

Habitation

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

Politique climatique et efficacité énergétique
des bâtiments
Mesures pour protéger une maison
contre les chaleurs estivales
Quoi de neuf dans le canton du Jura?

80^e ANNÉE • N° 4 • DÉCEMBRE 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

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



Comme disait Berthold Brecht dans *L'Opéra de quat'sous*: «L'homme est bon, mais les circonstances, elles, sont mauvaises!» C'était en 1928. Depuis, le monde a bien changé, et pourtant, et pourtant: comme un éternel retour, les circonstances sont loin d'être bonnes aujourd'hui, voire même carrément mauvaises dans certains secteurs.

Le Bassin Lémanique connaît une pénurie de logements sans précédent, une pénurie qui semble lentement mais sûrement s'étendre à tout le Plateau, et qui dure, et qui dure. Les coûts de la construction ont la fâcheuse tendance à prendre l'ascenseur, l'évolution incertaine des taux hypothécaires donne des sueurs froides aux maîtres d'ouvrage, les terrains constructibles font cruellement défaut dans une Suisse qui bétonne pourtant quasi 1m² à la seconde, le climat fait des siennes et la politique énergétique des bâtiments échauffe les esprits et divise les camps politiques.

Et pourtant, et pourtant: nous savons qu'il est aujourd'hui techniquement possible de construire des maisons et des bâtiments énergétiquement auto-suffisants. Il est même possible de construire des maisons qui produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment. En technique, l'homme est bon, même étonnamment inventif et novateur, mais les circonstances, elles...

Dans ce contexte morose, l'esprit et la culture coopérative connaissent heureusement un regain d'intérêt, qui peut même prendre des formes parfois étrangement glamour – pour faire passer le message. Le principe sous-jacent de solidarité gagne de nouvelles lettres de noblesse et de plus en plus de gens semblent redécouvrir les vertus oubliées de l'entraide, parfois même matinée d'un soupçon d'altruisme. Alors, comme le dit si malicieusement Jacques Cuttat dans sa chronique vagabonde: les coopératives vont-elles sauver le monde?

Avec les meilleurs vœux de la rédaction pour 2009, très bonne lecture!

Patrick Cléménçon



Michel Mouthon – «Rouge», acier, hauteur 123 cm, 2004



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

Politique climatique et efficacité énergétique des bâtiments

Le conseiller national vaudois Roger Nordmann croit en la convergence entre écologie et social et défend vertement les énergies renouvelables. Une convergence écologique et sociale dont les coopératives pourraient devenir un symbole.



8-11

Interview avec Louis Schelbert

Louis Schelbert connaît bien les questions du logement. En tant que président de l'ASH, il souhaite notamment renforcer la part de marché du logement d'utilité publique et relancer la construction.



16-18

Quand son chez-soi devient une serre

Avec le réchauffement progressif du climat, la question de la climatisation des bâtiments échauffe les esprits. Quelques mesures ciblées permettent toutefois de maintenir le réchauffement des maisons dans des limites acceptables.



20-27

Projets de logements à Cornol et aux Breuleux

Face au manque d'appartements modernes et bien équipés, les deux communes jurassiennes de Cornol et des Breuleux prennent le taureau par les cornes. Avec l'aide de l'ASH.

4-7 POLITIQUE. Politique climatique et efficacité énergétique des bâtiments • **8-11 INTERVIEW.** Louis Schelbert, le nouveau président de l'ASH et ses priorités • **12-14 CONSEIL PRATIQUE.** Comment assécher des murs de cave humides. • **16-18 CLIMATISATION.** Du jardin d'hiver à la pergola • **20-27 JURA.** Projets de logements à Cornol et aux Breuleux • **28-31 FONDATIONS.** Apartis à Fribourg, logement d'étudiants • **32 CHRONIQUE VAGABONDE.** Les coopératives vont-elles sauver le monde? • **34-35 ASH.** Check-up financier



Un politicien en croisade

Pour le conseiller national vaudois Roger Nordmann, la politique climatique est étroitement corrélée avec l'efficacité énergétique des bâtiments. Rencontre avec un socialiste qui croit en la convergence entre écologie et social et défend vertement les énergies renouvelables.

«On est mauvais dans l'utilisation des énergies renouvelables!» Le Vaudois Roger Nordmann, conseiller national socialiste et membre de la Commission de l'environnement, de l'énergie et de l'aménagement du territoire, n'hésite pas à être critique lorsqu'il évoque la politique fédérale en matière d'économie d'énergie dans le bâtiment. Mais même s'il explique que la Suisse a raté le virage des énergies renouvelables et tente tant bien que mal de rattraper le train en marche, il insiste sur un domaine dans lequel «on est relativement bons»: l'isolation. D'une part parce qu'après la crise pétrolière de 1973, certains efforts ont été faits. Mais surtout parce que les concepts développés par le label Minergie sont, au niveau mondial, à la pointe. Il s'agit dès lors de les généraliser. «Les gens auront en effet encore besoin d'un logement dans trente ans, et moins ils payeront pour le chauffer, plus ils seront contents...»

Concrètement, explique Roger Nordmann afin de résumer la politique fédérale, la Confédération s'est engagée à appliquer le protocole de Kyoto, donc à réduire de 8% ses émissions de gaz à effets de serre et de le faire pour l'essentiel dans le secteur du CO₂. Un objectif qui passe par une réduction non seulement des carburants, mais aussi des combustibles. Et si, pour les seconds, l'engagement est en train d'être atteint, pour les premiers «c'est une catastrophe». Le chemin est donc encore long.

Effort d'isolation

La politique climatique est étroitement corrélée avec l'efficacité énergétique des bâtiments et la réduction de la dépendance aux énergies non renouvelables. Dans le secteur de la construction, les objectifs principaux sont dès lors la réduction de la consommation d'énergies non renouvelables, essentiellement le pétrole et le gaz et, dans une moindre mesure, l'électricité. Ce qui implique donc une augmentation de la part des énergies renouvelables et un effort supplémentaire d'isolation. Suite à l'application du protocole de Kyoto d'ici l'horizon 2012, l'Union européenne – par conséquent aussi la Suisse, accords bilatéraux obligent – vise pour les années 2013-2020 une réduction de 20% des émissions de CO₂ par rapport à 1990, voire de 30% si tous les autres grands pays industrialisés s'y engagent également.

L'isolation de l'enveloppe (murs, toits, fenêtres, sols) contre le froid et le chaud ainsi que l'aération sont les points les plus importants lorsque l'on parle des enjeux principaux qui attendent le secteur du bâtiment. L'aération étant une grosse source de perte, il est par exemple primordial d'éviter de sortir de l'air chaud sans récupérer la chaleur. Dans le même temps, il est important de réduire, pour le chauffage, l'apport d'énergies extérieures dites commerciales, au profit par conséquent d'énergies non commerciales comme le solaire et la géothermie. La Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie a d'ailleurs adopté en avril de nouvelles normes («MOPEC»)

qui doivent être mises en œuvre par les cantons (infos sur www.endk.ch). Des normes qui sont proches des standards Minergie de base. Le conseiller national en profite pour souligner l'importance d'une réflexion en matière d'aménagement du territoire: «Construire une villa Minergie c'est bien, mais faire tous les jours 30 km aller et 30 km retour en voiture pour aller travailler, ça annule complètement l'effet...» Raison pour laquelle la mobilité, autre secteur clé avec le bâtiment, doit devenir à moyen terme plus efficace.

Efficacité énergétique

Les normes édictées par les Mopec devraient donc aboutir, aux alentours de 2010, à l'application des standards Minergie dans tous les cantons. «Mais ces nouvelles normes auraient dues être appliquées il y a longtemps déjà», regrette Roger Nordmann. «Car on parle ici simplement du label Minergie de base; on ne parle même pas de Minergie-P ou P-Eco...» Et le politicien de souligner que construire Minergie est aujourd'hui rentable, les légers surcoûts étant largement compensés par les économies d'énergie. Mais si le but de la politique fédérale est de permettre aux nouvelles constructions d'avoir la plus grande efficacité énergétique, il est un autre secteur primordial, celui de la rénovation. L'assainissement des bâtiments existants – principalement l'isolation évoquée plus haut – est d'ailleurs pour beaucoup de sociétés coopératives d'habitation le nerf de la guerre.

«Aujourd'hui, par sa seule existence, un bâtiment consomme passablement d'énergie», explique le socialiste. Des énergies comme celles utilisées pour les appareils ménagers, d'où l'importance pour les propriétaires d'investir dans des installations de classe A, peu gourmandes. Dans cette optique, la Confédération est d'ailleurs en train de renforcer les normes pour les moteurs de ventilation, les installations de cuisine et l'éclairage, bref tout ce qui fait que les bâtiments consomment trop d'électricité. «Quand on assainit ou quand on construit, il est décisif de tenir compte non seulement de la consommation de chaleur, mais aussi de la consommation d'électricité», insiste Roger Nordmann.

La taxe CO₂

Autre enjeu de taille, celui de la taxe CO₂, visant à inciter les entreprises et les privés à utiliser de manière plus efficace les combustibles fossiles (mazout, gaz) et à investir dans les énergies renouvelables. Actuellement, elle est de 3 centimes et est restituée à la population et aux entreprises à raison de 46 francs par an et par habitant; en 2010, elle sera probablement de 9 centimes. Or, trois partis – le Parti socialiste, les Verts et le Parti démocrate-chrétien – souhaiteraient utiliser cette somme pour un programme d'assainissement des bâtiments. «Mais c'est très difficile d'obtenir une majorité», concède Roger Nordmann. «Ce



Roger Nordmann.

qu'on aimerait faire, dans le cadre d'une sous-commission, c'est affecter le produit de la taxe CO₂ à l'assainissement des bâtiments». Un aspect accessoire de ce projet est intéressant pour les coopératives: celles qui s'engagent à assainir leur parc de bâtiments dans une démarche cohérente pourraient obtenir une exemption de la taxe CO₂, comme certaines entreprises.

Si ce projet est accepté, cela permettrait par contre de mettre chaque année 200 millions de francs à la disposition des cantons, une somme qui pourrait alors être redistribuée pour subventionner les propriétaires souhaitant assainir leurs immeubles de manière durable. «Ceux qui ne se contentent pas d'un coup de pinceau et d'un remplace-

ment des fenêtres», sourit Roger Nordmann, «mais réfléchissent à un vrai assainissement énergétique. On essaye de faire passer cette idée mais on rencontre beaucoup de difficultés. L'Union démocratique du centre et les Radicaux y sont pour l'heure opposés et demandent même la suppression de la taxe CO₂; je ne vois dès lors pas comment ils veulent mener une politique climatique en Suisse... La Fondation du centime climatique, qui est très bureaucratique et a quand même été fondée pour torpiller la politique climatique, et les milieux pétroliers s'y opposent également.»

Ecologie et social

Lorsqu'on lui demande quelle est pour lui la politique idéale à mener à long terme, Roger Nordmann est clair. Pour lui, les bâtiments doivent devenir autosuffisants dans le futur. «Par la combinaison de la géothermie, du solaire passif, des capteurs solaires et du photovoltaïque, ils devraient couvrir leur propre consommation énergétique tout en étant liés au réseau: quand ils produisent plus qu'ils ne consomment, le surplus irait directement dans le réseau, dans le cas contraire, ils pomperaient ce qui leur manque. Aujourd'hui, on sait déjà construire des bâtiments zéro énergie, des immeubles ou des villas individuelles qui ont un solde positif.» En guise d'exemple, il est notamment possible de citer les lauréats des Prix solaires suisses 2008, comme cet immeuble locatif de Staufen, en Argovie, datant des années 60 et qui a été entièrement assaini afin que sa consommation d'énergies commerciales soit réduite de 87% pour un investissement de 100000 francs par apparte-

Une solution: le couplage chaleur-force

Le 16 avril dernier, Roger Nordmann était l'invité de l'Association suisse pour l'habitat. L'occasion pour le conseiller national vaudois d'évoquer les grandes lignes de la politique fédérale et intercantonale en matière d'économie d'énergie dans le bâtiment (lire ci-contre). Lui qui milite notamment pour la redistribution de la taxe CO₂ en faveur des propriétaires qui s'engageraient à assainir leur parc immobilier avec des critères écologiques a profité de son intervention pour évoquer le couplage chaleur-force, qui pourrait notamment être intéressant pour les sociétés coopératives d'habitation. Lesquelles pourraient même devenir des interlocuteurs privilégiés pour la Confédération, car elles agissent sur le long terme et possèdent une philosophie sociale qui en fait les acteurs idéaux en matière d'assainissement durable des bâtiments.

En ce qui concerne le couplage chaleur-force, il s'agit d'une solution évitant de griller des matières comme du gaz naturel ou de l'essence uniquement pour faire de la chaleur. «Actuellement, pour 100 unités de mazout, vous avez 10% de perte et 90% de chaleur utile; même beaucoup plus de déperdition si votre immeuble est mal isolé. Dans le cas d'un couplage chaleur-force, votre chaudière est liée à une turbine produisant 30% d'électricité; avec les 10% de perte, il vous reste donc 60% de chaleur. Les 30% d'électricité peuvent par contre être utilisés pour une pompe à chaleur située soit dans votre immeuble, soit dans un édifice voisin. Une pompe à chaleur qui produit quant à elle 120% de chaleur. Au final, pour 100 unités de mazout, vous obtenez donc 180% de chaleur, ce qui vous permet de chauffer deux immeubles. Cette option est donc une bonne alternative, dans tous les cas de figure où on ne peut pas renoncer au mazout, pour les coopératives qui gèrent souvent plusieurs objets dans un même quartier.» SGo



Prix Solaire Suisse 2008 de l'Agence Solaire Suisse

ment. «Ce qui n'est pas très cher par rapport à ce que vous économisez en frais de chauffage, sans parler de l'amélioration de la qualité de vie», s'enthousiasme Roger Nordmann. Autre exemple, une villa individuelle à Riehn (Bâle), construite selon le modèle allemand PlusEnergieHaus et qui injecte 27 kw/h dans le réseau.

Avant de conclure, le conseiller national insiste encore sur la rentabilité du solaire thermique, utilisé pour la préparation de l'eau chaude et du chauffage. Dans le cadre

d'une rénovation où la toiture doit être refaite, il est par exemple intéressant de remplacer directement les tuiles par des panneaux solaires. «Mais ma conclusion, ce qui me tient particulièrement à cœur, c'est la convergence entre écologie et social.» Une convergence dont les coopératives pourraient devenir un symbole.

Texte: **Stéphane Gobbo**

PHOTOS ROGER NORDMANN: © SENN & STAHL

PUBLICITÉ

Maîtrise + Fédérale

DUCA S.A.

*plâtrerie - peinture
papiers peints
staff et décoration*

*isolation façades
plafonds
suspendus et
cloisons légères*

Chemin de la Chapelle 2 - Z.I. Vernand Bel-Air - 1033 Cheseaux-sur-Lausanne
Téléphone 021 648 26 17 - Fax 021 648 46 37 - e-mail: ducasa@bluewin.ch



Louis Schelbert

Louis Schelbert connaît bien les questions du logement, car elles sont étroitement liées avec des domaines écologiques et sociaux pour lesquels ce Lucernois de 56 ans s'engage politiquement depuis des années. En tant que président de l'ASH, il souhaite notamment renforcer la part de marché du logement d'utilité publique et relancer la construction.

Le 18 juin dernier, les délégués vous ont élu président de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH). Quelles sont vos relations avec les sociétés coopératives d'habitation?

Comme mon père était cheminot et qu'il voulait vivre le plus près possible de la gare, je n'ai pas grandi dans une coopérative d'habitation. Mais à l'époque déjà, notre famille était membre de l'Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), pour des raisons de solidarité et pour des raisons de prévoyance. Quand mes parents ont dû déménager à cause de la nouvelle construction de la gare, ils ont rapidement obtenu un appartement de l'ABL. Et nous aussi, en tant que parents, nous avons fait en sorte que nos enfants deviennent rapidement membres de la coopérative. Les aspirations et la manière de travailler d'une grande société coopérative me sont donc bien connues.

Qu'est-ce qui vous a motivé pour reprendre le poste de président de l'ASH?

Je suis impressionné de voir à quel point les sociétés coopératives sont orientées sur le bien commun. L'intérêt général a toujours guidé aussi mon travail politique. Ce qui me fascine également dans l'esprit coopératif, ce sont les principes d'aide mutuelle et d'activités non lucratives, qui correspondent bien à ma philosophie. Et c'est la raison pour laquelle j'ai volontiers accepté cette tâche.

Quelle est l'importance des sociétés coopératives d'habitation (SCH) aujourd'hui?

Habiter est un droit fondamental. Les SCH sont en première ligne pour mettre en œuvre ce droit fondamental, en particulier pour les gens moins fortunés. Il est important aussi que les SCH soient présentes dans toute la Suisse, de sorte qu'elles puissent exercer une influence positive dans toutes les régions. Le parc immobilier des SCH tempère les ardeurs de l'évolution générale des loyers et soulage les communes d'une part d'aide sociale. Mais l'économie en profite aussi, et en premier lieu l'industrie de la construction, tout comme l'environnement, car la construction de logements d'utilité publique ne péjore pas le paysage et s'engage activement pour le développement durable.

C'est la première fois qu'un Vert est à la tête de l'association. Quelles sont vos prérogatives?

Je pense que la coloration politique n'aura pas de grande incidence sur le mandat. Mon prédécesseur déjà, Ruedi Aeschbacher, veillait toujours à ce que l'ASH travaille dans le sens du développement durable. Ce que je vais continuer à faire, tout en donnant des impulsions. Ces prochaines années, la Confédération va lancer de nouveaux programmes de soutien dans le domaine de l'optimisation énergétique. Je vais tout faire pour que les SCH y participent.

Vous êtes conseiller national depuis mars 2006. Quels sont vos engagements à Berne?

Le travail de parlementaire est très orienté sur les activités des commissions. Il n'est pas si simple de parvenir au micro. Le plus souvent, c'est grâce aux travaux que l'on a réalisés en commission. Durant les deux premières années, j'ai été membre de la commission politique d'Etat, en décembre dernier, j'ai été nommé dans la commission des finances et dans la commission de l'économie et des redevances (CER-N). Ce sont deux commissions importantes en matière de logement. La Suisse est tenue – aussi par voie constitutionnelle – de soutenir l'activité des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. La politique doit tirer à la même corde. Comme je siège dans ces commissions, c'est une excellente occasion d'intégrer les objectifs du logement d'utilité publique dans la politique fédérale.

Restons-en à la politique de la construction. En 2003, le Parlement a certes entériné une nouvelle loi d'aide au logement, mais tout en reportant les moyens de subventionnement prévus pour les appartements des ménages à faibles revenus pour des raisons d'économies. Seul le Fonds de Roulement géré par l'ASH dispose encore actuellement de moyens. Qu'en sera-t-il à l'avenir de l'encouragement à la construction de logements de la Confédération?

A l'heure actuelle, il semble que nous allons de nouveau devoir nous défendre. Les tâches de l'administration fédérale vont être examinées dans le cadre des efforts d'économies. Et l'un des domaines qui intéresse le Conseil fédéral, c'est celui du logement. Nous allons devoir nous serrer les coudes si nous voulons que l'encouragement au logement reste un mandat constitutionnel.

Est-ce que des demandes d'aides directes sont réalisées aujourd'hui?

Je pense que nous ne devrions pas abandonner d'entrée la question des aides directes. L'abaissement des loyers des personnes à revenus modestes est tout aussi important que l'aide indirecte sous forme de prêts à taux avantageux via le Fonds de Roulement.

L'encouragement à la construction divise: la Gauche et les Verts sont pour, PRD et UDC sont contre. Des majorités sont-elles envisageables?

Je ne suis pas trop pessimiste, car il existe aussi des sociétés coopératives d'habitation libérales. Elles ont une longue tradition dans le canton de Lucerne et elles sont aussi bien représentées dans d'autres régions. Il est donc possible de tisser des alliances jusque dans le camp des libéraux, et sans doute aussi avec celui du PDC. Cela ne se fera pas tout seul, nous devons tous nous y engager.

En tant qu'homme politique, vous vous engagez fortement dans des questions sociales: en faveur des employés, des familles, des rentiers. C'est le même public que celui des sociétés coopératives d'habitation. Mais de nombreuses SCH ont étendu leur cercle de locataires. Qu'en pensez-vous?

L'idée fondatrice des SCH, qui consiste à offrir à ses membres un habitat de qualité satisfaisante à un loyer abordable, doit rester au centre de nos préoccupations. Mais je trouve important que les SCH ne se concentrent pas uniquement sur l'habitat bon marché. Si elles disposent d'une offre qui peut intéresser d'autres couches sociales, c'est bon pour la mixité sociale. Formation et revenus de nombreux locataires évoluent avec le temps, et il faut éviter que cela ne les exclue de la coopérative. La nouvelle construction Tribtschenstadt de l'ABL est un bon exemple où des appartements familiaux modernes ont élargi la palette et notablement contribué à la qualité de vie de la coopérative.

En tant que directeur de l'Union syndicale de Lucerne, les questions sociales sont au cœur de votre quotidien professionnel. Quel est le tableau?

Ma tâche consiste à créer des intérêts communs avec les syndicats pour défendre les questions concernant les salariés, et à les réaliser en politique. Il peut s'agir de campagnes de votations, d'application des mesures collatérales à la libre circulation des personnes ou de siéger dans des commissions traitant de questions sociales.

Existe-t-il des parallèles entre syndicat et coopérative?

Absolument. Le principe de base est le même pour les deux. Les syndicats aussi sont en fait des organisations d'aide réunissant des gens qui ont remarqué que l'Etat n'en faisait pas assez, et qui ont décidé de prendre eux-mêmes les choses en main. Ce qui ne veut pas dire que l'Etat ne doit pas soutenir ces efforts.

L'une des questions les plus importante que vous allez devoir traiter en tant que président de l'ASH, c'est la tendance à la baisse des parts de marché immobilier des sociétés coopératives d'habitation.

Nous devons tout mettre en œuvre pour stabiliser, voire augmenter notre part de marché. Cela va demander un gros effort de la part de tous les participants. Et cela signifie aussi que nous devons mieux faire connaître l'habitat d'utilité publique dans le grand public, en renforçant notre notoriété.

Comment changer la tendance?

Le problème vient avant tout du fait que les SCH sont bien représentées dans les centres urbains, mais que les réserves de terrain y sont particulièrement rares, et

Louis Schelbert

Louis Schelbert (56 ans) a grandi à Lucerne. Il a étudié l'allemand, la philosophie et l'histoire à l'Université de Berne. Il a été journaliste indépendant pour divers médias et depuis 1997, il est directeur de l'Union syndicale de Lucerne. Le nouveau président de l'ASH a déjà un long parcours politique à son actif, d'abord comme membre du OPS, puis des Verts. En 1979, il est devenu membre du Grand Conseil de Lucerne et en 1991, membre du Conseil cantonal de Lucerne. En 2006, il est devenu conseiller national. Louis Schelbert est marié et a deux enfants adultes. Il vit et travaille à Lucerne.

lorsqu'un terrain constructible est mis sur le marché, il est en général hors de portée des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Nous devons donc nous tourner plus souvent du côté des agglomérations. L'ASH a reconnu le problème: une étude sera menée pour lister les réserves de terrain dans les communes. En collaboration avec les autorités, nous allons faire en sorte que les sociétés coopératives puissent en bénéficier le plus souvent possible.

Le lobbying en faveur de la cause de la construction de logements d'utilité publique est l'une des tâches du président de l'ASH. Qu'entendez-vous par là?

L'image du caillou que l'on lance dans l'eau est assez explicite: dans le premier cercle, il y a tous ceux qui ont déjà des affinités avec la construction de logements d'utilité publique et qui y travaillent, que ce soient des membres de l'ASH ou d'autres associations coopératives avec lesquelles nous collaborons étroitement. Dans le deuxième cercle, on trouve tous ceux qui pourraient défendre nos idées au sein des différentes fractions partisanes. Le troisième cercle pourrait être l'administration – et ainsi de suite.

Vous devez également assumer des tâches de direction au sein de l'ASH. Comment définissez-vous votre style de management?

Je me définis comme quelqu'un de coopératif, qui aime formuler des objectifs et qui aime les atteindre en commun avec d'autres. J'ai déjà participé à trois séances du comité directeur pour me familiariser avec la tâche. Les membres du comité directeur sont à l'aise en matière de coopérati-

ves, ils sont soutenus par les sections et savent ce qu'ils veulent. Je ne pense pas qu'il y ait besoin d'un chef. Ma fonction est plutôt modératrice et pour chaque question posée sur la table, je dois tenter de concilier au mieux les différents intérêts.

L'ASH compte quasi mille membres, qui vont du groupe d'intérêt commun pour transformer une maison jusqu'à la grande entreprise immobilière gérant plusieurs milliers d'appartements. Qu'allez-vous entreprendre pour mieux connaître la grande famille des sociétés coopératives?

On va sûrement m'inviter à droite et à gauche, de sorte que j'aurai l'occasion de me faire une idée de cette diversité. D'un autre côté, les coopératives ont leur vie propre, elles sont bien ancrées dans les sections – pas besoin d'un président suisse qui donne le ton, ou d'une association faitière qui dirige tout et tout le monde. Mais je me réjouis de rencontrer les membres de l'ASH pour mieux les connaître et pour découvrir comment ils fonctionnent.

Interview: **Richard Liechti**
Traduction: **Patrick Cléménçon**
PHOTO: NICHOLAS RATZENBECK

PUBLICITÉ

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

DÉPANNAGES 24 / 24 H

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



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

Assécher les murs humides des caves – quelle est la meilleure méthode?

Des caves humides sont non seulement inutilisables à des fins d'habitation, de hobbies ou de stockage. Des murs humides peuvent causer des dégâts importants. Assécher est coûteux, et pas toutes les méthodes sont sérieuses.

Aucun propriétaire n'est enchanté à la vue de murs humides et décolorés de ses caves. Quand s'y ajoutent encore des efflorescences salines et l'odeur de moisissure, il devient urgent d'agir. Car des murs humides sont plus qu'un défaut esthétique: de la chaleur fuit à l'extérieur et de la condensation peut apparaître – un climat idéal pour les algues, moisissures ou champignons, mais assez peu compatible avec le climat de la maison et la santé des habitants. Une maçonnerie humide fait aussi pourrir les poutres de bois ou rouiller les éléments en fer, et souvent la peinture et les enduits s'écaillent. Un assainissement s'avère d'autant plus important qu'aujourd'hui les sous-sols et les caves sont souvent utilisés à des fins d'habitation ou de hobbies – contrairement au passé, où une cave humide était le nec plus ultra pour la conservation des légumes et des conserves.

Commencer par écarter les causes

Les causes pour des murs humides sont nombreuses. Dans la cave, il peut s'agir d'humidité venant de l'extérieur contre les murs en grès, en moëllon ou en béton alvéolé. Des eaux souterraines ou de pente sont souvent en cause, ce qui se voit bien en cas de fortes pluies. Et il arrive aussi tout simplement que de l'eau s'infilte dans un mur à cause d'une canalisation en toiture défectueuse. L'humidité peut aussi grimper le long des murs externes, au-dessus du niveau de terre. Elle transporte du coup les sels minéraux dans les fins capillaires des éléments de construction comme le mortier ou le grès. L'humidité peut aussi être une conséquence des activités d'habitation et de hobbies susmentionnées: l'humidité dégagée par les utilisateurs peut se condenser sur ou dans les vieux murs.

Pour établir clairement les causes, le propriétaire a tout avantage à s'adresser à un expert en construction ou à une entreprise spécialisée. «Ce n'est que lorsque la cause a été établie que l'on peut envisager la bonne thérapie», déclare Harry Brugger, de l'entreprise spécialisée dans l'assainissement des murs Brugger SA à Kreuzlingen.

Quelles sont les bonnes méthodes?

- Drainage: en cas d'eau de pente, il vaut la peine d'excaver la terre le long des murs externes, de poser une canalisation de drainage et d'enduire les murs externes avec du carton bitumé et autres. Une isolation externe empêche en outre la condensation dans les murs lors d'une utilisation ultérieure d'habitation ou de loisirs. Drainage et isolation externe sont toutefois des méthodes coûteuses.
- Barrages horizontaux/verticaux: on peut lutter mécaniquement contre de l'humidité qui grimpe le long des murs externes (au-dessus du niveau de la terre) en recourant à une isolation horizontale. On perce des trous de la grosseur d'un doigt en horizontal dans le mur – environ 16 trous par mètre carré. Et puis on y injecte de la résine de



A cave humide, façade décrépie.



Première urgence: faire déterminer la cause par un expert.

silicone (hors classe de toxicité et sans solvants), ce qui va interrompre le transport de l'humidité. La résine se mélange à l'humidité dans les pores et le mélange prend dans les six heures qui suivent.

La même procédure est utilisée en barrage vertical pour les murs humides d'une cave. «Il faut environ 96 trous pour un mur d'environ 1.50 m de haut et 4 m de large», estime Harry Brugger. Les trous sont ensuite recouverts par un enduit de calcaire et de ciment qui respire bien. Il faut compter avec deux semaines de travaux et environ CHF 6000 de frais, avec une garantie de dix ans comprise.

Des années de galère avant de trouver la solution

La Coopérative Lyon-Délices, à Genève, existe depuis une dizaine d'années. Elle est propriétaire d'un immeuble qu'elle a construit et qu'elle gère depuis 2000. Peu après l'entrée des premiers locataires, un problème d'humidité est apparu dans les caves, rendant quasiment impossible l'entreposage d'objets autres que des pneus de voiture. En quelques semaines, une tenace odeur de moisissure imprégnait tout ce qui était déposé dans les sous-sols, valises comprises. Il n'était d'ailleurs pas rare de voir, au mois de juin, les bagages prendre l'air pour plusieurs semaines sur les balcons, les locataires ne désirant pas emmener l'odeur de moisissure sur leur lieu de vacances...

Limité par la modestie des moyens à disposition, le comité de la coopérative a mené une véritable enquête auprès des architectes et des entreprises, jusqu'à aboutir in fine à une solution satisfaisante, dont on peut résumer ainsi les étapes:

- identifier l'origine de cette humidité : fuite d'une conduite ? Remontée d'eau du sous-sol ? Ou simplement aération insuffisante ? Quelques gouttes de condensation sur les tuyaux n'expliquaient pas à elles seules l'odeur tenace;
- ouverture d'une aération dans la porte d'accès aux caves: insuffisant;
- pose d'une aération mécanique, ainsi que l'ouverture de passages pour l'air aussi bien dans les portes que dans les murs extérieurs ont fini par venir à bout du problème.

L'origine de l'humidité est vraisemblablement à mettre en rapport avec l'aération insuffisante des locaux, même si elle n'a pas été déterminée formellement.

Jacques Cuttat,
Membre du conseil d'administration
de la coopérative Lyon-Délices

- Enduits d'assainissement: de tels enduits laissent respirer les murs grâce à leur grande perméabilité à la vapeur d'eau et à leur grand volume de pores de stockage de sels. Ils ne conviennent pas à des murs très humides et pas non plus à des côtés exposés aux intempéries. Selon le degré d'humidité, les pores sont rapidement saturés et il faut renouveler l'enduit. «Ce qui compte, c'est que l'ancien enduit soit à chaque fois complètement enlevé», précise Brugger. Cette méthode ne combat toutefois que les symptômes et pas les causes.

La controverse de l'électro-osmose

Les promoteurs de l'électro-osmose pensent avoir trouvé un bon remède contre les murs humides. Plusieurs électro-

des de métaux divers sont plantés dans les murs et le sol humides. Un courant continu est alors produit par l'humidité saturée en sels des murs, qui transporte les ions vers le pôle négatif dans le sol, asséchant ainsi le mur. Cette procédure fait souvent parler d'elle. L'effet physique de l'électro-osmose existe certes, comme le reconnaît Bruno Keller, professeur émérite de physique de la construction à l'ETH Zurich. Mais il est plutôt sceptique quant à son application pratique. Pour générer un effet de transport suffisant des ions, il faut des tensions de 50 à 60 volts. Or la tension générée par les applications courantes entre deux électrolytes ne produit guère que de 1 à 4 volts.

Qui plus est, la procédure physique en cas de séchage s'interromperait d'elle-même, car le courant continu ne pourrait plus circuler par manque d'humidité. Quant à la corrosion des électrodes, elle constitue un autre problème. Les promoteurs de l'électro-osmose de l'entreprise Andregg à St-Gall voient les choses autrement. Ils renvoient à vingt d'expérience et à une longue liste de bâtiments assainis avec succès, dont certains sont des bâtiments publics. «L'électro-osmose a fait ses preuves dans la pratique», insiste le propriétaire de l'entreprise Helmuth Gruber. La méthode remonte à une procédure inventée il y a 70 ans par Paul Ernst, à St-Gall.

Ne touchez pas aux appareils miracles

Les propriétaires veulent se débarrasser rapidement du problème des murs humides. Profanes dans les questions de physique, les privés s'en laissent souvent conter et se font avoir par des appareils miracles promettant des succès rapides – «sans intervention dans le mur, sans chimie et sans courant électrique», comme le chantent si bien les textes publicitaires. Dans le domaine de l'osmose sans contact, il existe deux produits: l'un des appareils est sensé combattre l'humidité par des impulsions radio à basses fréquences. L'autre appareil travaille avec le «champ gravomagnétique» du mur, en dépolarisant les molécules d'eau et en générant un mouvement descendant de l'humidité. Les deux appareils coûtent des milliers de francs. Le professeur Bruno Keller les tient pour totalement inefficaces et l'ingénieur et auteur spécialisé, Jürgen Weber, ne leur donne aucun crédit scientifique.

Ce qui est sûr, par contre, c'est que nous vous recommandons vivement de lire l'ouvrage de Jürgen Blaich *La détérioration des bâtiments – analyse et prévention*. Distribution en Suisse: EMPA, Communication/Marketing, Überlandstrasse 129, CH-8600 Dübendorf, téléphone +41 44 823 55 11 ou marketing@empa.ch: «La détérioration des bâtiments», Jürgen Blaich, 251 pages, éd. EMPA 1999, info prix par tél.

Texte: **Stefan Hartmann**
Traduction: **Patrick Cléménçon**

PHOTOS: BRUGGER SA

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

Tous types de stores
Entretien, réparation et installation

Avec
OPTI+
plus de chaleur
pour votre argent



Ch. du Moulin-des-Frères 4
1214 Vernier (GE)
Tél. 022 795 05 05

Avenue de Longemalle 17
1020 Renens (VD)
Tél. 021 635 92 71

www.deville-mazout.ch



parkomatic
Systèmes de gestion de parkings



Parkomatic SA • Av. des Boveresses 52 • 1010 Lausanne • Tél 021 651 99 10 • Fax 021 653 25 87
Homepage : www.parkomatic.ch • E-Mail : infofrancais@parkomatic.ch

CONSEILS OFFERTS – DEVIS GRATUITS



COMETEL

Installations électriques

TÉLÉPHONIE & TÉLÉCOMMUNICATION
CÂBLAGE UNIVERSEL
CÂBLAGE FIBRE OPTIQUE
SONORISATION
TÉLÉRÉSEAU & PARABOLES
SYSTÈMES DE SÉCURITÉ
MAINTENANCE & DÉPANNAGE

34 Bd Carl-Vogt – CP 135 – 1211 Genève 8 – Tél. 022/708 03 03

Quand son chez-soi devient une serre

Avec le réchauffement progressif du climat, la question de la climatisation des bâtiments échauffe les esprits. Quelques mesures ciblées permettent toutefois de maintenir le réchauffement des maisons dans des limites acceptables – et d'éviter de toucher aux climatiseurs qui sont de véritables gouffres en termes de consommation d'énergie.

Les météorologues nous annoncent un record de chaleur après l'autre: les années 2000, 2002, 2003 et 2007 figurent parmi les cinq années les plus chaudes depuis le début des mesures en 1864. Heini Glauser, ingénieur en énergie à Windisch (AG), y voit le signe infaillible du changement climatique: «Si cette tendance se poursuit comme auparavant, nous connaissons déjà bientôt des conditions californiennes.» Concrètement, cela veut dire que la consommation globale d'énergie n'est pas la plus élevée en hiver, comme on pourrait le croire, mais en été. Et la Suisse n'échappe pas au phénomène. Durant l'été caniculaire de 2003, le soleil a tapé sans pitié durant des semaines sur les toits et les vitrages des immeubles et seuls les ventilateurs et les climatiseurs apportaient une certaine fraîcheur. «La question de la climatisation des bâtiments va gagner en importance ces prochaines années», explique Michael Kaufmann, de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN). «Dès que la température monte durant les chaudes journées, la consommation d'énergie augmente de manière frappante chez nous. Et nous devons constater que la construction de logements et la technique du bâtiment n'étaient pas du tout adaptées à la situation qui se profile en Suisse en matière de climatisation.»

Le fait est que largement plus de la moitié de tous les bâtiments sont insuffisamment isolés. «Dans bien des cas, les maisons mal isolées ne répondent pas aux exigences climatiques, ni en hiver ni en été», insiste Kaufmann. Trop de bâtiments perdent inutilement de l'énergie de chauffage en hiver, alors que les habitants se plaignent de vivre dans un sauna en été. Chauffage et climatisation sont tous deux liés à un excès de consommation d'énergie. L'expert en construction Roland Wolfseher conclut: «Il faut accorder au moins autant d'importance à la question de la climatisation en été qu'à celle de la protection thermique en hiver.» L'idéal serait d'avoir des maisons qui ne gaspillent pas inutilement de l'énergie pour avoir une température intérieure agréable, en été comme en hiver. «Le plus important, c'est que les gens ne recourent pas aux climatiseurs, car leurs effets sont purement symptomatiques», complète Michael Kaufmann de l'OFEN.

Quelques mesures pour mieux protéger une maison contre la chaleur:

Proportion de vitrages: l'énergie calorifique entre avant tout par les fenêtres. Même si les façades vitrées et les fenêtres allant du sol au plafond sont toujours très tendance, elles sont déconseillées. La proportion de vitrage ne devrait pas dépasser les 30-40% de la façade. L'orientation et l'inclinaison des fenêtres jouent également un rôle. Des vitres biseautées et inclinées en direction du sud apportent certes beaucoup de lumière dans la maison, mais les jours de canicule, elles chauffent l'intérieur comme un four et font transpirer les habitants.

Vitrages des fenêtres: il n'est pas aisé de choisir le bon vitrage des fenêtres. Des vitrages simples, comme on



Les lamelles réglables de la pergola permettent de faire circuler l'air ou de le garder au sol.

les trouve encore dans certaines anciennes constructions, sont inadaptées aussi bien pour l'été que l'hiver. En plus du coefficient U très bas (perte de chaleur en hiver), il faut tenir compte aujourd'hui d'un autre critère, le coefficient G (transfert global d'énergie). Plus ce coefficient est bas, mieux c'est. «Mais un coefficient U bas est prioritaire dans tous les cas, car l'énergie de rayonnement du soleil peut plus facilement être réduite en faisant de l'ombre qu'en absorbant le rayonnement dans un verre spécial à coefficient G bas», explique Roland Wolfseher.

Masse et isolation: l'avantage revient indéniablement à la maison de construction massive bénéficiant d'une bonne isolation sur le mur externe. Une telle technique constructive minimise les pertes de chaleur en hiver et qui plus est, les éléments de construction massifs réagissent mieux aux variations de températures. En refroidissant les éléments de construction massifs au cours des nuits estivales (par exemple de l'air circulant dans des tuyaux intégrés au béton), ces éléments servent ensuite à rafraîchir l'atmosphère intérieure le jour.

Construction: les bons systèmes d'ombrage sont encore largement sous-utilisés dans l'architecture récente. Et pourtant, on peut contrer le rayonnement solaire avec des moyens fort simples, comme des avant-toits généreux, des rideaux externes avec métal déployé ou Brise Soleil. Les toits et les façades ventilées sont également recommandées: de l'air circule derrière la première peau extérieure du bâtiment et minimise les infiltrations de chaleur.

Ombrage: l'ombrage de grandes surfaces vitrées est souvent insuffisant, tant à la maison qu'au bureau. Les fameux stores à lamelles offrent par exemple une bonne protection; ils bloquent bien le rayonnement lumineux et sont réglables à souhait selon les humeurs de l'astre solaire. Les stores en matière textile, très appréciés par bon nombre d'architectes, ont une efficacité douteuse,

Quelques bons tuyaux:

Ne pas ouvrir les fenêtres durant la journée. Même si un petit courant d'air semble rafraîchissant, on laisse au contraire entrer la chaleur en ouvrant les fenêtres. Des ventilateurs au lieu des climatiseurs: tant qu'à rafraîchir, autant le faire avec des ventilateurs – les ventilateurs de plafond sont très répandus depuis belle lurette dans le Sud. Ces appareils génèrent une sensation de fraîcheur tout en consommant nettement moins de courant électrique que les systèmes de climatisation.

Prendre garde à l'étiquette-énergie et à la consommation électrique des appareils: des appareils énergétiquement efficaces sont parfois un peu plus chers à l'achat, mais se distinguent ensuite par une consommation énergétique nettement inférieure. La première mesure urgente prise par l'OFEN en 2006 a été d'introduire l'étiquette-énergie aussi pour les climatiseurs; les appareils les plus efficaces du point de vue énergétique reçoivent un A, les plus mauvais un G.

Surveiller le nombre d'appareils: la chaleur dans les bâtiments dépend de plus en plus du nombre d'appareils électriques, presque constamment allumés aussi bien dans les bureaux que dans la sphère privée des ménages: ordinateurs, écrans, modems, imprimantes, photocopieuses, machines à café, etc. Constamment sous tension, ces appareils ne gaspillent pas seulement de l'énergie, mais ils dégagent également beaucoup de chaleur.

Faites des siestes, comme en Italie: fermez soigneusement toutes les portes, les fenêtres et baissez les stores lors des grandes chaleurs de midi. Et si vous pouvez vous le permettre, profitez de faire une bonne sieste.

Minergie et protection contre la chaleur estivale

Le label Minergie prend en compte depuis cette année les exigences en matière de protection contre la chaleur estivale. Lors de la certification, il faut donc désormais aussi présenter une bonne protection thermique en été. Il faut respecter les exigences suivantes:

- Protection solaire extérieure mobile et résistante au vent (p. ex. des stores ou des volets roulants).
- 60% maximum de la surface des façades en vitrages.
Les pièces doivent pouvoir emmagasiner suffisamment de chaleur (p. ex. plafonds en béton).
- Un refroidissement nocturne en ouvrant les fenêtres doit être possible.

Si l'un des points cités n'est pas respecté, il est recommandé de faire un contrôle selon la norme SIA 382/1. Plus d'infos sous: www.minergie.ch.



Un jardin d'hiver, entièrement vitré comme une serre.

puisque le tissu laisse passer sans autres plus de la moitié de l'énergie de la lumière.

Aération: les maisons construites selon le standard Minergie doivent être équipées non seulement d'une bonne isolation thermique, mais encore d'un système d'aération contrôlée de l'appartement. Les bâtiments Minergie ont un bien meilleur rendement que les maisons conventionnelles (voir encadré Minergie). Mais les habitants de maisons Minergie doivent être au clair avec leur stratégie d'aération: en hiver, on perd inutilement de l'énergie en aérant trop souvent ou en inclinant les fenêtres et en été, au contraire, on laisse entrer la chaleur par infiltration de l'air.

Ouvrir les fenêtres la nuit: il est important d'ouvrir les fenêtres, si possible après minuit, et de laisser entrer l'air frais. A l'exception des jours de canicule extrême, la température descend en général en dessous des 20 degrés C° la nuit et apporte une fraîcheur bienvenue.

Séparation des combles et des annexes: on trouve aujourd'hui dans plus en plus de maisons des aménagements confortables des combles, des loggias vitrées ou encore des jardins d'hiver entièrement vitrés. Ces éléments du bâtiment sont extrêmement exposés au rayonnement solaire et chauffent comme des serres, surtout en ce qui concerne les jardins d'hiver. Afin de contenir la chaleur accumulée, ces annexes doivent pouvoir être clairement séparées du bâtiment principal (paroi isolée avec porte).

Texte: **Jürg Zulliger**

Traduction: **Patrick Cléménçon**

PHOTOS: STEBLER GLASHAUS AG, CENSINGEN

CARLO VERO
 & FRÈRE SA

MARBRE - CARRELAGE - TRANSFORMATION
 AGENCEMENT DE CUISINES ET SALLES-DE-BAINS

500 m² D'EXPOSITION

RTE DU BOIS-GENOUD 4
 1023 CRISSIER

021 634 40 50

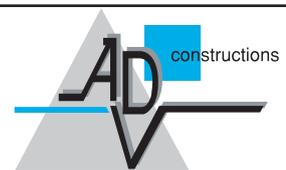
www.carlovero.ch



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



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



baumann hüppe



Baumann Hüppe SA
 Protection solaire
 Zugerstrasse 162
 CH-8820 Wädenswil
 Téléphone 044 782 51 11
 Fax 044 782 52 00
 www.baumann.ch
 Numéro vert 0848 844 010

Un projet très «adapté» en Ajoie

La commune de Cornol, en Ajoie, veut construire l'année prochaine une vingtaine de logements adaptés (pour personnes à mobilité réduite), sur une parcelle située au centre du village. La demande pour ce type d'habitat serait en hausse. Grand angle sur un projet et sur une réflexion originale.

Une villa de deux étages au bord de la route, une grange et des dépendances... C'est sur ce terrain de 2555 m², adjacent à la maison de commune, que le village de Cornol, en Ajoie, s'apprête à bâtir deux immeubles d'appartements adaptés. Plus précisément des deux pièces pour personnes qui éprouvent des difficultés à assumer la responsabilité et l'entretien de leur grand appartement ou de leur maison individuelle, des personnes à la mobilité réduite mais demeurant par ailleurs relativement autonomes.

A ce stade du projet, il est attendu que l'offre devrait concerner principalement des personnes âgées ou handicapées, avec priorité aux habitants du village. Mais selon la demande, il pourrait s'ouvrir à d'autres catégories de locataires. Sur ce sujet, le conseil de fondation qui pilote le projet doit encore préciser des critères. Plus fermement, le but est de proposer ces futurs appartements à la location, pour des loyers correspondant au prix du marché dans la région.

Le projet locatif a déjà été baptisé Valletaine, un patronyme aux jolies consonances locales, emprunté à une forêt et à une promenade voisine. Village jurassien situé à 6 kilomètres de Porrentruy, au pied du col des Rangiers, Cornol avait profité d'une opportunité pour acquérir ce terrain en 2005. Sans idée préconçue sur son affectation future. La proposition de l'architecte Olivier Gogniat – du bureau whg architectes à Saignelégier, qui avait déjà à son actif un projet de logements adaptés dans les Franches-Montagnes – a immédiatement séduit les autorités.

Des retraités qui souhaitent trouver un logement adapté, sans pour autant rechercher la structure contraignante d'un EMS, il y en aurait beaucoup. «Le canton nous a fait savoir qu'il était extrêmement favorable à ce projet, dans la mesure où il contribue à soulager les homes,» témoigne le secrétaire communal Gilles Villard. «Les 21 appartements que j'ai conçus à Saignelégier ont trouvé preneur avant la



Le conseiller communal Ernest Gerber et le secrétaire communal Gilles Villard sur la parcelle qui va accueillir les deux immeubles d'appartements adaptés.

fin des travaux. Tous auraient même pu être loués deux fois!», renchérit l'architecte.

23 logements pour 3,8 millions de francs

Réalisée en 2006, une première analyse du site estime qu'aucun parti ne peut être tiré de la grange. Sa disparition ne posera pas de problème du côté de l'office cantonal du patrimoine. Depuis, le projet se dirige vers la construction de deux immeubles de deux étages pour un total de 18 appartements de deux pièces. Et vers la transformation de la villa en 4 appartements adaptés supplémentaires et un appartement de fonction de 4 pièces pour concierge. Une variante consisterait à conserver un espace au rez-de-chaussée de la villa pour des activités communes, ou pour recevoir des invités.

Selon une estimation sommaire, les coûts de construction s'élèvent à 3 820 000 francs. Soit 250 000 pour l'acquisition – déjà réalisée – du terrain et des bâtiments existants. 70 000

pour les raccordements et la démolition. 2 550 000 pour la construction des nouveaux bâtiments. 600 000 pour la rénovation et la transformation de la villa. 130 000 francs pour la construction de 10 garages. 110 000 pour les aménagements extérieurs. Et 110 000 pour les frais (administratifs, bancaires, permis, taxes). Le projet de construction d'un parking sous-terrain a été abandonné. Trop onéreux et aussi peu utile. Selon l'expérience de l'architecte, seule une minorité des personnes qui optent pour ce type d'habitat conserve un véhicule privé.

En accord avec les prix du marché, l'appartement de fonction pour les gardiens pourrait être loué pour environ 1300 francs, les appartements de deux pièces pour environ 750 francs.

Financement: l'ASH se charge de tout!

Le canton du Jura, bien que favorable au projet, n'est pas en mesure d'aider les autorités de Cornol. «Ils nous ont quand même promis de nous donner un coup de pouce en cas de

«Privilégier le convivial»

La philosophie qui domine la conception du domaine de Valletaine correspond à la définition d'appartements «adaptés». «Ces logements sont destinés à accueillir des personnes chez qui l'existence d'un problème physique ou d'une simple baisse de la mobilité peut vite avoir un impact sur le mental. Il s'agit donc de privilégier le convivial et de donner un cadre de vie qui permet de surmonter un handicap,» synthétise l'architecte Olivier Gogniat.

Dans ces deux pièces de 63 m² (brut), ce concept s'incarne de manière très visible dans la cuisine, étudiée pour convenir à une personne atteinte dans sa motricité. Pas d'armoires en hauteur, possibilité de retirer le plan de travail pour obtenir un meilleur accès aux surfaces chauffantes placées à l'arrière de la cuisinière. Un petit économat (ou cagibi) situé en prolongement facilite le stockage de conserves, boîtes ou bouteilles qui trouvent traditionnellement leur place à la cave, permettant ainsi de cultiver un moindre effort.

Chaque détail peut avoir son importance: la réflexion amène Olivier Gogniat à préconiser l'installation dans la salle de bain d'une petite machine à laver et sécher le linge. «A partir d'un certain âge, on a souvent moins de vêtements, mais on aime bien les laver régulièrement.» Un programme de séchage incorporé permet d'éviter une corvée et donc une source de soucis supplémentaires!

Passé la porte d'entrée, le visiteur accèdera à un petit hall. A gauche et à droite, la cuisine et la salle d'eau. Devant, une porte donne sur une chambre à coucher assez grande pour accueillir un lit double. La cuisine donne directement sur le grand séjour avec, au-delà, une baie vitrée qui s'ouvre sur la terrasse ou le balcon. Une fois encore, ces espaces sont conçus pour faciliter le déplacement d'une personne atteinte dans sa mobilité. La salle d'eau est équipée dans ce sens – poignées, douche au sol.

Pour les matériaux, l'architecte préconise le bois, matière chaleureuse s'il en est, mais utilisé dans une optique moderne. Les logements pour personnes âgées son parfois loués déjà meublés. Olivier

Gogniat le déconseille: «Ces personnes sont attachées à leur table et à leur buffet. Pour leur faire de la place, elles peuvent aller jusqu'à louer un espace et y stocker les meubles qui leurs sont proposés!»

Aménagements extérieurs

L'architecture «adaptée» se développe des deux côtés de la porte d'entrée. Une coursive extérieure, au rez-de-chaussée, comme à l'étage, donne à chacun l'impression d'accéder à «sa» maison. Un grand travail est également consenti dans les aménagements extérieurs. La localisation stratégique d'un banc au bord d'un bassin peut favoriser les rencontres. «Nous avons procédé ainsi à Saignelégier, et très vite, des dames sont devenues amies.» Sur place Olivier Gogniat entend tirer également profit des dépendances existantes, qui pourraient, en l'absence de caves, abriter des locaux de stockage, mais surtout du sous-sol de la villa. «Un bricoleur pourrait parfaitement y installer son établi.»

La réussite du projet et l'intégration des nouveaux habitants dans le village passera aussi par les liens qui se tisseront avec l'extérieur. Symbole de ce lien attendu: le chauffage! La Valletaine sera chauffée aux copeaux de bois par une centrale dont profitent déjà la maison communale, l'école et l'église. Située aux abords immédiats de ces trois institutions, au centre du village, la parcelle est également proche de la poste et des commerces de l'agglomération. Des collaborations avec l'épicerie pour des livraisons à domicile, et avec les restaurants de la place, pour un service de repas chaud, sont déjà évoquées par les autorités. Le conseil de fondation approchera sans doute aussi les services d'aide et de soins à domicile. VB

soucis administratifs, ce qui pourrait se produire lorsque nous aurons lancé notre appel d'offres», précise Ernest Gerber, conseiller communal à la tête du dicastère des bâtiments et de l'économie publique. Le Service cantonal de l'Habitat a aussi conseillé aux autorités communales de prendre contact avec l'ASH, qui, intéressée, a pris en charge l'essentiel des démarches. «Sans les subventions dont peut nous faire bénéficier l'ASH, nous n'y serions peut-être pas arrivés!», ajoute l'édile.

Initialement, la commune pensait accorder un droit de superficie à la société chargée de réaliser, puis de gérer le nouveau parc immobilier. «L'ASH nous a fait comprendre que cela ne suffirait pas. D'où l'idée de créer une fondation en mains communales qui serait dotée, en guise de fonds propres, du terrain et des immeubles existants,» explique Gilles Villard. «La commune répond ainsi aux exigences de la loi fédérale sur le logement (LOG) de 2003 qui définit des critères en termes de besoin, de financement de typologie, etc., confirme Roger Dubuis, secrétaire général de l'ASH. La fondation peut ainsi accéder aux instruments de financement de la Confédération. En application de la LOG, les loyers seront définis pour couvrir les fonds réels. Si des aides sont ensuite nécessaires pour abais-



La commune avait acquis la parcelle en 2005. La villa sera transformée pour accueillir des logements adaptés et un appartement de fonction.

ser les loyers de personnes précarisées, c'est la commune (ou le canton) qui devra intervenir au travers de ses instruments d'aide sociale.»

Le 6 novembre dernier, l'assemblée communale (législatif) de Cornol a accepté la création de la fondation, et la cession gratuite du terrain et des habitations actuelles qui s'y trouvent. A la même date, le projet était encore en attente de l'approbation des statuts de la fondation par l'autorité de surveillance. Et du feu vert de l'Office fédéral du logement, qui doit aider au financement du projet.

Sans attendre, la composition du conseil de fondation a été établie courant octobre. Ernest Gerber, conseiller communal et cadre responsable de la logistique des transports dans une carrière, sera président. Il sera assisté de Raymond Girardin, maire sortant,

d'Alice Berret, ergothérapeute et bonne connaisseur du secteur de la santé, d'Hubert Sangsue, retraité et très impliqué dans la vie du village. Le secrétaire communal Gilles Villard complète l'équipe et assurera au mieux le lien avec l'administration. Au sujet de ce futur mandat, il précise: «Les membres du conseil de fondation devront faire preuve de disponibilité les premiers mois. Et ceci d'autant plus que l'on retrouvera les mêmes personnes dans la commission de construction, principale interlocutrice de l'architecte.» L'équipe constituée compte démarrer le lancement des soumissions dès que la création de la fondation sera effective afin de pouvoir démarrer les travaux en 2009, pour les premières installations en 2010.

Texte et photos: **Vincent Borcard**



La villa transformée fera écran entre la route et les nouveaux immeubles. L'architecte entend consacrer un gros effort dans les aménagements extérieurs.



Les appartements s'ouvrent d'un côté sur une coursive, de l'autre sur un balcon ou une terrasse.

Les Breuleux ont créé leur société immobilière

La crise horlogère des années 70 avait durement affecté la région de l'arc jurassien. Mais, au tournant du millénaire, les affaires sont reparties et les entreprises horlogères ont commencé à s'agrandir. Résultat: la demande de logements s'est faite pressante. Les autorités communales se sont retrouvées aux premières loges: «Les personnes à la recherche d'un appartement s'adressent en priorité à l'administration communale. Sur demande des propriétaires, nous plaçons aussi des annonces d'appartements disponibles sur notre site Internet», explique Agnès Bourquard, maire depuis 2004.

Manque d'appartements modernes

Or l'offre des Breuleux n'est alors pas adaptée. Ni en nombre, ni en genre. Le parc locatif est globalement vétuste, «mal fagoté», selon le mot d'un édile. La commune manque cruellement d'appartements bien équipés, modernes, confortables, bref susceptibles de répondre aux attentes des actifs du troisième millénaire, et de leurs familles, qui souhaitent désormais venir s'y établir.

Les autorités ont approché des particuliers et des promoteurs, les invitant à construire de nouveaux immeubles. Sans résultat. La caisse de pension du canton du Jura, qui peinait à louer les appartements de standing qu'elle a fait construire quelques années auparavant, n'était pas disposée à tenter sa chance dans une autre catégorie! La situation était d'autant plus embarrassante qu'à quelques kilomètres de là, le Noirmont et Saignelégier, villages de situation et de taille comparables, ne rencontraient pas les mêmes problèmes.

En 2002, le maire de l'époque, Jean-Maurice Donzé, convoquait tous les partis politiques pour réfléchir aux moyens de contrer les risques de déclin. Ces «Etats généraux» ont

débouché sur un système d'aides à la rénovation du parc locatif. Utile, mais insuffisant. En 2003, le conseil communal (exécutif) a proposé de créer une société immobilière dotée d'un million et demi de francs. L'année suivante, l'assemblée communale acceptait sans conditions. «Nous hésitions entre la forme de la SA et celle de la coopérative, se rappelle Jean-Maurice Donzé. Pour conserver le rôle moteur que devait nous assurer notre apport financier, la SA s'est imposée. Quant au montant de 1 million et demi, il correspondait à une estimation des fonds propres nécessaires pour se lancer.»

Important investissement communal

La facilité avec laquelle ce montant a alors été accepté peut surprendre. «Les calculs que nous avons entrepris

afin d'évaluer l'apport fiscal des locataires attendus étaient favorables. Nous avons certes une dette assez lourde, mais nos capacités contributives sont bonnes. On peut présenter ce projet de société immobilière comme un pari sur l'avenir», explique Agnès Bourquard. «Ici personne ne peut nous aider. Dans les Franches-Montagnes, nous avons appris à ne compter que sur nous-mêmes», conclut Jean-Michel Boillat!

Ouverture d'une petite parenthèse. Il faut comprendre le «pari» des Breuleux dans un cadre plus vaste. La commune s'est mobilisée ces dernières années pour entretenir et moderniser des écoles primaires et secondaires, pour construire une salle polyvalente, pour sauver un cinéma. Et, en collaboration avec les communes des Franches-Montagnes, pour



Agnès Bourquard, maire des Breuleux:
«Cette société immobilière est un pari sur l'avenir.»

investir dans un Centre de Loisirs (hôtel, piscine, patinoire, etc.) à Saignelégier.

Naissance de Ronde Planche S.A.

La société anonyme Ronde Planche a été créée le 4 septembre 2006. Outre Agnès Bourquard et Jean-Maurice Donzé, Jean-Michel Boillat, maire durant les années 80, et Rose-Marie Saucy, ancienne conseillère communale, constituent son conseil d'administration et siègent à sa commission de construction. L'appellation est celle du lieu-dit sur lequel est située la parcelle de 3590 m² que la société compte développer.

La commune, entité publique, est actionnaire majoritaire de la SA. Cela l'oblige, sinon à organiser un concours, du moins à ouvrir le mandat d'architecte. La commission de construction a siégé avec un expert pour établir le détail de son offre. Une priorité s'affirme dès cet instant. Jean-Michel Boillat, président du conseil d'administration: «Tout, dans l'architecture du projet, découle de l'établissement des loyers! Nous voulons proposer des appartements aux prix plancher du marché, tels qu'ils sont pratiqués dans la région. Nous avons pris nos renseignements... Dans le locatif voisin! Mais aussi jusqu'à Saignelégier.»

Le souci permanent de maintenir le prix au niveau inférieur ne doit rien à une manie de mécanicien jurassien. Il obéit à une logique implacable. Si le prix de la construction augmente, si le crédit de construction est dépassé, les loyers risquent de suivre et les appartements – trop onéreux pour les locataires ciblés – pourraient rester vacants. «Nous savons aussi qu'à partir d'un certain montant, les gens préfèrent habiter dans des villas individuelles», argumente Agnès Bourquard. Les loyers doivent demeurer à la portée de techniciens, d'ouvriers spécialisés du secteur horloger, ou de personnes occupant des emplois à rémunération comparable.



Jean-Michel Boillat, président du conseil d'administration de Ronde Planche SA, sur le chantier du futur immeuble: «Dans les Franches-Montagnes, nous avons appris à ne compter que sur nous-mêmes.»

Construction onéreuse

A chaque étape de la réalisation – gros œuvre, deuxième œuvre – la SA doit lancer son offre sur les marchés publics. Les démarches sont lourdes et surtout prennent du temps. Chef d'entreprise, Jean-Maurice Donzé pondère: «Le système est un peu contraignant, mais il ne s'agit en définitive que de suivre des procédures.»

En automne 2005, la réception des premiers projets architecturaux réserve une mauvaise surprise. Tous sont net-

tement plus onéreux que ce qui était prévu! Comme la loi l'y autorise, la commune peut néanmoins choisir une offre – celle du bureau d'architecte Sironi SA, à Porrentruy, a été retenue – puis modifier le projet. Elle fait ainsi l'économie d'un deuxième lancement d'offre!

Redimensionné par mesure d'économie, l'immeuble se passera d'un deuxième sous-sol, qui devait accueillir un parking sous-terrain. Pour y accéder, il aurait fallu creuser un accès,



L'immeuble compte trois logements par étage, tous avec un accès au sud.

sous des parcelles voisines, en terrain rocailleux, ce qui aurait aussi pesé lourdement sur les comptes. En remplacement, 12 garages extérieurs seront mis à la disposition des locataires. D'autres aménagements sont revus à la baisse. Pour le chauffage, un système de pompes à chaleur air-eau est préféré à un dispositif par géothermie, qui aurait nécessité une série de forages à une centaine de mètres

de profondeur. Sur la façade nord, la verrière qui devait accompagner la cage d'escalier est abandonnée au profit d'un vitrage vertical marquant l'entrée.

Les résultats sont probants. Début octobre 2007, le projet était budgétisé à 4 200 000 francs, soit 5 à 600 000 francs de moins que celui de la première offre. «Pour s'en tenir au budget, on se bat jusque dans les moindres

détails,» assure Jean-Michel Boillat. Les Breuleux ne sont par ailleurs pas favorisés par leur situation géographique, le coût de la construction y est élevé.

Un financement en deux temps

Avec un apport de fonds propres de 1,5 million pour un projet de 4,2 millions, soit de plus du tiers, la SA

avait l'assurance d'être bien reçue par les banques. L'une d'elles était prête à s'engager sur la totalité du projet. «Les négociations étaient déjà bien avancées lorsque nous avons appris tardivement, par un banquier, l'existence de l'ASH,» se souvient Jean-Michel Boillat. L'association est sollicitée pour une partie du financement. Selon le secrétaire général de l'ASH, Roger Dubuis, l'utilité publique du projet ne posait pas de problème. «Mais pour pouvoir bénéficier de l'ensemble des outils de financement de la confédération, le maître d'ouvrage devait changer son statut juridique.» L'idéal eut sans doute été de créer une fondation non soumise à l'impôt. Mais à cette étape du projet, le passage d'une S.A. à une S.A. sans but lucratif a finalement été privilégié.

Musique d'avenir

Douze logements, c'est beaucoup et c'est peu. L'excellente santé du secteur horloger conditionne une poussée de l'emploi. Même si chacun s'interroge sur l'impact de la crise financière actuelle, c'est le vent de la croissance qui souffle actuellement. La population de la commune est passée de 1328 à 1350 habitants de 2002 à 2008.

Si la demande se maintient, Ronde Planche SA pourrait construire un deuxième immeuble sur la parcelle. Un terrain voisin, propriété de la commune, pourrait en accueillir deux autres. «Nous avons encore quelques terrains. Pas beaucoup, mais on travaille pour y remédier!», assure la maire. Un nouveau plan directeur et des projets de dézonage figurent au programme des autorités des Breuleux. Pour rendre possible la construction d'autres locatifs, mais aussi de villas individuelles. «Un appartement convient à un premier logement. Mais si le locataire se plaît ici, il faudra aussi lui donner l'occasion de s'y installer en devenant propriétaire», conclut Jean-Maurice Donzé.

«Des appartements modernes, bien éclairés»

C'est un immeuble de trois étages de 28 mètres sur 13,6 mètres, et 11,2 de haut qui s'élève déjà à quelques pas du centre du village des Breuleux. «Il était important que le toit soit posé avant l'hiver, explique la maire Agnès Bourquard, afin que les maîtres d'œuvre puissent travailler. Et chez nous, le froid arrive tôt.» La neige est tombée une première fois le 3 octobre! Début novembre, le bâtiment était hors eau. La charpente et la sous-toiture étaient achevées, les dernières fenêtres posées. Les travaux concernant les installations électriques, chauffage et sanitaire étaient en cours.

Une fois terminé, l'immeuble se déclinera en 5 appartements de 4 pièces (98,8 m²), 1 de 5 pièces (132,5 m²), 1 de 6 pièces (145,4 m²), 2 de 3 pièces (69,4 m²), 1 de 3,5 pièces (97,7 m²), 1 de 2 pièces (66,5 m²) et 1 de une pièce (35,5 m²). Dominique Letté, du bureau d'architectes Sironi: «Il y a trois appartements par étage, accessibles à partir de la cage d'escalier (et de l'ascenseur). Les grands sont sur les côtés (est et ouest). Les appartements de 4 pièces et plus sont équipés de deux salles d'eau avec toilettes, l'une avec baignoire, l'autre avec douche. Au troisième étage, sous les toits, les 5 et 6 pièces se combinent avec une mezzanine, et une baie vitrée en pignon, qui augmente encore la luminosité.»

Tous les appartements ont un accès au sud. La volonté de profiter au mieux de la lumière naturelle se vérifie dans le choix d'une baie vitrée sur toute la longueur des séjours. Et des portes-fenêtres dans certaines pièces. «Nous voulions des logements de conception moderne, bien éclairés», précise Agnès Bourquard. «Une attention particulière a été portée sur le choix des matériaux et de la finition. Il en est de même pour l'isolation thermique et phonique,» précise une notice de l'atelier d'architecture. Les pièces «enfants» et «parents» occupent des espaces d'environ 12,5 m² et 15 m², soit des surfaces supérieures aux normes. Les sols sont en parquet (mosaïque) dans les chambres, parquet (lamelles) dans le séjour, carrelage dans les salles d'eau.

Les murs des chambres à coucher sont en crépi de finition, il côtoie le béton visible dans les séjours, halls d'entrée et couloirs. Le coefficient thermique de l'immeuble et, d'une manière générale, les qualités de l'enveloppe correspondent largement aux normes Minergie. Manque pour y souscrire un système de ventilation douce. Chaque logement bénéficie d'une cave. Les communs comptent un local vélos et bricolage au sous-sol, ainsi qu'une buanderie avec machine à laver et sèche-linge, et deux locaux de séchage. Les premiers locataires devraient emménager en juin 2009. Aucune publicité n'a encore été faite, mais par le bouche à oreille, des demandes ont déjà été adressées au bureau communal. VB



Apartis au service des étudiants

En 2007, la «Régie estudiantine» (REST) de Fribourg a changé de statuts et de directeur pour devenir «Apartis-Fondation pour le logement des étudiants». Son but: fournir des logements à moindres coûts.



© APARTIS

Les immeubles des Epinettes à Fribourg.

A ses débuts en 1991, l'infrastructure de la coopérative REST se résumait à une table de travail et un ordinateur placés dans le bureau de l'Association générale des étudiants de l'Université de Fribourg (AGEF). Le but était de sous-louer à des personnes en formation les chambres de quelques appartements loués par la commission de logement (WOKO). C'est Félix Kaufmann qui dirigeait la régie jusqu'à l'été 2007. En utilisant intelligemment l'ancienne loi sur l'aide aux universités (LAU) et les aides du canton et de l'Université de Fribourg, il a constitué le parc immobilier administré aujourd'hui par Apartis: environ sept-cent unités de logement, réparties sur dix-sept immeubles situés en ville de Fribourg, à Villars-sur-Glâne, Marly et Givisiez. Quand, à l'automne 2007, Jean-Pierre Gauch, 44 ans, succède à Félix Kaufmann, il se trouve donc à la tête d'une fondation flambant neuve, dotée d'un nouveau site internet, d'un logo plus moderne, et qui tourne avec

un chiffre d'affaires annuel d'environ 3 millions de francs.

Pas de but lucratif

Déduction faite du paiement des intérêts hypothécaires, des frais d'entretien des immeubles et des salaires du personnel, le seul revenu d'Apartis se résume à la recette sur les loyers, indique Jean-Pierre Gauch, informaticien de formation, au bénéfice d'un MBA en économie et ancien responsable du Service de développement informatique et statistique de l'Université de Fribourg. Comme la fondation ne poursuit pas de but lucratif, le bénéfice est réinvesti dans divers projets: fonds de solidarité pour les étudiants (Service social de l'Université), rénovation de bâtiments ou réalisations énergétiques.

Dans l'intérêt de l'Université

La fondation possède en propre cinq structures d'édifices: à Fribourg même, ce sont les bâtiments de l'Ave-

nue du Midi 3/5/7 (97 logements), ceux du Varis 5/7/9 (112 logements) et de la Rue de l'Industrie 14 (87 logements), à Givisiez ce sont de splendides immeubles avec balcons et terrasses situés à la Route Mont-Carmel 21-29 dans le quartier Bellevue (213 logements), et à Marly ce sont les immeubles du Chemin des Epinettes 51/53/55 (126 logements). Apartis gère également les bâtiments de l'Avenue Jean-Paul II 5 à Villars-sur-Glâne (25 chambres individuelles) et de l'Avenue Beauregard 3 à Fribourg (36 chambres meublées). Depuis le mois d'août, neuf chambres sont aussi louées à la Maison Sonnenberg, dans l'ancien antre du Boucher Corpaato. Enfin, Apartis peut compter sur l'aide de l'Université de Fribourg, qui lui prête des locaux pour ses bureaux à la rue de l'Hôpital 4 (Kinderstube). En effet, la fondation qui aide les étudiants à trouver des logements à loyer modéré travaille beaucoup dans l'intérêt de l'Université, même si les logements sont par



Jean-Pierre Gauch,
nouveau directeur d'Apartis.

© JEAN-CHRISTOPHE EMMENEGGER

matin pour constater !» Jean-Pierre Gauch est un directeur responsable. Pour le seconder, il peut compter sur une équipe administrative de sept personnes et sur huit collaborateurs techniques (concierges, employés de nettoyage, techniciens).

Trop peu de logements?

Chaque semestre, plus de deux cents étudiants restent sur la liste d'attente. Une situation habituelle. Néanmoins, ce nombre pourrait s'accroître si certains baux n'étaient pas renouvelés dans les immeubles qui n'appartiennent pas en propre à la fondation. De plus, on peut s'attendre à une recrudescence des demandes locatives suite à la troisième année de médecine introduite à l'Université de Fribourg et à l'établissement de l'Institut Adolphe Merkle. Y aura-t-il pénurie de logements étudiants?

«La demande n'est pas satisfaite, répond Jean-Pierre Gauch, mais il ne suffit pas de vouloir apporter des nouveaux logements. La fondation travaille sans filet. Si elle engage des millions pour construire un bâtiment, celui-ci doit être entièrement loué dès sa mise en activité. C'est pourquoi j'ai introduit des outils de gestion pour analyser la situation. Dès que nous aurons un projet précis de construction ou d'acquisition, nous pourrions aussi mettre en place une structure de recherche de fonds. A noter qu'il nous faudrait gagner en visibilité pour mener à bien ces projets. Même si nous sommes présents dans les manifestations étudiantes de la Suisse entière, nous ne paraissions pas encore bien référencés sur les sites Internet, dans les bourses d'échange d'appartements, ou dans la presse. Pourtant, d'après une étude de marché que nous avons réalisée, nous nous situons en-dessous des prix de nos concurrents pour les locations de chambres.» Chez Apartis, le montant de la location oscille entre 340 francs pour une chambre meublée, charges comprises et Internet inclus (c'est l'offre M-Loge-

ment comme il y a M-Budget) et 680 francs pour un studio individuel de 34 mètres carrés.

Et pourquoi ne pas envisager de racheter certains immeubles qu'Apartis occupe en gérance? Outre le fait que les propriétaires devraient être d'accord de vendre, il y aurait encore des critères de qualité et de coûts à définir. Une chose est certaine, si la fondation devait acquérir ou construire de nouveaux logements, elle donnerait sa préférence à des terrains situés au centre-ville, près de la gare et de l'Université. Il est plus pratique aussi de concevoir de a à z des immeubles destinés à la collocation et adaptés précisément aux besoins étudiants, que d'aménager à cet effet des demeures anciennes. Pour donner un exemple du nec plus ultra dans le genre, les immeubles du quartier Bellevue à Givisiez renferment de nombreuses infrastructures communes: une salle d'étude, un espace détente avec télévision, une salle polyvalente pour les réunions, une buanderie, des caves à rangement, des parcs à vélos, des places de parc... Chaque appartement d'une (studio) à cinq chambres dispose d'une cuisine agencée-séjour, d'un ou de deux WC, d'une salle de bains avec douche, d'une armoire murale personnelle et même d'un grand balcon ou d'une terrasse. En général, les appartements sont loués non meublés, sauf ceux destinés aux étudiants «mobilité» (Erasmus ou autres): ces derniers ont droit au contrat de bail à durée déterminée et sont soumis à un autre règlement. Le seul désavantage consiste en l'éloignement du quartier Bellevue par rapport au centre-ville et à l'Université, obstacle très relatif étant donné la ligne de bus toute proche.

Projets énergétiques

L'une des raisons d'être de la fondation Apartis consiste à se démarquer des régies privées en mettant à disposition des personnes en formation des logements avantageux et

ailleurs ouverts aux étudiants des hautes écoles, aux collégiens et à toute personne en formation professionnelle.

A noter que l'Etat de Fribourg est représenté auprès du conseil de fondation par Charles Ducrot, président, nommé par le Conseil d'Etat. Les autres membres du conseil sont tous issus du milieu universitaire fribourgeois: le vice-président Pierre Sprumont représente le Rectorat, Marc Amstutz le corps professoral et Helmut Eichhorn l'Association générale des étudiants (AGEF). La place du représentant des locataires reste vacante.

A propos, quels rapports la fondation entretient-elle avec les centaines d'étudiants qui occupent ses logements à bas prix? «Très bons» répond sans hésiter Jean-Pierre Gauch. Il lui arrive d'avoir à régler quelques cas liés aux effets de l'agitation juvénile sur le voisinage. «C'est rare et le plus souvent sans gravité. Mais si on m'appelle, j'y vais. Il m'est arrivé de me lever deux fois à trois heures du

adaptés à leurs besoins. Cela passe par une analyse des critères d'exploitation et de confort. Le bilan énergétique des bâtiments est primordial. Lors de sondages effectués dans les immeubles, il a été constaté que la température nocturne dans certaines chambres dépassait la norme (21 degrés Celsius). Les immeubles du Varis et du Chemin de Epinettes, pourtant de construction récente, étaient particulièrement concernés, indiquait déjà la brochure d'information REST-info en décembre 2006. En cause: une même conception «problématique» de l'installation de chauffage dans ces deux immeubles. Du côté des locataires, c'est le coup de la fenêtre ouverte en hiver qui pouvait faire turbiner la chaufferie. Afin d'éviter la surchauffe ou au contraire le refroidissement, les ingénieurs universitaires et polytechniciens de la société Trilogis à Auvernier (NE) ont été appelés à la rescousse, indique Jean-Pierre Gauch: «Toutes les chambres seront équipées d'ici l'année prochaine d'une installation qui permettra de régler leur température à partir d'un système centralisé. On pourra tout contrôler depuis nos bureaux.». Une étude de faisabilité pour l'aménagement de panneaux solaires est aussi en cours.



© APARTIS

L'immeuble de Bellevue à Givisiez.

L'avenir d'Apartis

Un autre projet-pilote a vu le jour au mois de septembre 2008: la mise à disposition pour les hôtes académiques d'un studio de 30 mètres carrés à l'Avenue de Beauregard. La demande répétée de la part des facultés et des instituts pour loger les professeurs invités pourrait aboutir à la création de plusieurs appartements de trois à quatre pièces pour les académiciens qui se déplacent parfois avec leur famille. Pourtant, le risque de perte financière est grand, à cause de l'imprévisibilité et de la durée irrégulière de ce type de locations. Le même problème logistique existe depuis l'entrée en vigueur du système de Bologne et la nouvelle répartition des semestres universitaires. Les étudiants «Erasmus» constituent environ dix pour cent des locataires, soit une soixantaine de chambres sur les 705 logements disponibles. Ils séjournent le plus souvent cinq mois à Fribourg et repartent au mois de janvier, période peu favorable à la relocation.

électricité). Concernant le confort dans les chambres, Apartis travaille avec le Groupe E pour le projet d'installation d'un réseau WIFI au lieu des modems qui sont surtout utilisés. Enfin, pour le directeur d'Apartis, il paraît essentiel de mettre en place une stratégie de communication efficace afin de mieux cibler les étudiants hors canton et de l'étranger. La politique de la fondation restera pourtant identique à celle que la REST a toujours défendue: offrir des logements à loyers modérés. Le slogan de la fondation, «Convivialité à prix sympa», implique cette double exigence de proposer des logements très bons marchés, tout en se souciant du bien-être de sa clientèle. Les étudiants-locataires ont de beaux jours devant eux.

Texte: Jean-Christophe Emmenegger



Trois souriantes collaboratrices du service administratif.

© JEAN-CHRISTOPHE EMMENEGGER

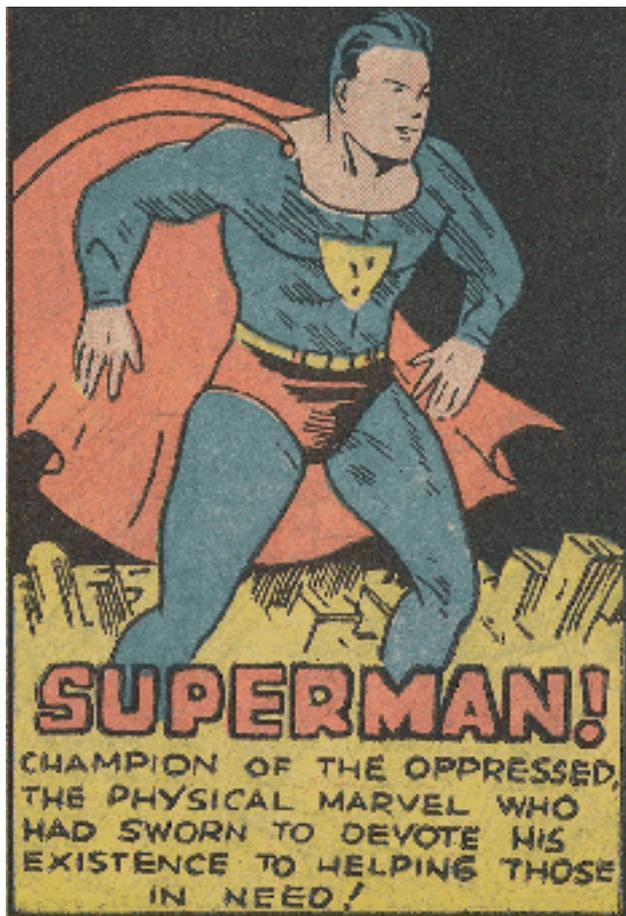
Apartis - Fondation pour le logement des étudiants

Rue de L'Hôpital 4
CH-1700 Fribourg
t +41 26 300 73 13
f +41 26 300 97 59
apartis@unifr.ch
www.apartis.ch

Pour faire face à ces nouvelles contraintes, Jean-Pierre Gauch compte sur la réorganisation complète de ses services: le service technique, le service des finances et le service des locations seront optimisés. La réflexion se poursuivra aussi pour continuer à mettre en place des outils de gestion d'énergie (eau, chauffage,

CHRONIQUE VAGABONDE

Les coopératives vont-elles sauver le monde?



On connaît ces super héros qui se lèvent chaque matin pour chasser le crime et les individus qui le commettent partout dans le monde. De Batman aux Indestructibles, tous sont dotés de pouvoirs tels qu'ils terrassent les plus fourbes des adversaires. Parmi eux, il en est un que l'on pourrait peut-être revoir tout bientôt: Superman, avec son «S» sur son torse bosselé de muscles. Mais ce S, je le verrais bien se muer en un «SC» encore plus prometteur.

Pourquoi «SC»? Tout simplement pour Société Coopérative. Je m'explique. Il y a quelques semaines, l'émission quotidienne Forum sur La Première de la Radio suisse romande menait un débat sur la hausse des coûts de l'électricité. «Il faudrait gérer les entreprises électriques comme des coopératives», lâche un des intervenants. Je n'allais pas laisser filer un homme qui se fait donc publiquement le héraut de la coopérative et de sa gestion exemplaire. D'autant qu'il s'agissait d'un politicien valaisan, canton qui compte le moins de coopératives d'habitation de toute la Suisse romande: Jean-René Germanier, conseiller national membre du groupe radical-libéral.

Curieux d'en savoir plus, et empressé de vérifier que mes oreilles avaient bien entendu, je contacte cet élu, qui confirme, persiste, signe. Alors, dans la gestion coopérative, de quoi devraient s'inspirer les groupes producteurs et distributeurs d'électricité en Suisse? Avant tout de la transparence, avance Jean-René Germanier. Il a raison: si le passage d'une société de type SA (comme c'est le cas des entreprises électriques) à un statut de coopérative ne semble pas réaliste, sa proposition a le mérite de poser la question de la transparence dans la gestion de toute entreprise, pas seulement de celles s'occupant d'électricité d'ailleurs. Et le moment est particulièrement bien choisi: en ces temps houleux de crise financière, les appels au retour de l'éthique dans la gestion des sociétés foisonnent.

A ceux qui se réjouissent de la mort du capitalisme comme à ceux qui clament urbi et orbi que «le marché va régler tous les problèmes», la gestion en mode transparent apporte, elle, une vraie solution. Parfaitement libéralo-compatible, la coopérative soustrait néanmoins une partie de sa gestion aux règles impitoyables du marché. Dans le cas des coopératives d'habitation par exemple, les loyers ne sont pas fixés selon les règles du marché, mais selon les coûts effectifs. Cette disposition est inscrite dans les statuts de chacune d'elles, ainsi que dans la charte éthique de l'ASH.

D'autres principes propres à la gestion coopérative pourraient inciter plus d'une société à une gestion plus saine, principes que l'on peut regrouper sous le terme anglais de Corporate Governance. Quelques exemples, tirés de la charte éthique de l'ASH:

- la société s'engage à poursuivre des buts économiques ET sociaux et l'inscrit dans ses statuts;
- par la transparence de leur gestion et leurs compétences professionnelles, les responsables des coopératives jouissent de la confiance des membres;
- un choix attentif est fait dans la désignation des représentants appelés à siéger dans les conseils d'administration et les comités, où sont panachés couleurs politiques et savoirs professionnels;
- les éventuels liens que pourraient avoir les administrateurs avec des entreprises susceptibles de fournir des prestations à la société sont connus de tous, éthique oblige.

Les méchants ont pour nom aujourd'hui Subprime, Hedge Funds, Lehman et ses redoutables Brothers ou encore trader. Le super héros SC lui, fourbit ses armes en attendant son heure: la gestion transparente et la recherche de l'équilibre financier plutôt que les dividendes et les ratios mirifiques.

Jacques Cuttat

La menuiserie par **EXCELLENCE**



NORBA

MENUISERIE

www.norba-menuiserie.com

Check-up financier

Interview avec Balz Christen à propos du check-up financier proposé par l'ASH



Balz Christen, spécialiste des finances à l'ASH, est responsable du check-up financier.

Depuis une année exactement, l'ASH Suisse propose à ses membres un check-up financier. Il s'agit en l'occurrence d'analyser la situation financière d'une coopérative d'habitation, de déceler les points faibles et de mettre en évidence les possibilités d'amélioration. Balz Christen, spécialiste en finance et comptabilité titulaire d'un brevet fédéral est responsable de cette prestation de service à l'ASH, en collaboration avec Brigitte Dutli.

Le check-up financier éclaire la situation financière d'une coopérative d'habitation.

Quels sont les bénéfices concrets pour celle-ci?

Balz Christen: Grâce au check-up financier, la coopérative d'habitation obtient un état des lieux précis concernant sa situation financière, avec indication des points forts particuliers et des points faibles éventuels. Dans le

même temps, l'opération permet de mettre en évidence des potentiels d'économie et des mesures visant à réduire les risques d'entreprise à long terme. Par ailleurs, nous effectuons un véritable benchmarking – élément particulièrement intéressant pour une coopérative d'habitation – et plaçons leurs chiffres en regard de chiffres de coopératives comparables. J'aimerais en outre attirer l'attention sur le fait que le check-up financier nous donne également l'opportunité de signaler d'éventuelles améliorations au niveau de l'information financière.

Quels sont les chiffres pris en compte pour le benchmarking?

Pour les coopératives d'habitation de la région de Zurich, nous travaillons avec les statistiques de coûts des coopératives d'habitation publiées annuellement. Elles offrent une excellente base de comparaison. Lors de

l'analyse des chiffres d'autres membres, nous nous référons aux nombreux rapports de gestion de la région concernée dont nous disposons et établissons sur cette base des valeurs comparatives pertinentes pour une sélection de chiffres clés.

Pour le check-up financier, vous avez besoin de chiffres et de documents que la coopérative d'habitation doit mettre à disposition. Quel temps faut-il prévoir?

Les personnes intéressées par notre check-up financier reçoivent un CD avec un questionnaire détaillé qui doit être complété par l'administration de la coopérative concernée. En outre, nous avons besoin de divers documents, tels que rapports de gestion des trois dernières années, extraits du registre foncier, contrats en droit de superficie et contrats de prêt, états locatifs, etc. J'estime à deux à trois heures le temps nécessaire pour compléter le questionnaire et rassembler les documents requis.

Que se passe-t-il ensuite?

Nous analysons automatiquement le CD complété et obtenons ainsi de nombreux chiffres clés sur différents états de fait, chiffres clés qui servent à l'analyse et à la comparaison avec des directives économiques et avec les valeurs comparatives déjà mentionnées. Nous commentons les résultats et conclusions obtenus dans un rapport complet qui contient également des recommandations concrètes. Les mesures proposées permettent avant tout d'améliorer la situation financière de la coopérative au bénéfice du check-up financier. Nous discutons ensuite le rapport terminé avec les responsables dans le cadre d'un entretien personnel.

A quelles coopératives un tel check-up financier s'adresse-t-il?

Le check-up financier est conçu pour les besoins de coopératives petites à moyennes avec jusqu'à environ 500 logements. Lors de l'introduction

de cette prestation de service, nous avons estimé que les grandes coopératives disposaient de suffisamment de compétences professionnelles propres pour répondre aux questions qui se posent et résoudre les problèmes dans le secteur financier de manière compétente.

Existe-t-il des signaux d'alarme indiquant de possibles difficultés financières d'une coopérative?

Au vu de mes expériences passées, je ne voudrais pas nécessairement utiliser le terme de difficultés, étant donné que les finances de nombreuses coopératives sont assez bonnes. Mais il existe bel et bien un certain nombre d'indicateurs qui signalent un risque financier qui se dessine. On peut mentionner à titre d'exemple des vacances et les pertes y relatives, des contrats en droit de superficie avec des conditions contractuelles défavorables, souvent difficiles à évaluer, des liquidités trop faibles, mais aussi trop importantes, une part élevée de capitaux empruntés ou des frais d'intérêts supérieurs à la moyenne. Une compétence professionnelle un peu juste des personnes responsables, avant tout

du point de vue de la construction et des finances, recèle également des dangers. Il faut retenir à cet égard que l'évaluation de l'état de l'immeuble, du site et d'autres facteurs de risques des immeubles n'est pas l'objet du check-up financier et qu'elle nécessite une évaluation supplémentaire en vue d'une estimation globale des risques.

Dans le rapport final du check-up financier, vous recommandez des mesures concrètes. Les membres

sont-ils également soutenus durant la phase de mise en œuvre?

Il n'est pas prévu de proposer un véritable suivi. Mais il va de soi que nous restons volontiers à disposition – également avec nos spécialistes des différents autres secteurs – pour d'autres questions et pour la résolution de problèmes imminents.

Interview: **Daniel Krucker**
Traduction: **Eugène Knecht**

Check-up financier: les faits

L'établissement du check-up financier et la discussion de celui-ci au secrétariat de l'ASH à Zurich sont facturés 900 francs (montant forfaitaire). De la première prise de contact jusqu'à la présentation, il faut prévoir un budget temps d'environ trois à quatre semaines. Balz Christen (attention: ne parle pas assez le français) et Brigitte Dutli répondent non seulement aux questions concernant le check-up financier, mais sont également à votre disposition pour toutes les autres questions financières (ASH, Bucheggstrasse 109, 8042 Zurich, 044 362 42 40). Il est possible de compléter un formulaire de commande pour le check-up financier directement sur notre site Internet:

www.svw.ch/fachverlag/uebersicht.php?sprache=Franzoesisch

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

Ces entreprises

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

Gippa JJ SA

Sanitaire-Chauffage
Rue du Rhône 1
1860 Aigle

Inelectro SA

Electricité
Chemin des Buissons 9
2350 Saignelégier

Francis Lovis s.à.r.l.

Plâtrerie - Peinture
Isolation périphérique
2714 Les Genevez / Jura

Francis Dubey SA

Constructions métalliques
Case postale 95
2902 Fontenais

Klopfenstein Ursula

Entreprise de carrelage
Chemin des Dents-du-Midi 18
1860 Aigle

Girardet Dominique

Agencement de cuisine
Chemin de Lieugex 14
1860 Aigle

Agena Energies

Capteurs solaires et chauffage
Avenue du Grand-Pré
1510 Moudon

Geneux - Dancet SA

Toiture-asphaltage-étanchéité
Chemin des Toches 1
1026 Echandens

Bieri & Grisoni SA

Entreprise de constuction
Bd des Eplatures 13
2304 La Chaux-de-Fonds

André Chaignat SA

Entreprise de construction
Rue de la Gruyère 8
2350 Saignelégier

André Brand SA

Ferblanterie-Sanitaire-Couvert.
Bel-Air 8a
2350 Saignelégier

Buchs Peinture

Chemin du Châtelard 6
Case postale 451
1860 Aigle

Cédric Minder s.à.r.l.

Vente et pose de carrelage
Expo 7 / 7 j.
2747 Corcelles / BE

G. Masini s.à.r.l.

Chauffage - Sanitaire
Case postale 52
2345 Les Breuleux

Alfred Jordi

Electricité - Téléphone
1852 Roche
021 968 20 82

Samuel Schneider SA

Menuiserie - Charpente
2345 Les Breuleux
032 954 17 37

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

ROUTE CANTONALE 79C
CASE POSTALE 63
1026 ECHANDENS
TÉL. 021 701 26 20
FAX 021 701 52 00

G. CACCIAMANO

CHAPES + BÉTON LAVÉ

Économies d'énergie à l'état pur

avec la nouvelle fenêtre EgoKiefer XL® en PVC/alu!
«L'élégance en couleur»

NEW



EgoKiefer SA
Fenêtres et portes
1844 Villeneuve
Tél. +41 21 967 08 00
www.egokiefer.ch



Une entreprise de

AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes

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 ASH-Section romande, ch. de Pierrefleur 50, CP 227, 1000 Lausanne 22, 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), 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: Stebler Glashaus AG, Oensingen.

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