble des coûts sur la durée de vie d'un logement. Or, certains coûts de construction, voire les surcoûts engendrés par des standards comme Minergie ou Minergie P, s'avèrent clairement être des économies au niveau de l'exploitation. N'y a-t-il pas là une contradiction dans la démarche mise en place par le Conseil d'Etat?

Stéphane Lorenzini: Sur toute la durée de vie d'un bâtiment, on sait effectivement que l'incidence du coût d'exploitation sera plus forte que celle de l'investissement de départ. Cela veut précisément dire qu'il faut être particulièrement attentif au moment de faire ses choix constructifs, afin d'éviter d'avoir à payer très cher les

Choix non exhaustif de mesures visant à réduire les loyers des logements d'utilité publique dans le canton de Genève:

- Simplifier les procédures administratives (PLQ, permis de construire) pour accélérer le processus de développement des projets;
- appliquer strictement les standards de surface du Règlement d'application de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (RLGL) et viser une surface moyenne par pièce de 20-22 m² de SBP;
- remplacer les étages avec retrait d'attique par des étages complets;
- accepter d'augmenter les gabarits pour permettre la réalisation de rez-de-chaussée non habités en remplacement des sous-sols;
- possibilité de construire des immeubles moins profonds, mais plus hauts, pour ne pas perdre de droits à bâtir;
- accepter de construire les places de parking plutôt en surface qu'en sous-sol;
- supprimer pour les LUP les taxes de compensation pour les abris PC dans les zones ne nécessitant pas de construction;
- assouplir la notion actuellement très restrictive de pièce (espace fermé avec lumière naturelle et vue sur l'extérieur) pour permettre la création de nouvelles typologies avec de plus grands espaces polyvalents;
- supprimer l'obligation du raccordement en gaz ménager sans contrepartie dans les LUP;
- mutualiser les surcoûts inhérents à la dépollution au bruit ou à la végétation existante par exemple;
- admettre en principe le respect du standard Minergie pour les immeubles LUP et admettre leur surcoût, qui sera reporté sur le montant des loyers en compensation de la baisse des charges;
- supprimer les balcons lorsque des compensations existent (espaces extérieurs aménagés) ou lorsque les conditions extérieures de bruit les rendent inutilisables;
- toute une série de mesures constructives ou de simplification des équipements a également été listée. Des mesures agissant sur les frais annexes de la construction (frais financiers, frais de notaire, etc…) sont également à l'étude.

Mauro Riva.

choix trop bons marchés du départ. S'il est très difficile de donner des pistes concrètes, certaines de nos recommandations permettent toutefois de baisser considérablement les coûts de construction, tout en réduisant aussi les charges d'exploitation. C'est le cas lorsque nous recommandons par exemple de construire 3 ou 4 appartements par palier pour une cage d'escaliers, au lieu de 2 appartements traversants, comme c'est le cas dans la grande majorité de la production actuelle. En préconisant de construire une seule gaine technique par appartement, au lieu de deux ou trois comme c'est souvent le cas aujourd'hui, nous donnons une autre recommandation ayant à la fois une incidence positive sur les coûts de construction et d'exploitation. Les économies sont donc doubles!

Mauro Riva: Il est vrai que l'évolution actuelle, schématiquement, liée au développement durable et aux exigences de sécurité, conduit à augmenter les coûts intrinsèques des constructions au profit d'économies sur le long terme. Il s'agit donc de ne pas céder à la tentation de réduire la surface habitable pour chercher des compensations. Mieux vaut réfléchir à une optimalisation des espaces de circulation et des espaces communs afin d'exploiter au mieux les surfaces de plancher. Ou encore, de se préoccuper des matériaux et éléments de construction à utiliser de manière à choisir ceux qui sont produits à une échelle industrielle et qui sont les plus avantageux. Un autre moyen de faire des économies réside dans la simplification de l'intervention[1]: plus elle est simple et

Stéphane Lorenzini.

rationnelle, impliquant des temps de mise en œuvre réduits, plus l'entrepreneur va pouvoir faire un calcul de prix intéressant et de plus la durée du chantier en sera écourtée. Cela étant, l'idéal consiste à rentabiliser un investissement par une utilisation plurifonctionnelle. C'est ce que nous avons fait par exemple avec la SCH COPROLO à Cressy, où la toiture sert non seulement de couverture du bâtiment, mais elle est aussi partiellement utilisée comme coursive et encore de terrasse pour les locataires-coopérateurs.

Une étude de l'Office fédéral du logement montre qu'un immeuble qui coûtait 1 900 000 CHF en 1969 coûterait aujourd'hui presque quatre fois plus. Comment expliquez-vous cela?

Stéphane Lorenzini: Trois phénomènes expliquent cette augmentation du coût. L'inflation est le premier élément, mais est paradoxalement celui qui influence le moins cette hausse, car elle a été en grande partie compensée par les gains de productivité des entreprises. Puis il y a près de 65% qui sont dus à l'évolution des normes légales, qui a entraîné toute une série d'améliorations architecturales qui ont leur prix (acoustique, thermique, étanchéité, sécurité, etc.). Le troisième point important du renchérissement du coût du logement résulte simplement de l'augmentation de la surface d'habitation, d'où notre volonté actuelle de revenir à des surfaces plus proches des années 60-70[2].

Mauro Riva: Mais, encore une fois, ce n'est ni dans la qualité architecturale, ni dans la diminution des surfaces habitables que l'effort pour économiser est à produire! Ce sont là des solutions réductrices et que l'on va devoir payer au prix fort plus tard. On a malheureusement aujourd'hui tendance à s'occuper plus de questions purement normatives que d'habitabilité.

Quels sont les atouts spécifiques des sociétés coopératives d'habitation en matière de réduction des coûts?

Stéphane Lorenzini: Les coopératives d'habitation vont chercher à optimaliser leur projet dès le départ et elles peuvent compter sur l'engagement actif d'un certain nombre de leurs sociétaires, que ce soit pour des activités de conception, de gestion ou simplement d'entretien. Contrairement aux immeubles locatifs type HBM, livrés clés en mains avec toutes leurs finitions, ceux des coopératives peuvent être livrés dans un état plus ou moins brut, le soin de certains aménagements et finitions étant laissé à la libre appréciation du locataire.

Mauro Riva: Certes, mais là de nouveau, la coopérative type n'existe pas. Il y a presque autant de types de coopératives que de coopératives existantes, et donc autant de possibilités différentes d'aborder le choix judicieux des options envisageables en regard des investissements qui en découlent. A cet égard, force est de constater que l'engagement des locataires-coopérateurs dans la participation aux prémices et ensuite aux destinées d'une coopérative reste très variable. Il n'en demeure pas moins que le sens des responsabilités et la convivialité, ainsi que la qualité des espaces communs et des aménagements extérieurs constituent des facteurs importants ayant une incidence sur la réduction des coûts d'exploitation du fait de la diminution des déprédations. A contrario, une architecture «bon marché» par opportunisme pourrait exacerber des problèmes sociologiques, par exemple, en cas de promiscuité ou d'une isolation phonique traitée avec négligence.

Interview: **Jaques Cuttat et Patrick Clémençon**
PHOTOS: PC

[1] Voir à ce sujet les propositions de Lacaton & Vassal architectes, dans Habitation 2-2008, qui proposent de réduire les coûts de construction en simplifiant l'assise constructive, pour offrir un maximum de volume intérieur, jardin d'hiver compris, avec un minimum de matériaux, et en empruntant des solutions aux techniques constructives industrielles et agricoles.

[2] Voir à ce sujet les propositions de Lacaton & Vassal architectes, dans Habitation 2-2008, qui offrent au contraire des solutions pour construire des immeubles offrant le double de volume habitable (de 80 m^2 à 170 m^2) à loyer identique.

Les 60 ans de la SCH Mon Logis (NE)

En fêtant cet été ses 60 ans, la coopérative Mon Logis a célébré en toute simplicité un idéal que ses membres ont su garder intact au fil des ans, mariant esprit d'utopie réaliste et réalisme économique.

Michel Buchs.

Fribourgeois d'origine, Michel Buchs vit depuis de longues années à Lausanne, où il a travaillé jusqu'en 1999 pour la FOBB (Fédération ouvrière du bois et du bâtiment). Date à laquelle le conseil d'administration de la société coopérative d'habitation neuchâteloise Mon Logis, 60 ans cette année, lui propose d'en reprendre la présidence, jusque là assumée par Francis Pellaton. «Etant donné qu'il m'était arrivé d'effectuer des mandats dans des coopératives d'habitation ou de production, notamment à Genève, j'ai tout de suite accepté», se souvient l'intéressé en expliquant que dans ses statuts, Mon Logis exige que toute personne nommée au conseil d'administration soit membre d'une organisation de l'Union syndicale suisse. «Car nous ne voulons pas que le contrôle de la société échappe à des gens qui ont un certain idéal.»

Cet idéal, explique Michel Buchs, est celui qui a abouti à la création des premières coopératives au sortir de la Seconde Guerre mondiale, «à une époque où les gens avaient de la peine à trouver des logements décents à cause de la flambée des prix. Les coopératives, dont le but est d'entretenir un dialogue avec les coopérateurs, étaient l'émanation de personnes qui voulaient codécider, se lancer des défis sans être toujours aux ordres du grand capital. Des locataires de Mon Logis qui sont sociétaires depuis nos débuts se souviennent d'ailleurs qu'à l'époque les logements étaient assez chers et ressemblaient souvent à des taudis. C'est justement pour offrir aux travailleurs des logements décents que des syndicats ont avancé des fonds pour créer cette société aujourd'hui florissante et totalement indépendante qu'est Mon Logis.»

Utopie et réalisme

A fin juin, Mon Logis a fêté son soixantième anniversaire «simplement» en invitant tous ses sociétaires à une croisière gourmande sur le lac de Neuchâtel. «Ce n'est quand même pas un jubilé», rigole Michel Buchs, qui a profité de l'occasion pour se fendre d'un discours résument parfaitement l'idéal qui lui est si cher: «Depuis sa création en 1948, notre coopérative a toujours eu à sa tête des hommes et des femmes capables de marier un certain esprit d'utopie idéaliste avec un réalisme économique des plus stricts.» Un réalisme économique qui porte ses fruits puisque Mon Logis, qui possède aujourd'hui près de 550 appartements, essentiellement situés sur le littoral neuchâtelois entre Saint-Blaise et Le Landeron, continue à proposer des loyers allant de 567 à 829 francs pour un trois pièces et de 659 à 997 francs pour un quatre pièces.

«Mais à l'heure actuelle», regrette le président, «les prix du marché ne nous permettent malheureusement plus de construire de nouveaux logements. La construction étant chère et la spéculation foncière horrible, nous ne pourrions plus remplir un des buts de nos statuts, à savoir mettre à disposition des logements à des prix abordables. L'acquisition de terrains est devenue impossible. Notre dernière tentative date d'il y a environ deux ans. C'était un immeuble prévu dans le quartier de Monruz. On a dû finalement renoncer au projet parce que l'on s'est aperçu que l'on aurait mis sur le marché des quatre pièces à 3000 francs et des trois pièces à un peu plus de 2000! Des loyers qui sont déjà élevés pour tout un chacun, donc totalement inabordables pour les gens que nous devons loger. Notre politique est donc actuellement de viser des bâtiments dont les propriétaires veulent se défaire, par exemple pour raison d'âge. On recherche des immeubles qui ont besoin d'être restaurés et qui évidemment respectent nos critères.»

Texte: **Stéphane Gobbo**
PHOTO: STÉPHANE GOBBO

L'entrée d'un des immeubles des Jonchères, à Bevaix.

PHOTO: PIERRE HAUSER

René Jeanneret.

Administrateur de la coopérative d'habitation depuis 1961 et syndicaliste de la première heure, René Jeanneret a passé sa vie à réaliser comme il le dit «un certain nombre de choses».

Portrait d'un passionné. La coopérative d'habitation neuchâteloise Mon Logis a 60 ans. Un bel âge. «La vie commence à 60 ans», chantait d'ailleurs Tino Rossi. Si l'on veut incarner l'histoire de cette société basée dans le quartier de Serrières à travers une personne, il est un homme, un syndicaliste de la première heure, qui est incontournable: René Jeanneret, qui travaille encore quelques heures par semaine en qualité d'administrateur délégué dans le but de faire bénéficier Mon Logis de son expérience. Et dire qu'il avait pris une retraite anticipée en 1992…

«Je suis là un petit moment le lundi matin, c'est tout», assure-t-il avec le sourire en admettant que Mon Logis est pour lui un véritable hobby. «Et aussi, c'est vrai, lorsqu'il y a des séances ou des problèmes spécifiques. En prévision d'une loi sur l'aide au logement qu'est en train de mettre sur pied le Canton de Neuchâtel, une loi cadre et un règlement d'exécution ont par exemple été élaborés. Or quand j'ai obtenu ce règlement, j'ai vu que la pauvre commission faisait totalement fausse route, qu'elle n'avait rien compris. Alors j'essaie actuellement, avec le Conseil d'Etat et le responsable de l'Office cantonal du logement, de redresser la barre. Mais faire admettre à une commission groupant des politiciens qu'elle a fait fausse route, ce n'est pas du gâteau!»

Apprentissage d'ébéniste

Passionné, René Jeanneret l'a été toute sa vie. Mais au fait, comment en est-il arrivé à consacrer une grande partie de celle-ci à Mon Logis, en marge de son travail de syndicaliste? «Je suis né à Neuchâtel le 12 août 1929. J'ai fait l'école primaire puis un apprentissage d'ébéniste; j'ai alors pratiqué un moment en Suisse allemande. Je suis ensuite allé une année en Suède, dans les années 50, avant de revenir à Neuchâtel, où je me suis marié et ai fondé une famille. Comme mon père était l'un des fondateurs du syndicat FCT, à la Coop de Neuchâtel, j'ai toujours entendu parler de syndicalisme.» C'est alors que les choses se précipitent. Membre de la FOBB (Fédération ouvrière du bois et du bâtiment), le Neuchâtelois va trouver le secrétaire du syndicat, le futur conseiller d'état et cofondateur de Mon Logis Fritz Bourquin (qui deviendra directeur général des PTT entre 1970 et 1975), pour lui donner sa démission lorsqu'il fait le choix de devenir courtier en assurance. Mais après lui avoir résumé son parcours et les raisons de son choix, il se voit à sa grande surprise proposer le poste de délégué syndical. Fonctionnant aux défis, il accepte.

«Mon travail consistait à syndiquer les travailleurs qui étaient sur les chantiers», se souvient-il. «Dès 1955, lorsqu'ont été construits les immeubles de la première action HLM du canton de Neuchâtel, j'ai commencé à collaborer à Mon Logis. Je suis ensuite devenu responsable d'un groupe d'immeubles à la rue de l'Orée, où j'habitais. Et lorsque Fritz Bourquin, qui était comme moi ébéniste de formation et que je considère comme mon maître à penser, a été nommé au conseil d'état en 1960, je l'ai remplacé en tant que secrétaire de la section neuchâteloise de la FOBB. Puis, le 1er juillet 1961, j'ai été nommé administrateur délégué de Mon Logis. J'ai repris cela au pied levé, en autodidacte total.»

Canton et Confédération

«Dans le fond, Mon Logis a été créé d'une façon spéciale», poursuit René Jeanneret, qui s'illumine dès qu'il évoque cette coopérative devenue son hobby et qu'il connaît depuis sa fondation. «On avait d'abord créé une coopérative de menuiserie, puis, lorsqu'il a fallut se diversifier, on a commencé à penser à fonder une coopérative d'habitation. Le premier immeuble a été construit en 1948 à la rue des Charmettes. A cette époque, je travaillais en Suisse allemande et, durant une période de battement, j'en ai profité pour venir construire les claires-voies de toutes les caves et galetas.» Sa rapide croissance, Mon Logis la doit alors «à la politique des autorités neuchâteloises, très différente de celles des autres cantons». Notamment à des prêts de 90% de la valeur d'un immeuble avec des intérêts très bas et des annuités fixes permettant de bons amortissements.

Si René Jeanneret salue l'impulsion positive qu'ont donné les autorités neuchâteloises à Mon Logis, il n'est par contre pas tendre envers l'actuelle politique fédérale: «Les logements les plus chers que nous proposons sont ceux pour lesquels nous avons dû obtenir l'aide fédérale. Celle-ci a des effets pervers qui sont abominables. J'avais fait une simulation où l'on voit qu'un loyer qui après construction est de 1400 francs, termine après 25 ans à 2817 francs avec l'aide fédérale. Car, si pendant dix ans les aides fédérales viennent s'ajouter au prix de construction, la Confédération exige ensuite le remboursement avec intérêts composés. Sur la Riviera vaudoise ou à Genève, compte tenu que les autres loyers augmentent

aussi vite que l'aide fédérale, les propriétaires n'ont pas de problème à appliquer le plan des loyers de l'aide fédérale; à Neuchâtel, on ne peut pas le faire.»

Semaines trop courtes

Lorsque René Jeanneret décide en 1992 de prendre une retraite anticipée, la branche du bâtiment est frappée de plein fouet par le crise. «Entre 1993-1994, le secteur a perdu dans le Canton environ 2000 travailleurs. Cette crise économique était la suite de la crise horlogère de 1975, au cours de laquelle ce sont 30 000 emplois que Neuchâtel avait perdus.» A cette époque, la comptabilité de Mon Logis se faisait au siège de la FOBB; l'administrateur n'avait qu'une secrétaire employée à temps partiel. C'est alors qu'un employé du syndicat UNIA succède à René Jeanneret, qui reste néanmoins membre du conseil d'administration. Un remplaçant qui fera long feu. «Car il a commis quelques bêtises à UNIA et a été renvoyé du syndicat avec son comptable», explique René Jeanneret. «Mais heureusement, on a constaté qu'il n'y avait eu aucune malversation à Mon Logis.» Conséquence de ces «bêtises», le conseil d'administration décide de se libérer du syndicat et aménage de nouveaux bureaux tout en engageant une comptable. De cet épisode malheureux, le Neuchâtelois, redevenu entre-temps administrateur à 60%, garde une règle d'or: «Vous devez avoir une gestion absolument impeccable au centime près.»

«Dans une vie, on essaie de réaliser un certain nombre de choses», résume-t-il simplement lorsqu'on lui demande quelle est sa plus grande fierté, tout en soulignant que pour lui les semaines ont toujours été trop courtes, même s'il a souvent travaillé entre 50 et 60 heures. «Et j'ai réalisé un certain nombre de choses qui vont dans le sens de la formation et de l'aide aux travailleurs, sous une forme ou sous une autre. J'ai par exemple été parmi les trois individus qui ont créé le Centre de formation professionnel du bâtiment, à Colombier.» Et le très actif retraité d'insister sur un dernier point: la confiance. «C'est une notion primordiale. Toute ma vie, j'ai dans le fond négocié les salaires et les conditions de travail des travailleurs, ainsi que les conventions collectives. Et chaque fois qu'un entrepreneur ne respectait pas la convention, je le lui ai fait payer; et je peux vous dire que j'ai récupéré des dizaines de millions de francs de cette façon. Il m'est même arrivé, avec le secrétaire patronal, de donner pendant une semaine la paye aux ouvriers qui s'étaient fait spolier depuis des années. Et quand l'avocat d'un entrepreneur vient un vendredi à midi vous apporter un demi million sur votre bureau, de l'argent volé aux travailleurs, c'est une belle satisfaction!»

La Jonchère 18, aux Hauts-Geneveys, la dernière transformation réalisée par Mon Logis.

Texte: **Stéphane Gobbo**
PHOTO: STÉPHANE GOBBO

PUBLICITÉ

Courant fort et faible, service de dépannages et entretien
Télécommunication, réseaux informatiques
Conseils, projets, devis sans engagement

DÉPANNAGES 24 / 24 H

Système de Management Certifié ISO 9001
Reg. Nr. 13147

Ch. de la Tour-Grise 4 – 1000 Lausanne 20
Tél. (021) 623 35 35 - Fax (021) 623 35 36
Notre site : www.cielelectricite.com

Installations Electriques Lausanne

ciel

La société coopérative COOPELIA

La SCH Coopelia (Coopérative sociale pour l'encouragement à la construction de logements individuels et associatifs) a été constituée en 1995 à Lausanne. M. Pierre Duvoisin, ancien Conseiller d'Etat et M. Gaston Albisser, avocat à Lausanne, deviennent respectivement président et secrétaire de la jeune coopérative.

Reconnue d'utilité publique, elle adhère quatre ans plus tard à la section romande de l'ASH et développe ses activités sur terre vaudoise et genevoise. Emmenée par un comité dynamique la SCH Coopelia construit en moins de 10 ans près de 200 logements en mettant le bien-être de ses locataires-sociétaires au centre de son engagement. Derniers nés de la fratrie Coopelia, l'immeuble des Terreaux à Orbe (35 logements) et celui en gestation en Subriez à Vevey (36 logements) complètent le tableau social de ce membre de l'ASH.

Le projet en Subriez à Vevey

Le projet, qui propose 100% de logements, fait partie d'un plan de quartier à Vevey, «Quartier en Subriez», homologué en 1992. L'immeuble dont la construction à debuté au début de l'été 2007, est situé sur une parcelle située à l'est de la ville de Vevey et en limite avec la commune de La Tour-de-Peilz. Les principaux commerces, restaurants, sont situés à une dizaine de minutes de marche, ceci pour les deux communes.

L'ensemble se repartit en trois entrées et totalise 36 appartements, soit 2 appartements spécialement équipés pour personnes handicapées et 34 appartements subventionés pour la location. Le tout représente une surface habitable d'environ 4000 m^2 pour un volume de 13 600 m^3 SIA. Le concept volumétrique découle du plan de quartier initial lequel définit le nombre d'étages par secteur soit, A1, A2, A3, le tout groupé en un seul immeuble.

Le concept des appartements en location, construits selon les directives du service du logement, se distinguent par leur generosité spaciale.

Le secteur A1 offre:
- 10 appartements de 3 pces situés entre 72 m^2 et 75 m^2.

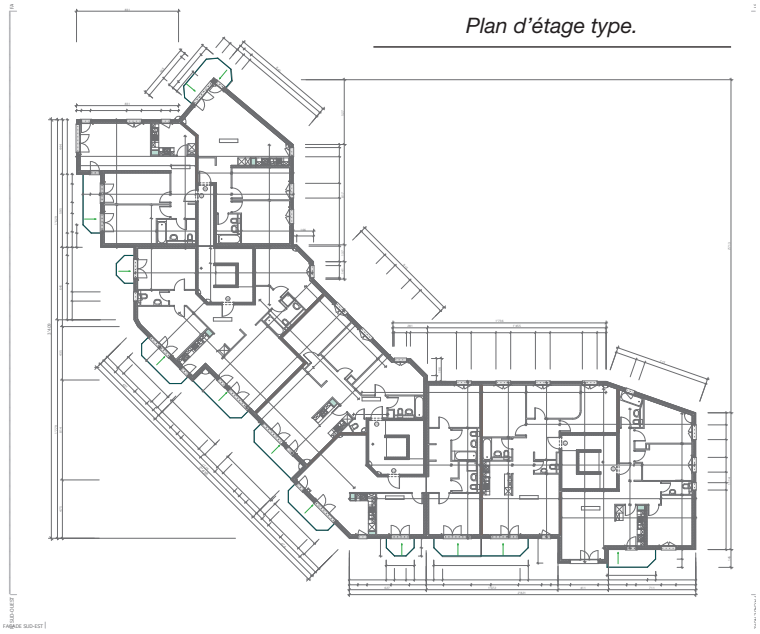
Le secteur A2 offre:
- 2 appartements de 2 pces de 46 m^2, spécialement équipés pour personne handicapées.
- 2 appartements de 3 pces, entre 72 m^2 et 75 m^2.
- 12 appartements de 4 pces situés entre 90 m^2 et 110 m^2.

Le secteur A3 offre:
- 2 appartements de 3 pces, entre 70 m^2 et 77 m^2.
- 6 appartements de 4 pces, entre 89 m^2 et 91 m^2.
- 2 appartements de 5 pces, entre 107 m^2 et 120 m^2.

Les appartements se trouvant de plain-pied béneficient de terrasse. Dans les étages, des balcons de belles dimensions débordant du plan de façade, déterminent un espace de vie extérieure aisément utilisable à la belle saison. Les toitures plates en béton ne sont pas accessibles. L'étanchéité est posée sur l'isolation et recouverte de gravier. Les façades sont isolées à l'extérieur, quant aux vitrages ils sont composés de verres isolants doubles, montés sur cadres en PVC. Les finitions intérieures sont de même nature pour tous les appartements. Tous les locaux communs et techniques sont situés dans les secteurs A2 et A3. Les aménagements extérieurs comprennent 5 place de parc pour visiteurs et une place pour handicapé. Une place de jeux est amenagée à l'extremité de la partie ouest de l'immeuble.

Le chantier du futur immeuble en Subriez, à Vevey.

Texte, photo et plan:
Bureau d'architecture Pierre Steiner SA



Plan d'étage type.

Ces entreprises

participent à la création de logements à loyer abordable en collaborant avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique romands

Rusconi M. & Cie SA
Bât. et Génie civil
Route de la Clochatte 7
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Alvazzi Holding SA
Chauffage-Ventilation
Route des Jeunes 93
1227 Carouge / GE

La Mobilière Suisse
Assurances & prévoyance
Rue de la Gruyères 67
1630 Bulle

Gétaz Romang SA
Habilleur d'espaces
Chemin du Vallon 23
1030 Bussigny-près-Lausanne

Bruno Piatti SA
Agencements de cuisines
Rue de l'Industrie 58
1030 Bussigny-près-Lausanne

eco2net
Entreprise gén. de nettoyage
Rue des Uttins 32
1400 Yverdon-les-Bains

Issa SA
Isolations thermiques
Rue Pierre-Sciobéret 11
1630 Bulle

Challande Bernard
Etanchéité revêtements de sols
Le Vanil
1654 Cerniat / FR

Heimann SA
Ferblanterie-Couverture
Sentier des Tilleuls 3
1820 Montreux

Adani Massimo
Constructions métalliques
Chemin de Saugy 10
1023 Crissier

Balzan & Immer SA
Etanchéité
Avenue des Oiseaux 13
1018 Lausanne

Star-City SA
Eléments constr. bur. atelier
Route de la Chocolatière 5
1026 Echandens

Tubax SA Echafaudages
Location & montage
Essert du Bois 1
1740 Neyruz / FR

Schindler SA
Ascenseurs
Chemin de Renens 52
1000 Lausanne

Parkomatic SA
Système de gestion de parkings
Avenue des Boveresses 52
1010 Lausanne

Sanitas Troesch SA
Cuisines et salle de bains
Chemin de Longemarlaz 6
1023 Crissier

L'ASH tient à les remercier pour leur engagement et leur compétence

Photo: l'immeuble des Terreaux à Orbe, de la SCH Coopelia

Assemblée des délégués ASH à Berne

Les membres de l'organe suprême de l'ASH se sont rencontrés le 18 juin à l'Hôtel Kreuz, à Berne, pour la première de leurs deux séances annuelles. En plus des affaires courantes, il fallait choisir un nouveau président et procéder à des élections complémentaires au comité. Ruedi Aeschbacher se retire en effet après huit années de présidence à la tête de l'ASH et la Vice-Présidente de l'assemblée des délégués, Margrit Spörri, lui a rendu un vibrant hommage. Le nouveau Président est le Conseiller national lucernois Louis Schelbert, membre du parti écologiste suisse et directeur de l'union syndicale de Lucerne. Elu à l'unanimité, il a tout de suite esquissé les priorités de son mandat en tant que Président de l'ASH. D'une part, il aimerait renforcer encore la cohésion et la solidarité entre les sociétés coopératives et les sections. Louis Schelbert veut que l'ASH assume un rôle clé dès lors qu'il s'agit de mettre en œuvre le mandat statutaire existant. Il est de ce point de vue très important de garantir des réserves de terrain à bâtir. Le nouveau Président souhaite en outre renforcer le profil de l'ASH dans le grand public[1]. «La pression sur le terrain à bâtir augmente. C'est la raison pour laquelle nous devons renforcer notre présence dans l'opinion publique», a-t-il souligné lors de son bref discours.

L'assemblée des délégués du 18 juin 2008 à Berne.

Dames à l'honneur et bilan réjouissant

Trois membres du comité se sont retirés: le caissier Jean-Pierre Kuster, le Vice-Président Werner Schnieper, ainsi que le représentant de la Confédération, Peter Gurtner, qui participera désormais à l'assemblée des délégués.

Simone Gatti, de Wallisellen, et Daniela Weber Conrad, de St. Gall ont été élues nouveaux membres du comité directeur. Simone Gatti avait déjà collaboré durant ces quatre dernières années au comité de la section zurichoise. Spécialiste en organisation et gérontologue, elle est experte en matière de travail avec les personnes âgées et Présidente de la société coopérative d'habitation Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte.

Daniela Weber Conrad a également été élue en tant que Présidente de la Commission du Fonds, succédant ainsi à Jean-Pierre Kuster. Elle est gérante immobilière indépendante et membre du comité de la section ASH Suisse orientale. Les autres membres du comité directeur ont été réélus à l'unanimité. Avant les élections, le caissier Jean-Pierre Kuster a présenté pour la dernière fois les comptes annuels, où l'on voit qu'au lieu des 19 000 francs de pertes budgétisés, l'on se retrouve avec un solde positif de tout juste 6000 francs. Selon Jean-Pierre Kuster, ce sont avant tout trois aspects qui ont conduit à ce résultat satisfaisant: premièrement, le bureau a les coûts bien en main; deuxièmement, les contributions des membres ont évolué de manière réjouissante (augmentation des contributions et nouvelle conception du sponsoring), et troisièmement, la revue wohnen apporte depuis de nombreuses années une contribution importante au résultat de l'exploitation.

Le principe de solidarité s'est imposé

Les délégués du comité ont donné leur feu vert à la création de la Fondation «Solinvest». En plus du Fonds de Roulement et du Fonds de Solidarité, cette fondation doit servir d'instrument de soutien à la réalisation des objectifs des jeunes sociétés coopératives d'habitation qui souhaitent s'agrandir. Une bonne manière de soutenir notre part de marché immobilier, qui se situe aujourd'hui aux alentours des cinq pourcents. Mais la fondation pourrait être confrontée à un problème d'actualité des plus brûlants: la Confédération détient encore la majorité du capital action de Logis Suisse, propriétaire d'environ 2800 appartements. Mais la fin de cet engagement n'est plus qu'une question de temps. La société dépend donc de nouveaux investisseurs, et si elle ne les trouve pas parmi les sociétés coopératives d'habitation, la branche risque de perdre ces biens fonciers. Cette fondation doit également permettre aux maître d'ouvrages d'utilité publique de participer aux activités d'autres associations d'utilité publique. C'est la raison pour laquelle le comité souhaite lancer la fondation au cours du second

semestre déjà. L'association faîtière et le Fonds de Solidarité ont d'ores et déjà décidé d'y injecter 100 000 francs chacun, et des demandes ont été soumises à bon nombre de sociétés coopératives d'habitation importantes. Un concept détaillé devrait être sorti cet été et la fondation devrait pouvoir débuter ses activités vers la fin de cet automne.

Des voix critiques ont déploré le fait que des questions de fond importantes ne seraient clarifiées qu'après la création de la fondation, et ont demandé au comité d'élaborer des propositions concrètes d'ici à la prochaine assemblée des délégués. Certains délégués craignent qu'avec l'aide de la fondation, l'ASH ne vire à l'investisseur pur et dur; d'autres ne sont pas rassurés par la question non dénuée de risque des biens fonciers de Logis Suisse. Mais l'argument selon lequel la nouvelle fondation constitue un élément complémentaire de l'offre existante a finalement convaincu.

Nouveau nom, nouvelles structures?

Après une brève pause de midi, ce sont les structures des sections et le nom de l'association qui étaient à l'ordre du jour. Peter Schmid a introduit le sujet en jetant un regard sur les débuts de la procédure de réorganisation, entamée en 2001, et qui a débouché trois ans plus tard sur de nouveaux statuts. En 2006, la section zurichoise avait fait la demande pour que l'on change le nom de l'association. L'assemblée des délégués d'alors avait décidé de faire plancher une commission sur la chose et pris connaissance de l'objectif associatif «Révision des structures de la section». La même année, le comité lançait deux groupes de travail («Structures des sections» et «Nom de l'association»). Les deux groupes ont d'abord œuvré séparément, avant de se réunir. L'association souhaitait clarifier les questions de principe relatives aux structures et au nom lors de divers Workshops. Mais avant de s'y mettre, il fallait d'abord voter au sujet d'une demande de la section romande, qui avait demandé un moratoire de cinq ans, au cours duquel ces questions ne devraient plus être abordées. Les tenants du moratoire estiment en effet que suffisamment de réformes ont été menées à bout ces dernières années et que la question d'un nouveau nom n'avait rien de pertinent. La demande a toutefois été rejetée par l'assemblée des délégués après une brève discussion.

Quatre groupes se sont donc réunis sous la direction d'Urs Hauser, Peter Schmid, Stefan Blum et Ludwig Schmid et ont planché pendant deux heures. Les brèves synthèses présentées en plénum tendaient toutes dans la même direction en ce qui concerne les structures des sections: il faut renforcer la base. Comme la Suisse est un pays organisé de manière fédérale, chaque région dispose de ses lois et de ses conditions cadres propres; et c'est la raison pour laquelle des groupes locaux forts sont pertinents, surtout en matière de construction de logements. Dans ces conditions, comment continuer? L'assemblée a donc demandé au comité de réfléchir sur l'art et la manière de renforcer et de soutenir les groupes locaux. Quant au nouveau nom de l'association, il devra clairement refléter le positionnement de l'ASH en tant qu'association faîtière des sociétés coopératives d'habitation. L'assemblée des délégués a donné son accord pour que ces cogitations soient poursuivies en commissions et au sein du comité.

Le nouveau comité directeur. De gauche à droite: Ludwig Schmid, Louis Schelbert, Simone Gatti, Francis-Michel Meyrat, Daniela Weber Conrad, Peter Schmid et Theo Meyer.

Textes: **Daniel Krucker**
Traduction: **Patrick Clémençon**

[1] Pour en savoir plus sur la stratégie de communication médias de la revue Habitation mise en place depuis début 2007, les membres de l'ASH peuvent commander le document «Visibilité et notoriété de l'ASH: stratégie de communication médias de la revue Habitation» par e-mail sous rédaction@habitation.ch

Reflets de l'Assemblée générale 2008

L'Assemblée générale 2008 s'est déroulée le samedi 7 juin à Yverdon-les-Bains, Restaurant la Grange, rue du Casino 9. Près de 60 personnes ont participé à cette Assemblée particulière puisqu'il s'agissait de renouveler le comité de la section ainsi que ses représentants à l'Assemblée des délégués de l'Association suisse, pour une nouvelle période de trois ans (2008-2011). Le Président Francis-Michel Meyrat ouvre la séance à 09h45. Il remercie toutes les personnes présentes et plus particulièrement MM. Peter Gurtner, Directeur de l'OFL, Stephan Schwitter, Directeur de l'ASH et Hans Daeniker, Rédacteur en chef de Fédérhabitation. Il constate que l'Assemblée générale a été convoquée conformément à nos statuts, accompagnée de toutes les pièces nécessaires, et que dès lors l'Assemblée peut valablement délibérer.

En préambule, le Président commente le rapport annuel 2007 de la section. Il revient sur certains événements particuliers, tels que le déménagement des bureaux au ch. de Pierrefleur 50, la mise en place d'un site web ainsi que la revitalisation de la revue Habitation. Il se félicite également du développement de notre offre de formation continue et des prestations de consultations. Le Président constate avec satisfaction que la section romande atteindra dans un proche avenir les 21 000 logements. Il donne également un aperçu du travail du Comité central, avec cette année l'élection d'un nouveau Président de l'Association

Roger Dubuis, Francis-Michel Meyrat et Philippe Meyer (de g. à d.)

Le Procès-verbal de l'AG 2007 est adopté à l'unanimité. Le rapport annuel du comité, les comptes de l'exercice 2007 ainsi que le rapport de l'Organe de contrôle sont présentés. Aucune question n'étant posée, le rapport annuel et les comptes 2007 sont soumis à l'Assemblée, qui les accepte et donne décharge au Comité pour sa gestion de l'exercice 2007.

Le Comité de la section est formé de 15 membres élus par l'Assemblée générale (art. 16.1). Quatre personnes ont décidé de ne pas briguer un nouveau mandat. Il s'agit de Mme Christiane Layaz-Rochat, qui fut Présidente de la section de 1993 à 2002, de notre vice-président M. Pierre Aguet et de MM. Jacques Richoz et Pierre Wicht. Les autres membres du comité sortant (11 personnes) se représentent pour une nouvelle législature.

Le Président remercie chaleureusement les membres démissionnaires pour leur engagement et leur disponibilité au sein de la section romande. Il présente ensuite les quatre nouveaux candidats dont les CV ont été joints à la convocation. Il s'agit de personnes bien connues par nos membres, soit Mme Fabienne Abetel-Béguelin (VD), Mme Bettina Ramseier Rey (VS), M. Philippe Perreaud (VD) et M. Jacques Ribaux (BE). L'Assemblée élit à l'unanimité les 15 membres du Comité de la section pour la période 2008-2011. M. Francis-Michel Meyrat est quant à lui réélu par acclamation à la Présidence de la section. Dans la foulée, nos vérificatrices des comptes, Mmes Corine Zanardi (Mon Logis/NE), Esther Porecca (SCH La Paix/Nyon) et Rosetta Epifani (Colosa/Ls) ont été reconduites, par acclamation, dans leur fonction pour l'exercice 2008.

La section romande devait également nommer pour une nouvelle période législative de 3 ans ses représentants à l'Assemblée des délégués de l'Association suisse. Les 5 délégués ainsi que les 2 déléguées suppléantes se mettent à disposition de la section pour un nouveau mandat. Ils sont réélus à l'unanimité sous les applaudissements des membres.

Les membres de l'ASH romande lors de l'AG à Yverdon-les-Bains.

En fin de séance quelques questions ont trouvé réponses à la satisfaction des interpellateurs. M. Peter Gurtner, Directeur de l'OFL, remercie la section romande pour son travail et commente l'évolution de la politique fédérale en matière de logement. Il insiste sur le fait que Mme la Conseillère fédérale Doris Leuthard veut maintenir l'effort de la Confédération dans ce domaine et que probablement seules les aides indirectes seront maintenues. Il nous informe également que l'OFL ne sera plus représenté au sein des Comités des organisations faîtières, mais que l'Office déléguera un représentant lors des Assemblées générales.

M. Stephan Schwitter transmet les salutations du secrétariat central et du Comité Suisse. Il remercie également la section pour son travail et relève l'excellente synergie entre Zürich et Lausanne. Il rappelle les instants forts de l'Association, avec cette année l'élection d'un nouveau Président central lors de l'Assemblée des délégués de juin, et la journée de l'Association qui se déroulera à St-Gall le 27 septembre avec la participation de Mme Doris Leuthard, Conseillère fédérale.

La parole n'étant plus demandée, le Président lève la séance plénière à 11 h 00 et présente M. Jean-Luc Juvet, Chef de l'office cantonal de l'énergie du canton de Neuchâtel, qui va présenter le thème: «Energie: enjeux pour l'avenir». Le choix de ce thème s'inscrit dans le prolongement du séminaire «Energie et développement durable» organisé par notre section en avril dernier. L'Assemblée a fort apprécié la présentation de M. Jean-Luc Juvet qui a su avec enthousiasme et compétence nous démontrer que les enjeux énergétiques, en termes de ressources, de consommation et d'environnement étaient d'importance planétaire.

Textes: Roger Dubuis
PHOTOS: PATRICK CLÉMENÇON

Voyage d'étude à Fribourg-en-Brisgau, à la rencontre de deux modèles d'écoquartier

8 h 00 du matin. Gare routière de Lausanne. Départ en car pour Fribourg-en-Brisgau. Pour une visite expresse du fameux écoquartier de Vauban. Et aussi du quartier de Rieselfeld; pour certains un bon (meilleur?) exemple de quartier durable, même s'il n'est pas labellisé «écoquartier». Organisée par le secrétariat de la section romande, la visite réunit près de cinquante personnes: essentiellement des membres de coopératives d'habitation et des représentants de collectivités publiques. Il faut dire que le sujet est d'actualité. Lausanne et Genève, pour ne citer qu'elles, ont lancé des projets d'écoquartier… après Neuchâtel (avec le projet écoparc, premier écoquatier de Suisse) et dans la foulée des premières expériences menées durant ces 10 dernières années ailleurs en Europe[1]. En Suisse romande la course aux écoquartiers est lancée!

Mais à quoi ressemble un écoquartier? Comment le réaliser? Avec quelles ressources et selon quel processus? Et aussi comment y vit-on? Qu'en pensent les habitants? A Fribourg-en-Brisgau, nous avons eu l'occasion de visiter deux modèles de quartier durable, issus de deux contextes historiques et territoriaux. Cet article se veut un compte rendu de voyage, et d'y glaner des informations du terrain et cerner un peu mieux cette nouvelle forme de production de territoire[2].

Visite de la Cité solaire, avec ses «plus energy houses», conçues par l'architecte Rolf Disch.

Définition

Le terme écoquartier recouvre des réalités variables – création de nouveaux quartiers sur une friche urbaine, sur des terrains non urbanisés ou réhabilitation/rénovation du bâti existant – et des processus d'élaboration contrastés. Néanmoins, un projet de quartier durable s'inscrit dans le cadre du développement durable et satisfait une ou plusieurs des exigences suivantes:

- Responsabilité environnementale – limiter l'impact du fonctionnement du quartier sur l'environnement;
- Solidarité sociale – favoriser le lien social et l'appropriation du quartier par les habitants; promouvoir de la mixité tant sociale (socio-professionnelle et intergénérationnelle) et fonctionnelle (habitat-travail-achats-loisirs);
- Efficacité économique – favoriser une économie solidaire et de proximité; assurer la viabilité du projet;
- Participation – encourager la participation des futurs habitants dans le processus d'élaboration du quartier ainsi que leur implication dans la vie locale.

Vauban

Le quartier de Vauban s'est développé en marge du centre ville, à l'intérieur du tissu bâti existant, sur une ancienne friche militaire désaffectée et occupée dès le départ par un groupe d'habitants à la recherche d'un logement en ville. Issu d'un processus négocié (et parfois conflictuel) avec la Ville, le projet a été élaboré sur un

Vue sur l'entrée du quartier de Vauban, avec le tram qui relie l'ècoquartier au centre-ville.

mode participatif. Pour mener leur «combat», les premiers occupants du site se sont regroupés en une association, le Forum Vauban. Fortement marqué par les valeurs communautaires et écologiques, cet ancrage idéologique se retrouve dans le cadre bâti, les technologies durables utilisées ainsi que dans les pratiques sociales des habitants-usagers. En effet, à Vauban on a:

– une forte diversité architecturale (relative homogénéité des gabarits, mais grande variété des façades – matériaux, couleurs, notamment),
– le recours à des techniques permettant une faible consommation d'énergie (maison passive, isolation, ventilation) et l'usage des énergies renouvelables (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, chaufferie à bois commune),
– un système de récupération des eaux de pluie,
– des espaces publics de qualité (espaces verts, espaces de jeu, perméabilité entre espace privé, public et semi-privé),
– la limitation de l'usage de la voiture à l'intérieur du quartier (pas de place de stationnement en surface) ainsi que la promotion de la mobilité douce et de l'usage des transports publics.

Qui sont-ils? Comment vivent-ils? Comme le relève Jürgen Hartwig (architecte-urbaniste, guide du quartier), «les premiers habitants, ceux qui ont dès le début occupé le site et qui se sont regroupés au sein de l'association Forum Vauban, sont convaincus des bienfaits de vivre dans un tel quartier». En tant que co-concepteurs du projet, ils partagent et portent les aspirations écologiques et communautaires à l'origine du projet. La majorité des quelque 5000 habitants actuels du quartier sont venus plus tard, avec les groupes de construction. Depuis 10 ans, leur arrivée s'est faite de manière progressive. Les nouveaux habitants se sont pour la plupart très bien intégrés au mode de vie de Vauban. Leur participation à la construction de leur logement les a fortement impliqués, ce qui les a rendus pour la plupart des supporters du quartier. Sans forcément avoir une posture ou un discours idéologique, ils adhèrent aux valeurs sociales et écologiques du projet.

Tel est le cas de Martine, une habitante du quartier d'origine française d'une quarantaine d'années. Installée là depuis cinq ans environ, avec son mari et ses deux enfants. La maison de Martine a été conçue sur le mode participatif au sein d'un groupe composé de futurs habitants et d'architectes. Entreprendre une telle démarche nécessite une certaine ouverture d'esprit et un certain goût du risque… et un peu de patience. Martine et sa famille ont mis trois ans pour concevoir et réaliser leur maison. Elle explique son choix par le fait qu'elle et son mari souhaitaient «réaliser un projet individuel dans un contexte collectif». Elle poursuit en indiquant que «tout l'extérieur a été prévu en consensus et en communauté. L'intérieur a été conçu par mon mari et moi. Nous avons fait les plans avec les architectes». Pour Martine, «ce qui est assez typique à Vauban, c'est qu'ici – comme il n'y a pas ou peu de voitures – la vie se déroule beaucoup dans les rues. Ce qui est très frappant dans ce quartier, c'est le grand nombre d'enfants. Ils grandissent dans une grande liberté. Ici, c'est vraiment le paradis des enfants».

Comportement adapté

Vivre dans un tel quartier nécessite pour certains de changer de comportement, notamment en matière de mobilité. Nouvelles contraintes ou espace de liberté pour exprimer/expérimenter un mode de vie alternatif plus en phase avec ses valeurs? Un peu des deux pour Martine: «Une des principales contraintes réside dans le fait de ne pas pouvoir laisser sa voiture devant sa maison. Mais on a quand même une voiture! On a donc acheté un emplacement dans un des deux garages solaires situés à l'entrée du quartier». L'exemple de Vauban montre que l'on peut très bien avoir une voiture sans que cela pose un problème dans la mesure où elle est stationnée dans un parking périphérique (localisé à 300 ou 400 mètres de son logement). La distance à parcourir peut être réalisée à pied ou en vélo. A l'intérieur du quartier, des places de stationnement en surface ont été aménagées pour le dépôt, les cas d'urgence et pour des personnes à mobilité réduite.

Le quartier pêche cependant par son manque de mixité sociale. La plupart des habitants du quartier sont d'origine allemande, ont entre 35 et 45 ans, et sont issus de la classe

moyenne avec enfants. En outre, s'il y a une grande diversité architecturale au niveau des matériaux et des couleurs, le quartier est très homogène (voire pauvre) au niveau typo-morphologique (pas ou peu de variations d'intensité/densité urbaine, d'où un manque de repères et d'ambiances spatiales différenciées; peu de logements de 2 ou 3 pièces, d'où un faible nombre de personnes célibataires).

En outre, tout le monde ne peut ou ne veut pas vivre à Vauban. Georg, un passant abordé dans la rue, en visite chez un ami, m'a confié qu'il ne pourrait jamais vivre ici. Pour lui «Oui, c'est beau Vauban. Mais il y a trop de contrôle social. Surtout par le voisinage. Gare à ceux qui ne suivent pas les règles! Ici il faut ranger son vélo à la bonne place, sortir les poubelles au bon moment et au bon endroit…». Interrogé sur cette question, Jürgen Hartwig m'a informé que plusieurs conflits de voisinage ont éclaté, notamment sur des questions de stationnement automobile. Et Jürgen Hartwig de poursuivre: «A Vauban, il y a l'obligation pour les détenteurs d'une voiture d'avoir un emplacement dans un des deux parkings situés à l'entrée du quartier. Certains ont cherché à «squatter» des places de manière sauvage. Qualifiés par les habitants de Vauban de moutons noirs (et parfois après avoir eu les pneus de leur voiture dégonflés…), ils ont très vite été remis à l'ordre par les voisins».

Balade dans l'écoquartier de Vauban, où l'on découvre la grande variété des types de constructions.

Rieselfeld

Le quartier de Rieselfeld quant à lui s'est construit sur une zone non urbanisée, à la périphérie de la ville. Le quartier s'est développé en grande partie avec le recours à des promoteurs immobiliers. Comparé à Vauban, Rieselfeld est le produit d'un processus d'élaboration plutôt classique, selon un modèle plus hiérarchique, avec une participation structurée d'en haut (par la Ville, qui a ensuite délégué l'organisation de la démarche à l'université de Fribourg-en-Brisgau).

Au début, nous indique Jürgen Hartwig, «le quartier avait plutôt mauvaise réputation, notamment en raison de la forte mixité sociale et des problèmes potentiels de cohabitation entre les différents groupes ethniques». Actuellement les choses semblent avoir changé. De plus en plus d'habitants de Fribourg-en-Brisgau se disent prêts à y vivre. Le quartier possède une école, des commerces, des cafés-restaurants, une connexion en tram avec le centre ville et un bon niveau d'équipements culturels et sportifs.

Les aspects environnementaux y sont également présents. A Rieselfeld, on remarque cependant moins les innovations en matière de technologies écologiques. Les maisons passives, les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques sur les toits y sont moins présents qu'à Vauban. L'usage de la voiture y est également beaucoup plus généralisé, avec des places de stationnement en surface le long des routes de dessertes.

Conclusion

Issu d'un processus fortement participatif, le quartier de Vauban produit de l'entre-soi. C'est vrai. En outre, c'est une machine à habiter écologique – et aussi, dans une certaine mesure, une machine à contrôler le social? Le respect des règles y est notamment assuré par une forte implication du voisinage dans la vie quotidienne du quartier. Mais l'entre-soi est-il vraiment un problème? Pas forcément. Un tel cadre permet l'émergence de nouvelles pratiques mieux en phase avec les exigences du développement durable. Par effet d'émulation et d'apprentissage collectif. Et oui, le développement durable c'est aussi (et surtout?) une éthique du changement. L'innovation technologique (cellules photovoltaïques, voitures électriques…) ne nous fera pas faire l'économie d'une nécessaire innovation sociale. Et vivre à Vauban favorise ce type d'innovation. En orientant les pratiques de mobilité, de gestion des déchets et de consommation d'énergie de ses habitants de manière durable.

Textes: **David Gaillard**[3]
PHOTOS: JEAN-LUC RICHARDET

[1] Notamment en Allemagne (mis à part Fribourg-en-Brisgau, à Hanovre avec le quartier de Kronsberg), en Angleterre (au sud de Londres, avec Bedzed) ou encore aux Pays-Pas (sud d'Utrecht, avec EVA Lanxmeer) ou en Suède (à Malmö, avec le quartier BO01 et à Stockholm, avec le projet Hammarby Sjöstad) et au Danemark (avec le quartier Vesterbro, à Copenhague).

[2] (certains éléments du présent article sont tirés de l'article de la revue FACE, hiver 2007-2008, no 65, «Genève vers la durabilité, les écoquartiers, un potentiel à développer», du même auteur).

[3] David Gaillard a réalisé 2 films documentaires (DVD gratuits en tél Fondation Braillard Architectes au 022-311 17 17 ou par email: david.gaillard@braillard.ch):
– Gaillard D. (2007), «Orienter Genève vers la durabilité: les éco-quartiers, potentiels et conditions de réalisation», Documentaire filmé, Fondation Braillard Architectes.
– Gaillard D., Dariolly S. (2008), «La métamorphose lausannoise: écoquartiers, avantages et limites», Documentaire filmé, l'Observatoire universitaire de la Ville et du développement durable, Université de Lausanne (UNIL), l'Office Fédéral du Logement, Association Suisse pour l'Habitat (ASH), SCH UNILOGIS, Fondation Braillard Architectes.

Nouvelles exigences lors de l'octroi de l'aide fédérale

Ce qui avait depuis quelques années valeur de standard pour les constructions appartenant à la Confédération sera également applicable, à partir de 2009, aux logements encouragés. Afin de bénéficier de l'aide fédérale, les projets de construction devront dorénavant répondre à des exigences accrues en matière d'écologie et d'efficience énergétique.

Le 27 février 2007, le Conseil fédéral a décidé de soumettre l'octroi de l'aide fédérale au titre de la loi sur le logement (LOG) au respect de critères techniques en matière d'écologie et d'efficience énergétique lors de la construction. A compter de l'an prochain, les prêts du Fonds de roulement ne seront accordés qu'à la condition que les nouvelles constructions soient au moins conformes au standard Minergie ou que la consommation d'énergie de chauffage ne dépasse pas le niveau du modèle révisé de prescriptions énergétiques de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (MoPEC). Le MoPEC fixe une consommation énergétique avoisinant celle des constructions qui répondent au standard Minergie, mais ne pose pas d'exigences concernant l'aération contrôlée des locaux habitables. Selon la décision de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie, les prescriptions révisées devront être transposées dans les lois cantonales dans un délai de deux ans.

Les nouveaux projets satisfaisant aux standards Minergie-eco ou Minergie-P seront soutenus par le biais de prêts majorés (fr. 45 000.–). L'augmentation par rapport au montant de 30 000 francs prêté jusque-là couvrira en grande partie la différence de coût par rapport aux meilleurs standards. A titre de mesure d'incitation supplémentaire en faveur de l'élévation des normes énergétiques, on étudie la possibilité d'abaisser le taux d'intérêt; celui-ci pourrait par exemple, dans le cas des standards Minergie-eco et Minergie-P, se situer non pas à 1,5%, mais à 2% au-dessous du taux de référence.

En cas de rénovation partielle de l'enveloppe du bâtiment, les mesures isolées – par exemple le remplacement de fenêtres – devront être certifiées Minergie. Quant aux assainissements complets répondant au moins au standard Minergie ou remplissant les exigences du MoPEC, ils seront également promus par l'octroi de prêts majorés. Dans nombre de cantons, ce type de projets de rénovation est aussi soutenu dans le cadre du programme SuisseEnergie ou bénéficie d'un apport de la Fondation centime climatique lorsque les conditions nécessaires sont remplies.

Les assainissements se limitant à la partie intérieure d'un bâtiment ne bénéficieront de mesures de soutien que si l'enveloppe du bâtiment est dotée d'une bonne isolation thermique. Les nouveaux appareils ménagers, eux, devront au moins être munis d'étiquettes énergétiques de la catégorie A.

Les conditions prévues à partir de 2009 toucheront non seulement les prêts du Fonds de roulement, mais encore tous les autres projets de construction jouissant d'une aide fédérale. Grâce à elles, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique seront à même de conserver leur rôle de pionniers dans la construction novatrice de logements, ce qui donnera un nouvel élan à la réduction de la consommation d'énergie et à une utilisation durable de nos ressources.

Felix Walder,
chef du secteur Constructions, OFL

PUBLICITÉ

BALZAN IMMER ETANCHEITE SA

Pour résoudre tous vos problèmes de toiture

Av. des Oiseaux 13
Case postale 107
1000 Lausanne 18

Téléphone 021/646 78 12
Téléfax 021/646 76 37
E-mail info@bie-sa.ch

CHRONIQUE VAGABONDE

Le glamour exotique de l'habitat coopératif

Figurez-vous que lors de mes récentes vacances de cet été, une jeune fille de mon entourage lisait un magazine de jeunes filles, du nom de *Glamour*, élu du reste «meilleur magazine féminin de l'année». Pas moins. Jetant un œil par-dessus l'épaule de ladite jeune personne, je découvre un reportage consacré à une coopérative genevoise située sur la commune de Plan-les-Ouates, reportage apparaissant sous le titre «Viens chez moi j'habite à la coop». Le sous-titre disait encore: «dépenser moins, polluer moins et vivre mieux dans un appartement plus grand…». Cela ressemble à une publicité accrocheuse quoique outrageusement mensongère d'un propriétaire en mal de clientèle.

Mon esprit n'en croyait pas mes yeux: la coopérative serait donc l'habitat glamour actuel. Fallait oser. Je suis convaincu que le terme de glamour est un de ceux que personne n'aurait eu l'idée d'associer à celui de coopérative. Pourtant nos voisins français l'ont fait. Lovée entre un article sur l'actrice américaine Eva Longoria (qui en connaît elle aussi un rayon sur l'habitat, version Wisteria Lane) et un autre sur les 1000 secrets des filles les plus stylées du monde, tous sujets que *Glamour* traite dans ce même numéro d'été, la coopérative devient tendance.

Le journaliste du magazine, manifestement sous le charme, présente l'immeuble que la Coopérative de l'Habitat Associatif (Codha) a réalisé à Plan-les-Ouates, dans la région genevoise. On comprend pourquoi ce type de démarche peut paraître exotique outre-Jura. En France, la propriété reste encore et toujours le mode d'habiter le plus désirable qui soit et la notion de coopérative d'habitation y est à peu près inconnue. Mais plus qu'un projet, c'est le mode de vie qui a séduit: du logement généreux et social, écologique et malin, offrant une foule d'espaces communs tels que jardins potagers, chambres d'amis, salle de bricolage… Bien assez pour faire rêver le reporter.

A long terme, certains esprits chagrins s'interrogent sur la viabilité de ce mode de fonctionnement. Qu'ils lisent la suite, dans laquelle il est question d'une expérience similaire. De plus, aux niveaux auxquels grimpent l'énergie, les loyers, les temps de parcours pour se rendre au travail et au supermarché, ce mode de vie à tendance autarcique a assurément un avenir.

La coopérative selon Wright

Moins glam' mais tout aussi surprenant par son support, un autre article encense la coopérative dans un magazine d'un tout autre genre et d'un autre temps. Dégottée dans une brocante, il s'agit d'une publication belge des années 50, dont le nom lui-même est déjà tout un programme: «*Mécanique populaire*». Dans le numéro de septembre 1951, le lecteur peut apprendre à construire une voiturette de course mais aussi son propre habitat avec un sujet sur le projet Usonia, du grand architecte américain Frank Lloyd Wright. On y raconte l'épopée de familles américaines désireuses de construire elles-mêmes leur logement. Constituées en coopérative dotée des fonds pour acquérir un terrain, elles rencontrent Wright qui a justement dans ses tiroirs une cité idéale du nom de Broadacre City. Le projet est réalisé avec succès. Une telle démarche méritait bonne place dans le magazine du bri-

coleur pragmatique: construire sa maison, selon les plans de Wright, de ses propres mains, dans un environnement privilégié, quel beau challenge. Usonia existe toujours aujourd'hui. Si son nom apparaît désormais plus souvent dans les ouvrages d'histoire de l'architecture que dans la presse mécano, elle continue à faire rêver les bricoleurs belges et les autres.

De la Mécanique populaire des années 50 au Glamour d'aujourd'hui, le rapport ne saute pas aux yeux et pourtant; les opérations de Plan-les-Ouates et de la communauté d'Usonia multiplient les points communs: toutes deux offrent aux habitants une autre manière de se loger, de prendre en mains leur cadre de vie, d'innover en créant d'emblée des espaces communautaires en complément à la cellule familiale. Et d'entreprendre une démarche expérimentale de recherche de solutions architecturales correspondant à un projet social, et non un ensemble de vérités prédéfinies, qui reste la démarche classique des opérations immobilières.

Paradoxe amusant: l'article de *Mécanique populaire* donne du poids à celui de *Glamour*: en fêtant ses 80 ans d'histoire, Usonia montre à sa cadette de Plan-les-Ouates qu'elle n'est pas juste un trend à la mode, mais que la coopérative représente un vrai mode d'habiter qui a fait ses preuves.

PUBLICITÉ

LAMBDA SA
TECHNIQUE D'ISOLATION

Isolations industrielles
Plafonds suspendus
Isolations anti-feu
Faux plancher

Parois mobiles
Lutte contre le bruit
Haute température

LAMBDA Technique d'Isolation SA
Av. de Sévelin 28-32 - 1004 Lausanne
Tél. 021 626 33 84 - Fax 021 626 33 86
www.lambda.ch
E-mail: la@lambda.ch

ADV constructions

Construire l'avenir...

ADV Constructions S.A.
Route de Berne 99
CH 1010 Lausanne 10

Tél. 021 652 12 45
Fax 021 653 19 52
adv@advsa.com
advsa.com

Maçonnerie
Béton armé
Génie civil
Travaux publics
Rénovation façades
Briques de parement

SYSTEM CERTIFICATION ISO 14001 SGS

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

cofal

Ferblanterie - Couverture
Installations sanitaires
Entretien et réparations
Bureau d'études

Chemin du Petit-Flon 25
1052 Le Mont-sur-Lausanne
Tél. 021 642 74 00
Fax 021 642 74 01
www.cofal.ch

LUTHI SCHMIED SA

Entreprise générale d'électricité
Ph. Vauthier – Administrateur

Lumière – Téléphone – Télévision – Informatique
E-mail info@luthi-schmied.ch

Av. des Bergières 36 – CP 278 – 1004 Lausanne – Tél. 021 643 70 00 – Fax 021 643 70 07

Ruedi Schoch.

QUESTION JURIDIQUE

La location de places de parc

Les dispositions relatives à la location de locaux d'habitation et de locaux commerciaux sont aussi valables pour les objets annexes que le bailleur laisse à l'usage du locataire en même temps que les autres locaux[1]. Cela concerne par exemple les garages, les places de parc, les locaux de bricolage et autres du même acabit[2]. Autrement dit, les dispositions concernant la protection contre la résiliation, ainsi que celles concernant la protection contre des loyers abusifs peuvent y être appliquées. On considère un objet comme annexe à l'appartement lorsqu'il existe par exemple un lien fonctionnel entre le loyer des garages et celui des appartements, étant donné que le garage n'est laissé à l'usage du locataire uniquement par voie de contrat de bail. Il faut alors évidemment que les deux parties des deux contrats de location soient les mêmes.

Voir s'il existe un bail de droit commun

S'il existe un bail de droit commun, on ne peut pas résilier uniquement l'objet annexe, car il s'agirait alors de ce que l'on appelle une résiliation partielle entachée de nullité. Cela implique toutefois que la résiliation du bail de l'appartement en tant qu'objet principal implique aussi celle du garage. Il faut donc commencer par voir si un tel bail de droit commun existe ou non, et pour ce faire, on peut s'aider d'indices comme le fait que les deux parties ont voulu un tel contrat ou encore qu'elles n'ont conclu qu'un seul contrat. Ou encore si l'on peut constater que l'appartement n'aurait jamais été loué sans objet annexe.

Le fait que deux contrats ont été conclus à des époques très différentes constitue par contre un indice sérieux pour qu'un bail de droit commun n'ait jamais été conclu. Afin d'éviter le lien entre un local de bricolage ou un garage avec le loyer de l'appartement, et les conséquences qui en résultent, il est également possible d'inclure une clause dans le contrat, selon laquelle les deux parties s'accordent expressément sur le fait qu'appartement et garage sont loués indépendamment l'un de l'autre.

Location autonome d'une place de parc

Les administrations sont de plus en plus souvent confrontées au fait qu'elles n'arrivent par exemple pas à louer des places de parc d'un garage souterrain à leurs seuls locataires de maisons. Ces places de parc là sont donc louées à des tiers, avec pour conséquence que les dispositions de protection des locaux d'habitation et de commerce ne peuvent plus être appliquées. Selon l'art. 266 e du code des obligations, de tels objets de location peuvent donc être résiliés avec un délai de deux semaines pour la fin d'une durée de location mensuelle. Il n'y a pas non plus de formule obligatoire pour le loyer dans ce cas.

Certains contrats de bail types prévoient malheureusement que la résiliation d'une place de parc doit également figurer sur la formule administrative. Ce type de condition plus contraignante peut évidemment être convenue d'entente entre les deux parties et il faut en tenir compte le cas échéant[3]. Pour terminer, soulignons une fois encore qu'il faut tenir compte des points évoqués ci-dessus lorsqu'il s'agit de résilier des objets annexes, si l'on veut éviter que ladite résiliation ne soit déclarée nulle. Car une erreur à ce niveau peut conduire à des procédures de conciliation aux conséquences désastreuses.

Traduction: **Patrick Clémençon**

[1] Comparer art. 253a, al. 1 CO.

[2] Comparer art. 1 de l'arrêté réglant le droit du bail en ce qui concerne les loyers et les baux des locaux d'habitation et commerciaux (VMWG).

[3] Voir p. ex. chiffre 9 du contrat de bail type de l'ASH pour les places de garage et de dépôt.

BRAUCHLI SA

CHAUFFAGES

Avenue de Morges 35 - 1004 LAUSANNE Tél. 021/623 69 90
Fax. 021/623 69 97

Rue du Jura 8 - 1800 VEVEY Tél. 021/923 51 51
Fax. 021/923 51 54

- Etudes et réalisation de tous systèmes
- Service de dépannage et d'entretien
- Nettoyage des installations

info@bertusi-strehl.ch
Tél. 021 624 01 16
Fax 021 624 94 92
LAUSANNE

geneve@bertusi-strehl.ch
Tél. 022 344 40 09
Fax 022 344 40 19
GENÈVE

Bertusi Strehl
www.bertusi-strehl.ch

Tous types de stores
Entretien, réparation et installation

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 Clémençon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Clémençon (PC), R. Dubuis (RD), J. Cuttat (JC), Richard Quincerot (RQ) • **Publicité:** publicite@habitation.ch ou tél. 021 648 39 00 • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou tél. 021 648 39 00. 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: Patrick Clémençon

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

fair banking
banque coop