

Habitation

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

La SCH La Maison Ouvrière
construit à Morges
Rénovation du Carlton à Genève
50 millions pour l'assainissement
énergétique des bâtiments

81^e ANNÉE • N° 1 • MARS 2009

Claude Fehlmann SA
Bureau d'architecture
Rue Louis-de-Savoie 37
1110 Morges

**Nicolas Fehlmann
Ing. Conseils SA**
Place du Casino 4
1110 Morges

Karakas & Français SA
Ing. géotechnicien et géologue
Avenue des Boveresses 44
1010 Lausanne

Biner & Nicole SA
Ingénieur géomètre
Rue St-Louis 1
1110 Morges

Orllati SA
Démolition et terrassements
1042 Bioley-Orjulaz

Forasol SA
Fondations spéciales
Route de Denges 38
1027 Lonay

ADV SA
Maçonnerie et béton armé
Derrière-les-Bois 10
1303 Penthaz

EgoKiefer SA
Fenêtres
1, route du Pré-du-Bruit
1844 Villeneuve

Sottas SA
Constructions métalliques
Rue de l'Industrie 30
1630 Bulle

Kaba Gilgen SA
Portes de garage
Route des Avouillons 30
1196 Gland

Haehni SA
Paratonnerres
Avenue de Longemalle 7
1020 Renens

Balzan & Immer
Etanchéité SA
Avenue des Oiseaux 13
1018 Lausanne

VM Rénovation SA
Isolation thermique extérieure
Zone ind. Les Corbes 7
1121 Bremblens

Baumann Huppe SA
Stores à lamelles et en toile
Route d'Allaman 36
1163 Etoy

Cauderay SA
Installations électriques
Route de Genève 64
1004 Lausanne

**Alvazzi Chauffage
Lausanne SA**
Chemin du Petit-Flon 60
1000 Lausanne 22

Ces entreprises

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

Alvazzi Ventilation SA
Installations de ventilation
Route de Chavornay
1350 Orbe

**Alvazzi Sanitaire
Lausanne SA**
Chemin du Petit-Flon 60
1000 Lausanne 22

Ed. Chatenoud SA
Inst. sanitaires et ferblanterie
Rue de la Gare 39
1110 Morges

Gétaz Romang SA
Agencements de cuisine
Chemin du Vallon 23
1030 Bussigny-Lausanne

Schindler SA
Ascenseurs
Chemin de Renens 52
1004 Lausanne

Emaresi Sàrl
Plâtrerie et peinture
Avenue de Peyrolaz 5bis
1110 Morges

Varrin SA
Plâtrerie et peinture
Avenue de Florissant 15
1008 Prilly

Stadlin SA
Constructions métalliques
Rue de la Petite-Caroline 13
1131 Tolochenaz

Star-City SA
Menuiserie, portes
Route de la Chocolatière 5
1026 Echandens

Marobag Romandie SA
Menuiserie courante
La Pierreire 8
1029 Villars-Sainte-Croix

**Clés-Service
Martin & Fils SA**
Rue du Tunnel 3
1005 Lausanne

Kern Studer SA
Cloisons de cave
Av. de Grandson 48
1400 Yverdon-les-Bains

Entreprise G. Cacciamano
Chapes
Route Cantonale 79 C
1026 Echandens

Entreprise René Caloz
Carrelages
Chemin de Champ-Pamont 77
1033 Cheseaux

Ent. Jean Kahn & Fils SA
Parquets
Avenue Riond-Bosson 12
1110 Morges

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

Photo: immeuble en chantier de la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, à Morges

Bonne nouvelle! L'Assemblée fédérale a décidé d'allouer 50 millions de francs à la promotion du logement dans le cadre de ses mesures de stabilisation de l'économie. En accord avec les commissions des Fonds de roulement des associations, ces fonds seront affectés de façon ciblée dans le cadre d'un «Programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement énergétique des bâtiments». Une aide bienvenue quand on sait que la majorité des bâtiments du parc immobilier des coopératives d'habitation ont plus de 30 ans et qu'ils ne satisfont plus aux normes énergétiques actuelles. Ne reste plus qu'à espérer que cette aide déclenche un mouvement d'entraînement plus large (p. 28).

Bonne nouvelle aussi avec la SCH La Maison Ouvrière, qui est en train de construire 40 logements à Morges, dans un immeuble qui enjambe une rivière et qui longe les rails des CFF (pp. 12-15) et bonne nouvelle encore, avec la CODHA et le FRUI, qui proposeront bientôt 122 logements et appartements pour étudiants dans l'ancien hôtel Carlton, au centre de Genève, après avoir livré une véritable bataille pour éviter que les bâtiments ne tombent entre les mains de spéculateurs désireux de promouvoir le luxe à tout prix (pp. 16-18).

Le canton de Genève s'est doté d'un outil en vue de créer un nouveau parc de logements sociaux. But à atteindre: 15% du parc locatif, soit 30 000 logements d'ici 2017. Le projet a été doté par l'Etat d'un crédit d'investissement de 300 millions de francs et doit servir à pallier la fin du régime HLM par le développement du Logement d'utilité publique (LUP). Mais ville et canton de Genève ne sont pas forcément sur la même longueur d'ondes, alors pour alimenter le débat, sans tomber dans la polémique, nous avons ouvert nos pages à Michel Burgisser, directeur de l'Office cantonal du logement (OCL) et à Rémy Pagani, Conseiller administratif de la Ville de Genève pour qu'ils puissent présenter chacun leur vision des choses (pp. 26-27).

Last but not least, nous vous présentons également dans ce numéro un article portant sur une nouvelle approche de l'éclairage des bâtiments, un article qui fait toute la lumière sur une pratique en pleine mutation (pp. 30-33).

Très bonne lecture!

Patrick Cléménçon

H
O
T
E
L
C
A
R
L
T
O
N



SOS&ART – «Animaux», 49x69 cm, 1994.



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



8-11

Interview avec Bernard Virchaux

Directeur de la SCHL (Société Coopérative d'Habitation Lausanne) depuis 1995, Bernard Virchaux est un passionné de la construction en général. Point de vue sur la crise économique, la spéculation, l'ASH et le lobbying politique.



12-15

La SCH La Maison Ouvrière construit à Morges

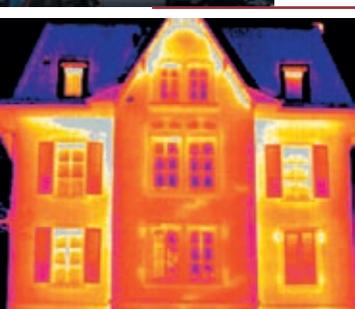
La coopérative d'habitation lausannoise La Maison Ouvrière est en train de construire au centre-ville de Morges un «bâtiment-pont» de quarante logements, disponibles dès septembre 2009.



16-18

La rénovation du Carlton à Genève

La CODHA et le FRUI proposeront bientôt 122 logements et appartements pour étudiants dans l'ancien hôtel Carlton, au centre de Genève.



28

Assainissement énergétique des bâtiments

Programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement énergétique des bâtiments: des conditions attrayantes pour les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

4-7 COOPÉRATIVES. Les 90 ans de la SCHG • **8-11 INTERVIEW.** Bernard Virchaux, directeur de la SCHL • **12-15 COOPÉRATIVES.** La SCH La Maison Ouvrière construit 40 logements à Morges • **16-18 RÉNOVATION.** 122 logements pour étudiants dans l'ancien hôtel Carlton à Genève • **20-22 PORTRAIT.** Bernard Meizoz • **24-25 URBANISME.** Comment faire marcher les citoyens? • **26-27 POLITIQUE.** Quel avenir pour les LUP à Genève? • **28 OFL.** Programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement des bâtiments • **29 CHRONIQUE VAGABONDE.** Ainsi, c'est l'écologie qui va sauver l'économie • **30-33 DESIGN LUMIÈRE.** Pour une nouvelle approche de l'éclairage des bâtiments • **34 PUBLICATIONS.** Pro Senectute et courrier des lecteurs • **35-36 QUESTION JURIDIQUE.** Evaluation du risque: nouvelle disposition légale.

90 ans au fil d'un fleuve (presque) tranquille

La Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) exploite aujourd'hui 1614 logements. Au cours de son histoire, elle aura vécu la création des cités-jardins et des HLM, les déconstructions, les reconstructions, avec son lot de crises et de contestations. Et aujourd'hui, elle s'épanouit dans les normes Minergie.

«La seule politique qu'ait connue la SCHG est celle du logement. Dès sa création, on trouve à sa tête Camille Martin, un pur produit libéral genevois, et le socialiste Charles Burklin, premier conseiller aux Etats de gauche du canton,» raconte Albert Knechtli, président de la SCHG – et accessoirement petit-neveu de Charles Burklin. La coopérative est un peu une famille. Son ensemble emblématique, Cité Vieusseux, est un peu un village. Avec son école maternelle et sa maison de retraite – la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAL). «On dit parfois qu'il ne manque qu'un cimetière», plaisante le président.

Le temps des cités-jardins

L'association des Cités ouvrières coopératives a été fondée en janvier 1919, en réaction, déjà, à la crise du logement. La SCHG n'est consacrée que le 27 juin. Un parfum d'utopie l'accompagne. Elle compte déjà 614 sociétaires qui ont souscrit plus de huit cents parts sociales, à 250 francs l'unité (payable en cinq ans, un effort jugé supportable pour les revenus modestes).

Sous l'influence du mouvement hygiéniste, le logement ouvrier idéal est alors la cité-jardin, garante de conditions de vie salubres. En février 1920, l'Office fédéral du chômage apporte une subvention de 12,5% du coût de construction, ainsi qu'un prêt hypothécaire. La Caisse d'Epargne (cantonale) accorde un prêt pour l'achat du terrain, sur lequel doivent d'abord être construites 52 maisons. L'argent manque cependant. Pour faire baisser les prix, les architectes agissent sur la hauteur des étages qui passe de 2,60 m à 2,40 m... Au chemin des Sports, les maisons de 4 et 6 pièces bénéficient toutes d'un jardin de 300-350 m² et d'un arbre fruitier! Elles sont accordées aux sociétaires par tirage au sort. Le bilan financier est satisfaisant. 120 maisons sont bâties au cours des neuf premières années d'existence de la société.

Le temps de «l'architecture minimum»

Un deuxième élan est donné à la fin des années 20, période marquée par un cruel manque de logements pour revenus modestes (bis). Les sociétaires grognent, la Caisse d'Epargne rechigne... Ce sera Cité Vieusseux et ses 350 logements, à bâtir en plusieurs étapes. En dix ans, l'architecture a évolué. La nécessité de faire baisser les coûts aboutit à la redécouverte du locatif rationnellement conçu, avec chauffage à distance et buanderie. L'architecte Maurice Braillard a déjà réalisé un village ouvrier, il s'inspire pour Vieusseux des colonies d'habitation allemandes. Il s'agit du premier exemple d'«architecture minimum» en Suisse romande.

Les villas du chemin de l'Essor.



Albert Knechtli, président de la SCHG.

La crise, la grande, celle des années 30, arrive. Une partie des locataires de Vieusseux ne sont pas sociétaires. Les caisses sont vides, la Ville de Genève vient au secours de la coopérative (et entre dans son conseil d'administration.) Certains locataires ne payent plus leurs loyers. L'Etat accorde un premier subside en 1933, puis un deuxième en 1934, puis... L'ambiance est encore alourdie par des problèmes de conception. En 1935, un tribunal rend responsable l'architecte d'une majorité des défauts constatés. Des toitures doivent être refaites. La crise du logement (ter) reprend dès la fin de la guerre. La SCHG construit 269 appartements sur des parcelles voisines de Vieusseux. Ce sont Cité Villars I et Cité Franchises. A elles trois, les «cités» abritent près de 2000 personnes.

Le temps des bringues

Les 30 glorieuses commencent par une partie de sur place. En janvier 1950, la prolongation des subventions fédérales pour les maisons d'habitation est refusée par le peuple. Dans la foulée, plusieurs projets échouent, notamment à Carouge et Meyrin. La SCHG, sous la pression du canton, décide alors de densifier ses terrains, en l'occurrence ceux de ses cités-jardins. François Picot et Henri Delaraye, président et directeur de la coopérative, font le tour des maisonnettes pour s'expliquer. Ils sont parfois reçus avec le fusil! C'est l'assemblée générale qui finit par trancher en faveur de «Nouvel Aïre», un ensemble de huit étages sur rez-de-chaussée.

Trois jours de fête du 15 au 17 mai.

Pour fêter dignement son 90^e anniversaire, la Société coopérative d'habitation Genève annonce, à l'intention des sociétaires, sinon le sacrifice, du moins le grillage d'un bœuf entier. Des bouteilles de vin étiquetées au nom de la coopérative. Et un DVD retraçant l'histoire de la SCHG, avec pour fil rouge le témoignage de Marcel Louis, fringant nonagénaire entré une première fois en 1922, à l'âge de 4 ans.

Santé et conservation, comme disent les Vaudois.

Ci-dessous le programme des festivités qui se dérouleront du vendredi 15 au dimanche 17 mai.

La manifestation, qui se déroulera sous tente à Cité Vieusseux, est ouverte à tous. La partie officielle et ses fastes oratoires sont prévus le vendredi.

Pour le bœuf, il faudra attendre l'heure du dîner, samedi.

Vendredi 15 mai

18:00 – 19:00 Ouverture de la fête avec apéro
19:00 – 20:00 Duo Nicole et Roger «Un brin de musette»
20:30 – 02:00 Orchestre «Il duo di Casa Nostra»

Samedi 16 mai

10:00 Ouverture
11:30 – 12:30 Apéro en musique
19:00 – 20:00 Duo Nicole et Roger
«Un brin de musette»
20:00 – 21:30 Groupe «Regall»
(musique des années 1970-1990)
21:30 – 02:00 Orchestre «Il duo di Casa Nostra»

Dimanche 17 mai

10:00 Ouverture
11:30 – 12:30 Apéro en musique
18:00 Fin des festivités

Plus d'infos sur www.schg.ch

Les querelles portent ensuite, au début des années soixante, sur la qualité et les compétences des membres du comité, sur les parts sociales, et bien entendu sur l'attribution des appartements. Une dernière guerre des tranchées a lieu au cours des années 80, à l'occasion du projet dit Sports-Essor, ensemble construit en lieu et place d'une grande partie de la cité-jardin d'Aïre. Albert Knechtli revient sur ces années de contestation: «Jusqu'en 1968, l'attitude du comité consistait à aller de l'avant et à discuter après. Cela a progressivement changé, surtout après Sports-Essor. De l'expérience acquise à la présidence de la Fondation d'aménagement du quartier des Grottes, il est bien préférable de perdre du temps avant, pour en gagner après.» De ces années, le président préfère conserver d'autres souvenirs: «Je me rappelle d'une assemblée sous un cèdre de Vieusseux. C'est à cette occasion qu'avait été prise, en 1960, la décision de mettre les voitures en sous-sol – 450 places de parc.» C'est la grande réussite du réaménagement de Cité Vieusseux, la construction de ses tours, un chantier de plus de 20 ans. Une réalisation qui incarne le souci porté par la coopérative, depuis ses débuts, à la qualité de l'urbanisme et des espaces verts. Il aura fallu attendre 80 ans pour voir la SCHG sortir de ses terres historiques d'Aïre et de Vieusseux. Elle a désormais ses adresses à Onex, au Grand-Saconnex et à Carouge. Mais que c'est dur. Albert Knechtli: «Nous avons quatre ou cinq projets sur les rails. Tous bloqués, ou presque. Compte tenu de la crise du logement, c'est inadmissible.»

Depuis une dizaine d'années, la SCHG découvre les préoccupations de son temps: «Je suis entré en fonction en mars 2000, raconte l'actuel directeur Jean-Pierre Chapuis. La coopérative ne connaissait alors que le chauffage au mazout! Dès la première opération dont je me suis occupé, dans le quartier des Pommiers, au Grand-Saconnex, l'accent a été mis sur un renforcement de l'isolation. Ce n'était pas encore Minergie, mais le mouvement était lancé. Le Comité a vite compris que cette manière d'envisager la construction convenait à une coopérative. Le bâtiment de Pommiers II sera Minergie Plus.»

Cité-jardin, le retour

Pour son nonantième anniversaire, la coopérative réalise une petite folie. Les seize villas du chemin de l'Essor, témoins des années 20 vont être restaurées. Albert Knechtli: «Nous refaisons, à l'état de confort contemporain, des maisons qui posent aujourd'hui des problèmes de sécurité – notamment électrique. Le projet va aussi dans le sens de l'éco-quartier projeté dans le voisinage. L'objectif est d'augmenter la surface des appartements tout en restant dans les limites d'un loyer acceptable. C'est un peu un sacrifice, mais cela a belle allure.» Et l'idéal de la cité-jardin de repartir pour 90 ans!

Texte et photo: **Vincent Borcard**

Récit de vie

Durant le premier semestre de l'année scolaire en cours, 22 élèves de 3^e et 4^e années d'un cours à option d'histoire donné au collège Voltaire sous l'intitulé, Mémoire et récit de vie, ont rencontré à plusieurs reprises 11 résidents du quartier de Vieusseux, tous installés dans une retraite souvent bien avancée. Le 15 janvier dernier, jeunes et vieux se sont réunis au collège Voltaire pour partager un repas commun pendant lequel les élèves ont remis à chacun de leurs aînés le dossier contenant le fruit de leur travail de mémoire. Extrait du récit de vie de Monsieur Roland Quadri, né en 1933, et qui a vécu dans le quartier de Vieusseux de 1937 jusqu'en 1957.

L'enfance de Roland Quadri à Vieusseux

Roland Quadri est né le 25 juillet 1933 à Genève à la rue Fallier aux Charmilles. Il est fils unique dans une famille catholique peu pratiquante. Roland avait quatre ans quand sa famille a emménagé dans un appartement de la Cité Vieusseux en 1937. Cet appartement était typique des années 1940-50, car il y avait un long couloir, une chambre de chaque côté au fond et une cuisine comme un «boyau», longue et étroite avec juste assez d'espace pour que sa mère puisse cuisiner et accéder à ses placards. La famille mangeait dans la pièce principale, une sorte de salle à manger actuelle. Ils n'avaient pas de salon et la totalité de l'immeuble était chauffée grâce à l'ancienne chaufferie de la Cité Vieusseux.

Roland et plusieurs autres «gosses du quartier» se rendaient souvent à la fabrique de biscuits située près de la rue Ernest-Pictet, à l'époque, pour aller chercher des «brises» (des biscuits cassés, donc invendables). Chacun pouvait s'en acheter un gros paquet pour seulement 20 centimes. Les jeunes d'Ernest-Pictet s'en prenaient souvent à ceux qui s'achetaient ces «brises», ce qui provoquait des bagarres, mais les jeunes de Vieusseux n'étaient pas complètement innocents, car ils allaient également les provoquer à l'occasion.

Une de ces provocations a eu lieu dans un bois qui allait de la rue Liotard à l'avenue Wendt, avant la construction des immeubles familiaux à cet endroit. Les enfants de la rue Liotard s'étaient approprié le bois en y construisant une espèce de fortin qui a fini par être attaqué par les enfants de Vieusseux. Cette «bataille» s'est terminée par ce que l'on pourrait appeler une «victoire» des enfants de Vieusseux. Un enfant de Liotard a fini attaché à un arbre et a été oublié après la bagarre, ce qui a fortement inquiété la mère de celui-ci, qui l'a cherché après cette «attaque». Comme nous l'ont dit Roland et son amie d'enfance Monique «Mémé Monique» Thévoz, il ne faut pas croire que les enfants des années 1940-50 étaient des anges. Ils faisaient également de belles bêtises. (...)



De droite à gauche, Florian Hassler, Jeremy Oncinas, Monique Thévoz, Roland Quadri et Vincent Ambrosio.

Pendant la pause de midi et après les cours, Roland jouait aux billes avec les autres enfants de la Cité Vieusseux. Pour jouer, les enfants se rassemblaient en cercle, plaçaient des billes au centre et tiraient les leurs pour essayer d'en gagner le plus possible. Toute la vie sociale des enfants tournait autour de ces billes, tout dépendait du temps qu'il faisait dehors pour aller jouer avec.

Pendant la guerre, chaque famille bénéficiait d'un certain nombre de tickets de rationnement. Ils avaient droit à une quantité déterminée de beurre, de lait et plein d'autres produits, mais les rations, par exemple, de lait, pouvaient varier en fonction du nombre d'enfants dans la famille. Personne n'avait le droit de dépasser la quantité de tel ou tel produit rationné. Les habitants de Vieusseux en arrivaient parfois à cultiver leur propre nourriture dans un potager mis en place dans la Cité. Il nous a avoué n'avoir manqué de rien, il n'a pas eu de problèmes réels avec le rationnement grâce aux tickets de l'époque.

Texte: Florian Hassler et Jérémy Oncinas



Bernard Virchaux

Directeur de la SCHL (Société Coopérative d'Habitation Lausanne) depuis 1995, Bernard Virchaux est un passionné de la construction en général. Point de vue sur la crise économique, la spéculation, l'ASH et le lobbying politique.

Comment en êtes-vous venu à œuvrer pour le logement d'utilité publique?

Je suis un passionné de construction depuis ma plus tendre enfance. J'avais à peine trois ans quand mon père a construit une villa à Pully et je me souviens parfaitement du chantier. J'avais pu grimper sur un trax et j'adorais déjà sentir cette odeur de terre excessivement particulière, mêlée de glaise, à l'ouverture d'un chantier. J'ai donc suivi tout naturellement une formation au Technicum de Genève, qui avait une section architecture, pour devenir architecte. Cette filière me convenait parfaitement, avec des études pas trop longues, parce que j'étais très impatient de me lancer dans la vie active. Après avoir travaillé dans plusieurs bureaux d'architectes, j'ai fondé mon propre bureau avec un collègue, ainsi qu'une entreprise générale pour la construction de villas. Nous avons mené de front les deux activités pendant près de dix-sept ans, jusqu'à la sévère crise de l'immobilier des années 90, qui a mis fin à cette aventure.

En 1993, la SCHL était en quête d'un nouveau directeur. J'ai posé ma candidature, mais le poste a été pourvu en interne. On m'a toutefois proposé de prendre les rennes de la Fondation Pro Habitat, uniquement vouée au logement social, ce qui m'enthousiasmait nettement moins, mais bon, j'ai fini par accepter. Et dès l'été 94, on m'a confié des tâches liées à la SCHL, dont le nouveau directeur peinait à assumer l'ampleur des tâches. En plus des affaires courantes, il s'agissait notamment de refondre l'informatique pour le passage à l'an 2000, et j'ai mené une étude de projet qui a clairement fait apparaître qu'il valait mieux fusionner les services de Pro Habitat et de la SCHL. Et c'est comme ça que le 1^{er} mai 1995, j'ai finalement été nommé à la tête de la nouvelle entité mise en place, en tant que directeur de la SCHL. Face à l'immensité de la tâche – en 1995, il n'y avait qu'un seul PC muni d'un logiciel Excel et Word pour tout le bureau – j'ai joué gentiment les rouleaux compresseurs pour réformer les choses. Et je dois dire qu'avec un président de la carrure de Bernard Meizoz, j'ai beaucoup appris. Entre le pragmatisme social du socialiste gestionnaire Meizoz et mes convictions d'un libéralisme économique à fibre sociale, nous avons fini par nous entendre à merveille. Il a su me transmettre des valeurs que j'ai faites miennes aujourd'hui.

Quel est le rôle d'une société coopérative d'habitation et qu'est-ce qui fait la spécificité de la SCHL?

Toutes les coopératives ne se ressemblent pas, mais elles partagent un certain nombre de principes: éthique, tant au niveau des relations humaines que des affaires; l'absence de spéculation, qui est le pire des fléaux dans tous les domaines et qui constitue un gain pour du gain dans la chaîne du profit; et puis il y a l'envie d'être utile, de répondre à des besoins réels au niveau du logement, et c'est là la facette sociale voire même civique importante



de l'esprit coopératif. On construit pour tout le monde et pas seulement pour les personnes défavorisées. Depuis une quinzaine d'années, la SCHL ne fait plus de logements subventionnés, mais se concentre sur les besoins de la classe moyenne inférieure, qui subit actuellement de plein fouet les aléas des dérives économiques et financières, et qui ne bénéficie d'aucune subvention ou autres allocations tout en étant fortement taxée au point de vue fiscal. Quant au logement purement subventionné et social, c'est la Fondation Pro Habitat, fondée par la SCHL dans ce but, qui s'en occupe. C'est là l'une des spécificités de la SCHL. Une autre, c'est d'avoir toujours eu des fortes personnalités à sa tête, à commencer par Marius Weiss, suivi de Bernard Meizoz et Jean-François Thonney, l'actuel président, et d'avoir pu développer la coopérative sur la base d'une grande stabilité, en appliquant la même philosophie depuis sa fondation en 1920, ce qui est exceptionnellement rare!

Quelle est votre principale tâche: gestion du parc immobilier ou planification à long terme?

Gérer notre parc immobilier fait partie de nos affaires courantes, ce n'est pas la tâche la plus préoccupante. Le plus important consiste à développer la coopérative, tant au niveau de la communication (site Web, bulletin SCHL

Informations, guichet informatique) qu'au niveau de la politique d'investissements à long terme en rénovations ou en nouvelles constructions. Peu après mon entrée en fonction, j'avais fait une analyse prospective avec des prévisions jusqu'en 2010 afin d'orienter stratégiquement nos investissements, et à quelques pourcents près, mes prévisions se sont avérées justes. Pour continuer à bien préparer l'avenir, tant au niveau des chiffres qu'au niveau des principes qui nous guident, nous avons d'ailleurs répété l'exercice pour des prévisions jusqu'en 2020, dans le but de construire environ mille logements d'ici-là.

Comment définissez-vous vos relations avec les autorités politiques?

Elles sont excellentes au niveau fédéral, quasi inexistantes au niveau cantonal et un peu plus développées au niveau de la commune de Lausanne... surtout en ce moment, avec notre projet de construction de près de 250 logements Minergie-Eco à Maillefer, que la commune est ravie de compter dans son propre programme de construction de 3000 logements respectueux du développement durable, en échange d'un petit coup de pouce. Mais souvent, notre esprit d'indépendance, qui se doit de répondre au libre choix de nos locataires, fait un peu peur et a parfois été interprété comme une certaine réticence de notre part dans le domaine social, ce qui n'est bien évidemment pas le cas. Les autorités politiques lausannoises se montrent d'ailleurs de plus en plus sensibles à notre politique de construction de logements à loyer abordable, comme alternative à la construction du subventionné.

Que pensez-vous de l'érosion des nouvelles constructions dans le parc immobilier détenu par les coopératives, notamment celles affiliées à l'ASH?

Dans l'immobilier, il ne faut jamais pleurer les bonnes affaires qu'on a manquées, mais pleurer les mauvaises qu'on a faites. Dans une période de haute conjoncture, avec des prix surfaits à cause de la spéculation immobilière, il me semble presque normal que les coopératives soient en retrait, il n'y a donc pas de quoi s'affoler. Les opportunités nous manquent depuis quelques années, principalement à cause du prix des terrains constructibles hors de portée si l'on veut construire des logements à loyer abordable. Chaque fois que nous nous sommes trouvés en concurrence pour l'achat d'un terrain, nous avons dû dire non, parce que si nous nous mettions à jouer la surenchère, nous ne ferions qu'aggraver le cercle vicieux de la spéculation, ce qui est tout à fait contraire à nos objectifs. La crise financière et économique que nous traversons aujourd'hui est presque une aubaine pour nous, parce qu'elle va freiner la spéculation, des promoteurs vont faire faillite, le prix des terrains va baisser et il y aura peut-être de nouveau de bonnes affaires à faire, pour le bénéfice de nos locataires... Je dis donc: vive la crise!



Nous pouvons par contre agir auprès des communes pour qu'elles nous mettent à disposition des terrains en droit de superficie ou autre, à des conditions acceptables, en leur faisant comprendre que nos intérêts en matière de construction de logements à loyer abordable sont convergents. Il faut insister auprès des autorités pour mettre en avant le rôle socio-économique que peuvent jouer les coopératives, et qui s'inscrit dans l'intérêt général de la population. Il faut commencer par dépoussiérer une image quelque peu obsolète qu'ont encore trop souvent les politiques, qui croient qu'on ne construit que des clapiers subventionnés et nous présenter comme de véritables investisseurs répondant à des besoins réels, non seulement utiles au niveau de la régulation du marché immobilier, mais encore souvent très innovants en matière de construction. Une association faitière comme l'ASH est effective-



Que pensez-vous du rôle fédérateur de l'ASH?

L'ASH joue à mon avis un rôle très important à ce niveau, et pas seulement au niveau des seules coopératives d'habitation, mais au niveau de tous les acteurs dans le domaine du logement d'intérêt public. Je soutiens l'ASH à fond, mais je ne me prive pas de crier haut et fort quand elle entreprend des actions peu pertinentes à mon goût. Dans tous les cas, je pense qu'on est plus fort quand on est regroupé et qu'on tire tous à la même corde. Au niveau romand, on est encore un peu faible en ce qui concerne le lobbying politique, en tout cas on peut faire mieux. Quand on avait un Meizoz, qui était Monsieur Logement au Conseil national, on était connu et nos intérêts étaient directement défendus à la tribune, mais des Meizoz, on en fait plus, hélas, de nos jours!

Les instances dirigeantes des coopératives d'habitation peinent à se renouveler. Comment réagir face à ce problème?

Dans les coopératives d'habitation, on trouve deux types de personnes: d'une part il y a les pros, mais d'autre part, il y a des gens sans formation qui trouvent une bonne occasion d'accéder à des responsabilités sans toujours prendre la mesure des conséquences d'un tel engagement. Avec pour conséquence des coopératives qui ont tendance à agir chacune dans son coin et qu'il est très difficile de fédérer... et des gens qui s'accrochent à leur rôle et à leurs responsabilités, ce qui ne facilite évidemment pas le renouvellement des «cadres».

L'idéal est bien sûr d'avoir un mélange de compétences dans un conseil d'administration bénéficiant d'une certaine crédibilité, notamment auprès des banques. A la SCHL, nous sommes en train de mener une réflexion à ce sujet, mais c'est très dur de changer les choses.

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**

ment mieux à même de jouer ce rôle que les coopératives d'habitation. La publication en 2007 de la brochure Construction de logements: la troisième voie, éditée par Fédérhabitation sur mandat des trois associations faitières ASH¹, ACR² et ASCP³, va dans le bon sens.

Je suis pour les associations à divers niveaux, comme par exemple ce qui s'est fait à Genève, avec le Groupement des sociétés coopératives genevoises, très actif au niveau politique. Un exemple que nous ferions peut-être bien de suivre dans le canton de Vaud. Cela fait aussi des années que je dis que la revue Habitation devrait être distribuée régulièrement à tous les hommes et femmes politiques des communes, ainsi que dans le Conseil d'Etat. Cela nous faciliterait considérablement nos contacts et nous donnerait enfin une certaine visibilité auprès des décideurs⁴.

¹ ASH: Association Suisse pour l'Habitat

² ACR: Association Suisse des coopératives d'habitation radicales

³ ASCP: Association Suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété

⁴ Note du rédacteur: ce n'est malheureusement pas le cas, surtout à cause du manque de moyens financiers. C'est aussi la raison pour laquelle la rédaction a mis en place depuis deux ans maintenant une stratégie de communication médias, dont le but est de faire relayer les infos d'Habitation dans la grande presse, et qui nous a permis de passer de moins de 3000 lecteurs potentiels à plus de 360 000 lecteurs potentiels grâce aux partenariats conclus avec La Liberté, 24 Heures, Idea, d'autres journaux ayant aussi repris ponctuellement nos articles.

Et au milieu coule une rivière

La coopérative d'habitation lausannoise La Maison Ouvrière est en train de construire au centre-ville de Morges un «bâtiment-pont» qui proposera dès septembre quarante logements. Présentation.



Quarante logements en plein cœur de la ville de Morges, sur un terrain jouxtant les voies de chemin de fer et la place de la gare. C'est le projet qu'est en train de réaliser La Maison Ouvrière, coopérative d'habitation lausannoise entrée il y a quelques années dans son second siècle d'existence. En construction depuis l'automne 2007 – le gros œuvre a été terminé en novembre 2008 – suite à la démolition d'un ancien bâtiment, l'immeuble en question fait partie d'un plan de quartier qui a vu le jour il y a plusieurs années déjà, mais aura mis du temps à se réaliser. Sur la parcelle qu'il occupe, il était un temps question de bâtir un bâtiment d'utilité publique – EMS ou autre.

«Notre bâtiment, explique Christophe Bonnard, président de La Maison Ouvrière, est en fait le dernier en construction du quartier. Il mettra à disposition, sur quatre étages et dès le mois de septembre prochain, quarante appartements. Il abritera également un parking couvert et les locaux d'une entreprise de couverture, ferblanterie et sanitaire qui possédait une des parcelles sur lequel il est érigé.» De par sa situation idéale, centre-ville et proximité des réseaux de transports en commun, ce projet s'insère en outre parfaitement dans le cadre du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), un plan directeur d'aménagement qui prône la densification des espaces urbains et la limitation du trafic routier.

Enjamber la rivière

Les quatre étages de l'immeuble sont identiques et proposeront ainsi des appartements de même typologie (2, 3 et 4 pièces), dix par niveau. Afin de réduire au maximum les nuisances dues à la proximité non seulement des voies de chemin de fer mais aussi de l'autoroute, les balcons situés côté nord seront protégés par une paroi vitrée qui fera office de double isolation. Christophe Bonnard parle d'ailleurs de loggias plutôt que de balcons. La plupart des appartements étant traversants, ils bénéficieront de parois sud vitrées, d'où un apport optimal de lumière naturelle. Côté sud seront également aménagés des espaces verts.

Si l'édifice a reçu le soutien de la commune et du canton, reste encore un détail à régler, dû à la typologie du terrain, qui réunit deux parcelles situées de part et d'autre de la rivière la Morges. Etant donné que pour abriter des logements et une entreprise ayant des propriétaires distincts le bâtiment ne peut être considéré que comme une PPE, il devrait être situé sur une seule parcelle. Reste donc à obtenir l'autorisation officielle du canton d'enjamber la rivière, ce que fait ce «bâtiment-pont» d'une longueur de 67 mètres pour 16 mètres de large. «Afin d'assurer le franchissement de la rivière, poursuit Christophe Bonnard, nous avons utilisé treize poutres en béton préfabriquées, qui garantissent également le passage des

crués en toute sécurité. Des pieux sécants ont de plus été forés le long de la rivière afin d'éviter tout risque d'érosion.» L'espace non chauffé et couvert situé en dessus de la Morges accueillera le parking.



L'immeuble fait pont au-dessus de la rivière.

Le projet en quelques chiffres.

Logements: 40 appartements entre deux et quatre pièces (surfaces allant de 51 à 109 m²)

Loyers: après abaissement à hauteur de 40%, entre 636 et 1136 francs par mois nets

Surface totale nette des appartements: 3392 m²

Surface de la partie commerciale: 596 m²

Parking pour les locataires: 22 places

Cubage SIA: 22 153 m³

Montant total du devis (terrains compris):
16,7 millions de francs

CFC 2: 12,5 millions de francs

Revenu locatif unitaire des logements (loyers abaissés):
131 francs/m²

Normes Minergie

Les espaces autour du chantier étant très étroits, le maître de l'ouvrage et l'architecte, le Morgien Claude Fehlmann (qui connaît bien la typologie des lieux puisqu'il est l'auteur du plan de quartier), ont dû faire face à diverses difficultés. Afin de pouvoir pivoter au-dessus des voies CFF, la grue a par exemple été montée sur les bases de l'immeuble, ce qui nécessitera, comme le souligne Christophe Bonnard, de terminer certains travaux de bétonnage à la toute fin du chantier. La proximité d'installations sensibles des CFF a également demandé, au nord, la construction d'une grande cage de protection métallique, ainsi que le déplacement d'une ligne d'alimentation.

Actuellement, une vingtaine d'entreprises du second œuvre travaillent sur le chantier. Les fenêtres ont été posées, des murs en briques et alba ont été montés autour de l'ossature en béton armé, et l'étanchéité du toit plat a été achevée. Un toit qui aura une triple fonction, note Christophe Bonnard: «En plus d'abriter l'immeuble, il servira de réservoir tampon afin que, lors d'orages, un trop fort débit

ne soit pas rejeté dans la Morges, tout en accueillant une série de panneaux solaires qui vont assurer 30% de la production d'eau chaude.» Avec encore une ventilation contrôlée et une isolation périphérique de 20 centimètres d'épaisseur, l'édifice répondra ainsi aux normes Minergie. «Ce qui est aujourd'hui indispensable», insiste le président de La Maison Ouvrière en soulignant que dans certains immeubles les charges de chauffage constituent environ 35% du loyer net, «un gaspillage à éviter».

Tandis que les locaux de l'entreprise seront accessibles par la façade est, les appartements seront desservis par quatre cages d'escaliers reliées au parking, une à l'est et trois au nord. L'accès des personnes handicapées sera évidemment garanti. Au final, les appartements subventionnés qui seront mis sur le marché à la fin de l'été seront donc confortables tout en étant simples, se réjouit Christophe Bonnard. La Maison Ouvrière poursuit ainsi sa mission sociale, tout en s'adaptant aux évolutions techniques, ce qui fait la fierté de son président.

Texte et photos: **Stéphane Gobbo**



L'immeuble en construction à deux pas des quais de la gare de Morges.

Une affaire de famille. Christophe Bonnard, qui siège depuis 1992 au comité de La Maison Ouvrière, en est également le président depuis 1996. Mais il n'est pas, et de loin, le premier Bonnard à présider aux destinées de cette coopérative d'habitation vaudoise, qui a vu le jour à Lausanne en 1903. Son arrière-grand-père était en effet membre du comité de fondation tandis que son grand-père et son père l'ont dirigée avant lui. Créée «dans le but de fournir aux ouvriers des logements confortables et simples», La Maison Ouvrière a dès 1907 entrepris la construction de nombreux immeubles, essentiellement à Lausanne. A ce jour, elle compte près de 500 appartements, y compris les 40 en cours de réalisation à Morges.

«Ces dix dernières années, explique Christophe Bonnard, nous avons effectué de nombreux travaux d'entretien sur notre parc immobilier, tout en reprenant quatre immeubles appartenant à une coopérative menacée de déconfiture. Nous avons également élargi notre base lausannoise et possédons des objets à Cossonay et Penthaz.» Et le président d'insister sur l'indépendance de sa coopérative: «Nous n'appartenons à aucune autorité ou parti politique!»



Christophe Bonnard, président de la SCH La Maison Ouvrière.

SGO

PUBLICITÉ

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



Ça crée des liens

Prêts hypothécaires

Avec 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



Un jeu de l'oie nommé Carlton

La métamorphose de l'ancien Hôtel Carlton, à Genève, s'achève. Une septantaine de logements pour étudiants et 52 deux pièces subventionnés seront inaugurés d'ici à la fin de l'année. Retour sur une mue difficile.



Au début était l'Hôtel Carlton. Ce double immeuble de la rue Amat, dans le quartier des Pâquis, à Genève, était tombé entre les mains de l'Etat, suite à la déconfiture de la Banque cantonale. Une Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (FVABCGe) avait été créée pour le vendre, lui et bien d'autres objets ayant connu le même destin.

Février 2009, les travaux vont bon train. La rénovation du toit et de la façade – son béton a souffert – sont en cours. C'est ici que seront loués, d'ici la fin de l'année, des logements bon marché – des studios avec kitchenettes d'environ 25 à 30 m² – 52 en habitat mixte, et 70 autres pour étudiants. Il aura fallu longtemps pour en arriver là, plus de cinq ans d'un parcours d'obstacles qui aura tenu (et qui tient encore) du jeu de l'oie.

Une acquisition presque simple

La partie aurait pu se terminer en mars 2004 déjà. Un groupe hôtelier allemand se proposait alors d'acquérir le Carlton pour 15 300 000 francs. C'était sans compter sur un mouvement squat opiniâtre. Occupation des lieux pendant une semaine, récolte de signatures, référendum: le 28 novembre 2004, le 51,4% des votants donnait raison aux squatters et à leurs alliés – le canton de Genève a davantage besoin d'appartements bon marché que d'un hôtel de luxe de plus. Vente annulée!

Selon un observateur du dossier, le référendum ne cassait formellement que cette vente. Le Conseil d'Etat aurait pu accepter une autre offre commerciale. Mais il a préféré interpréter l'esprit du scrutin, et donc privilégier la piste du logement social.

Cette nouvelle affectation décidée, la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) et la Fondation pour une résidence universitaire internationale (FRUI) font part de leur intérêt. «Nous nous sommes mis autour de la table pour préparer une offre commune», rappelle Guillaume Käser, vice-prési-



Guillaume Käser de la CODHA et Philippe Moreno du FRUI ne s'attendaient pas à une partie aussi difficile.

dent de la CODHA. Selon Philippe Moreno de la Résidence universitaire internationale (RUI), une première offre de 11 millions, le 18 mai 2005, aurait gentiment fait sourire la FVABCGe.

Une astuce va leur permettre d'avancer. «Il était déjà dans l'air que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) acquière des immeubles de la FVABCGe. Nous leur avons proposé de racheter celui-ci, puis de nous revendre uniquement le bâtiment, nous accordant un droit de superficie pour le terrain,» détaille Philippe Moreno. «Ainsi fût fait. Fin 2006, la FPLC concluait un acte de vente à terme pour un prix de 12 250 000 francs – 2 450 000 francs pour le terrain, 9 800 000 pour les bâtiments. Et Guillaume Käser d'insister sur le rôle joué par la FPLC dans le déblocage de la situation.

Rénovation: des devis qui fâchent

Des travaux sont inévitables. En juin 2006, les services cantonaux estiment leurs coûts à 2 474 000 francs. Philippe Moreno ne croit pas à ce

devis calculé sur la base d'un outil statistique. Le FRUI et la CODHA mandament des architectes. Il en ressort, en mars 2007, un devis de 5 750 000 francs. Soit plus du double. Toute la différence entre une simple remise en exploitation – d'ailleurs non légale, insiste Philippe Moreno – et une remise en état pour une longue durée, avec réfection totale de la toiture et partielle des façades en vue d'une isolation thermique en rapport avec les attentes du XXI^e siècle. Colère des services cantonaux concernés. Une contre-expertise demandée par la PFLC donne raison à Philippe Moreno.

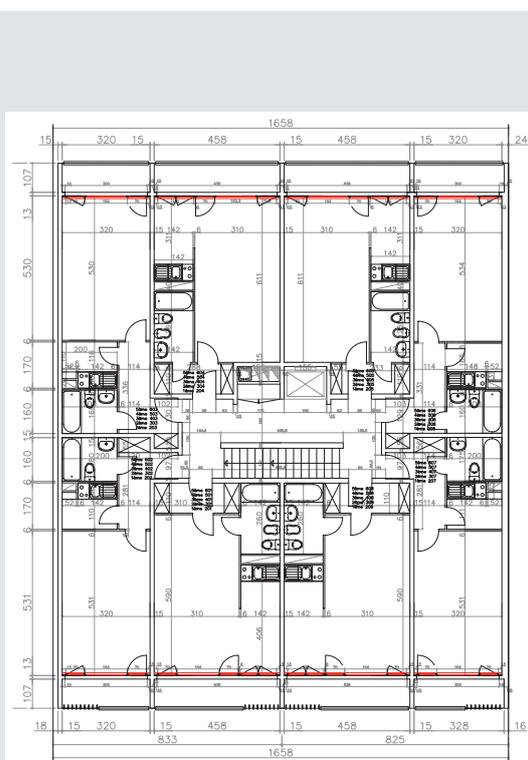
Le 31 mars 2008, l'immeuble est enfin vendu à la FPLC pour 12 millions. Celle-ci conserve le terrain et le parking sous-terrain (2 niveaux) et revend le bâtiment du 22 de la rue Amat au FRUI pour 4 040 000 francs, celui du 24 à la CODHA pour 2 760 000. Tout va bien. Les travaux vont pouvoir commencer.

Les normes incendie qui mettent le feu!

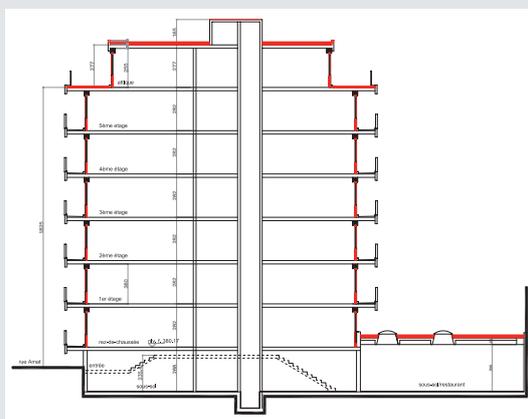
Une autorisation de construire doit être, selon la loi, traitée en deux mois. Le conseiller d'Etat à la tête du DCTI,



Les studios eux-mêmes ne demandent pas de travaux trop importants.



Plan des étages 1-5.



Plan de coupe AA.

Mark Müller, accorde même au projet une autorisation par procédure accélérée (APA). Il faudra tout de même patienter six mois, jusqu'en septembre. En attendant, entre en scène celui que beaucoup avaient oublié: le service du feu, qui exige la conformité avec les normes anti-incendie. Entre le remplacement de toutes les portes des studios par des éléments susceptibles de résister 30 minutes aux flammes et la fermeture des cages d'escaliers, il va en coûter dans les 350 000 francs au FRUI, entre 150 et 200 000 à la CODHA. Mécontentement de Philippe Moreno: «Nos architectes avaient consulté ce service avant le dépôt de la demande d'autorisation. Il leur avait été assuré qu'il n'y aurait pas d'exigence particulière pour la sécurité.»

Comme bien d'autres, l'hôtel Carlton était exploité sans être aux normes. Mais tout change dès l'instant où des rénovations sont entreprises. CODHA et FRUI ont dans un premier temps essayé d'être exemptés, mais en vain. «On touche à l'enveloppe, ils en profitent pour exiger l'application des normes de sécurité. Ça nous coûte cher. L'avantage est que nous pourrions dormir sur nos deux oreilles,» philosophe Guillaume Käser. Autre son de carillon, ou plutôt autre corne de brume chez Philippe Moreno: «Ces normes de sécurité sont légales, nous ne pouvons pas nous y opposer. Mais j'attribue leurs exigences à la vengeance. Les services de l'Etat ont très mal travaillé dans l'établissement du devis des travaux, nous les avons mis en face de leur incurie, ils nous le font payer. Nous entreprenons des travaux d'entretien, il n'était pas nécessaire d'exiger l'application de ces normes de sécurité.» Et d'insister, mais avec le sourire cette-fois-ci: «J'accuse!»

Coup de chaud sur les loyers

Si ces frais supplémentaires font mal, c'est qu'ils auront une influence sur les loyers. Selon le plan, les 52 studios de la CODHA sont placés sous le régime de l'habitat mixte, loués entre

450 et 700 francs par mois, sa subvention s'établissant au franc près en fonction des revenus des locataires. Côté FRUI, on table alors sur 670 francs pour les 4 logements non subventionnés, 605 francs pour les subventionnés. «Les studios subventionnés proposés aux étudiants sont plus chers que ceux de la CODHA, car loués meublés et assortis d'un service hôtelier – ménage une fois par semaine, changement de la literie toutes les deux semaines,» précise Philippe Moreno.

Cette grille de prix pourra-t-elle être respectée? Début février, l'optimisme n'était pas de mise. Le respect des normes incendie fait grimper le prix des travaux de près de 10%. Corriger le tir n'est pas une sinécure. «Jusqu' alors, nous respectons nos budgets, mais sans plus. Nous n'avons que des travaux de second œuvre. Il faudrait que les prix baissent, mais rien ne le laisse augurer», dit Guillaume Käser. «Je me bats sur chaque détail avec mon architecte,» confirme Philippe Moreno. Il faudra attendre la fin des travaux et la renégociation du plan financier pour connaître les prix auxquels seront proposés les studios. Comme dans le jeu de l'oie, tout peut basculer jusqu'au dernier lancer de dé.

En attendant, les futurs exploitants tiennent à rendre un hommage aux squatters sans qui rien ne se serait passé. Guillaume Käser: «Nous devons une fière chandelle aux opposants et à ceux qui ont collecté les signatures pour le référendum.» Philippe Moreno: «Nos premiers contacts avec eux remontent à l'occupation. Ils ont ensuite cautionné notre démarche. Je me suis senti responsable de les tenir au courant de toutes les démarches entreprises. Ils étaient encore présents, en avril 2008, à la conférence de presse de l'acte de vente.» Une statue en l'honneur des squatters dans le hall du 22 de la rue Amat?

Texte et photos: **Vincent Borcard**
Plans: **Dario Taschetta, architecte EPFL**



La solution économique qui prolonge la durée de vie de vos façades.
L'entreprise qui redonne une nouvelle jeunesse à votre habitation.

Toutes formes de façades ventilées et isolée MINERGIES.

N'hésitez plus et renseignez-vous.

1630 BULLE rte de la Condémine 19

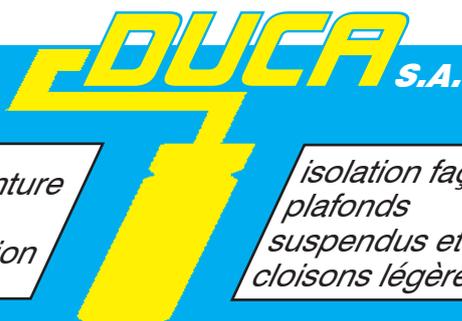
rocpan@rocpan.ch

www.rocpan.ch

026 / 912 42 58

079 / 634 12 59

Maîtrise + Fédérale



*plâterie - 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

CONSEILS OFFERTS – DEVIS GRATUITS

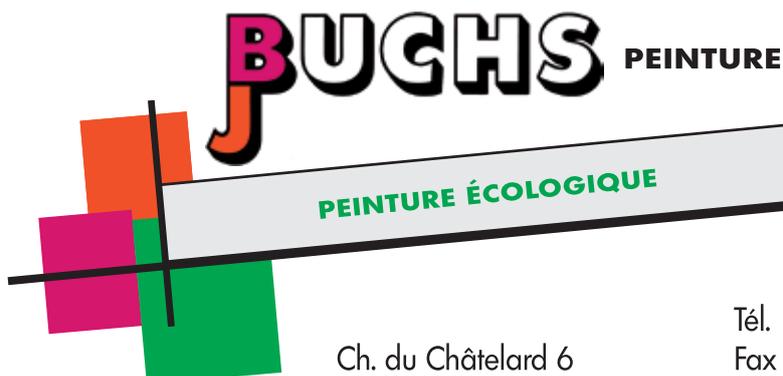


COMETEL

Installations électriques

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

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



PEINTURE ÉCOLOGIQUE

Ch. du Châtelard 6
1860 AIGLE

Heures de bureau: 8 h - 11 h

Tél. 024 466 70 00

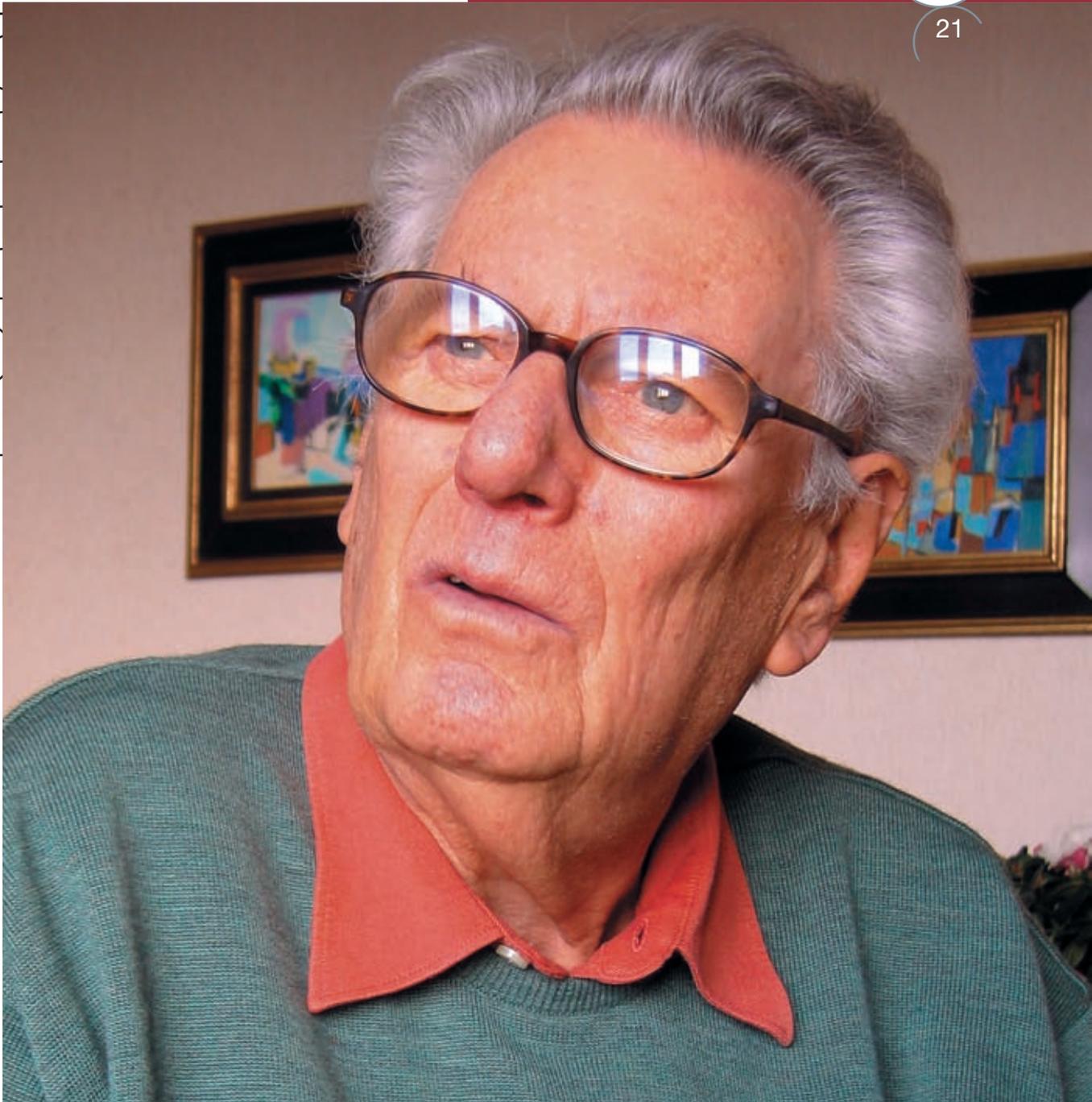
Fax 024 466 69 72

Mobile 079 622 18 77

E-mail: jacques.buchs@bluewin.ch

**Papiers
peints**

**Isolation
de façade**



Bernard Meizoz

Figure emblématique du logement social, pourfendeur assidu des injustices et des inégalités sociales, Bernard Meizoz est un homme très exigeant et amoureux du travail bien fait. A 82 ans, il peut s'enorgueillir de quelques beaux succès politiques qui ont jalonné sa longue carrière.



Bernard Meizoz est né en 1927 à Vernayaz, un petit village valaisan situé entre Martigny et St-Maurice, au pied de la Pisse-Vache. Son père, employé aux CFF, était un socialiste de la première heure et dès son enfance, Bernard Meizoz a été surnommé «le fils du socialiste». Un socialisme nourri entre autres par les grands auteurs classiques ornant la bibliothèque parentale, que son père avait héritée d'un intellectuel de gauche décédé prématurément, et parmi lesquels se côtoyaient parmi d'autres Voltaire, Victor Hugo, Emile Zola, Jean Jaurès, Léon Blum.

En pleine 2^e guerre mondiale, il suit les cours de l'école de commerce du collège de St-Maurice, dont il sort diplômé en 1944. «Nous étions des gamins très politisés à l'époque et nous suivions l'évolution de la situation militaire sur le front de l'Est en plantant des épingles sur une grande carte, et en nous réjouissant tous du recul des forces allemandes. En famille, nous discussions souvent de thèmes comme l'injustice sociale et le problème du chômage et de la sécurité de l'emploi», se souvient Bernard Meizoz. A dix-sept ans, Bernard Meizoz s'inscrit au parti socialiste et se souvient encore du gendarme du village, qui assistait aux séances du parti, histoire de garder la liberté d'expression dans les limites du politiquement correct. Il se souvient aussi que jamais le gendarme en question n'allait surveiller les activités d'autres partis politiques comme le PDC ou les radicaux et prend pleinement conscience de ce que cela veut dire, faire deux poids, deux mesures. Il aurait ensuite volontiers enchaîné avec des études universitaires, mais trop onéreuses, il se rabat sur un apprentissage à la poste et commence par faire carrière dans l'administration publique, qui avait l'avantage d'offrir une grande stabilité d'emploi et des salaires honorables. A vingt ans, il adhère au syndicat des postiers, membre de l'Union syndicale suisse, et effectue divers stages en Suisse, dont

un passage de deux ans à Zurich qui lui a beaucoup plu, tant au niveau professionnel que culturel.

Romand exilé à Zurich, il troque bientôt les rives de la Limmat contre celles du lac Léman et débarque à Lausanne, dans un bureau de poste, dont le chef n'était autre que Marius Weiss, fondateur et président de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)... et socialiste émérite, Conseiller municipal de la première majorité rouge qu'ait connue la ville de Lausanne, entre 1934-37. Les deux hommes s'apprécient beaucoup, et après lui avoir trouvé un appartement dans la SCHL, Marius Weiss demande à Bernard Meizoz de rejoindre le conseil d'administration de la coopérative. Et c'est ainsi qu'en plus de sa profession et de ses activités syndica-

les, Bernard Meizoz devient dès 1960 administrateur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), qu'il présidera entre 1968 et 1999.

Carrière politique

En 1953, deux ans à peine après son retour en terre romande, et fort de l'appui des membres du syndicat vaudois de la poste qu'il préside, Bernard Meizoz est élu du premier coup en tant que socialiste au Conseil communal de la ville de Lausanne. A peine élu, il s'engage pour la construction de plus de logements sociaux. Et quatre ans plus tard, rebelote, il est élu au Grand conseil. «Je me suis tout de suite focalisé sur les problèmes du logement en particulier et des inégalités sociales en général. Mon leitmotiv a toujours été d'apporter un peu de bonheur au plus





En 1971, il est élu au Conseil national. Et dès 1972, il collabore avec succès à la modification de la loi fédérale du droit de timbre, permettant aux sociétés coopératives d'habitation de mieux rémunérer leurs parts sociales et donc aussi de trouver plus facilement des souscripteurs. «J'ai toujours milité pour que les sociétés coopératives d'habitation aient le plus large capital possible, car plus le capital des sociétaires est important et plus on associe de monde aux responsabilités, plus on aura de chance de développer en toute indépendance la coopérative», raconte Bernard Meizoz. D'une manière générale, on peut dire que pendant toutes ses années passées au Conseil national, monsieur Meizoz aura été LE porte-parole du groupe socialiste aux Chambres fédérales en matière de logement.

Les succès politiques se suivent et ne se ressemblent pas

Mais le fougueux socialiste remporte également des victoires dans d'autres domaines, notamment en 1975, lorsque le Conseil national approuve son amendement pour l'adaptation des rentes AVS au coût de la vie. Une victoire importante pour tous les rentiers de Suisse. En 1976, le député socialiste vaudois obtient un autre succès considérable, capital pour les locataires, en leur permettant d'exiger l'abaissement d'un loyer quand le taux hypothécaire diminue. La protection des locataires contre les loyers abusifs est d'ailleurs un des autres chevaux de bataille de Bernard Meizoz, et ce n'est pas par hasard qu'il est aussi l'un des fondateurs de la section vaudoise de l'ASLOCA, l'association suisse de défense des locataires.

En toute modestie, il faut encore citer une autre belle réussite, dont Bernard Meizoz est particulièrement fier, lorsque le Conseil fédéral voulait supprimer l'aide fédérale à la construction de logements en 1982. «J'ai tout de suite réagi. Avec le conseiller national radical Flubacher, nous avons créé une communauté

d'action pour lutter contre le démantèlement des aides fédérales. En plus de la création de ce groupe de pression, regroupant une bonne vingtaine d'associations diverses, j'ai déposé une motion qui a recueilli 74 signatures auprès des parlementaires, toutes tendances politiques confondues, demandant non seulement de maintenir l'aide fédérale, mais encore de lui attribuer plus de moyens!», raconte, sourire aux lèvres, Bernard Meizoz, qui ajoutait, en 1984, un triomphe de plus à son impressionnant palmarès politique. En 1991, il remporte même une victoire sur le conseiller fédéral Jean-Pascal Delamuraz, en obtenant une rallonge considérable de 600 millions pour les crédits du programme d'aide à la construction de logements.

Un homme de dialogue et de plume

Toutes ces victoires, Bernard Meizoz les doit non seulement à sa belle combativité, mais aussi à sa formidable capacité d'écoute et de dialogue, qui lui ont permis de fédérer des hommes et des femmes politiques de toutes obédiences, de droite comme de gauche, autour des projets qui lui tenaient à cœur. Jamais il n'a diabolisé un adversaire, comme c'est monnaie courante de nos jours. Et après vingt ans de bons et loyaux services au sein du Conseil national, tout en assumant la présidence de la SCHL jusqu'en 1999, ainsi qu'une multitude d'autres fonctions opératoires et honorifiques dans diverses associations et autres fondations, Bernard Meizoz poursuit son combat, encore et toujours, pour amener un peu de bonheur dans le monde. Et même si son âge respectable ne lui offre plus les tribunes d'antan, qu'importe! On retrouve le vieux lion en pleine forme sur son blog, où il offre ses commentaires acérés, parfois féroces, toujours pleins d'humour sur l'actualité, le monde politique et ses dérivés: *Regards sur l'actualité*, à suivre sous: bernardmeizoz.blogspot.com.

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**

grand nombre possible, que ce soit en favorisant l'accès des plus démunis aux études ou encore en luttant pour des logements de qualité accessibles à tous», raconte Bernard Meizoz. Toute sa vie a en fait été construite autour des trois pôles de défense des intérêts des travailleurs: dans le secteur syndical, politique et coopératif. Si ses activités syndicales portaient plus sur des revendications concrètes que sur le débat d'idées, le monde politique allait offrir à Bernard Meizoz le champ de bataille idéal pour la promotion active d'un monde moins inégalitaire.

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



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



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

CHAPES + BÉTON LAVÉ

Chauffage – Ventilation – Climatisation



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

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

L'urbanisme peut-il nous faire marcher?

Des médecins avaient depuis longtemps établi des corrélations certaines entre vie urbaine, poids des populations et morbidité. Mais à partir de l'an 2000, le thème sort des facultés pour connaître une expansion impressionnante. En mai 2004, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) lance une «Stratégie mondiale pour l'alimentation, les activités physiques et la santé», qui réunit tous les ingrédients d'une alerte planétaire. Un article d'Anna Lietti titré «Bourrellets: la guerre est déclarée» [Lietti, 2004] la résume en trois temps. Premier temps, bombardement de chiffres tirant la sonnette d'alarme: «Le taux d'obésité a doublé, voire triplé en 20 ans aux États-Unis ou en Grande-Bretagne, explique l'OMS, multipliant les risques des maladies associées, à commencer par l'hypertension et le diabète de type 2». Deuxième temps, incidences sur les finances publiques et culpabilisation du citoyen: «C'est le gras qui inquiète, et dont on commence à calculer le prix: 1 à 3 milliards de francs par an, selon l'Office fédéral de la santé publique (OFSP), qui parle clairement via ses campagnes: en adoptant une meilleure hygiène de vie, on se fait du bien, mais on fait également preuve de civisme, puisqu'on contribue à réduire les coûts de la santé». Et la journaliste enchaîne: «Sinon, le jour où l'on paiera son assurance au kilo est proche (...) La gourmandise est un comportement à risques, les gros n'ont qu'à assumer». Troisième temps, campagnes de communication: chacun est incité à surveiller son poids, à manger 5 fruits ou légumes par jour, à faire au moins 30 minutes d'exercice par jour, à renoncer à sa voiture au profit du vélo et de la marche à pied, etc. A. Lietti conclut en émettant quelques doutes sur la capacité d'une «culpabilité pondérale diffuse» ou d'un «racisme anti-gros» à faire bouger les populations.

Urbanisme: la ville n'est pas un patient

De fait, la prescription des médecins (30 minutes d'activité physique par jour) bute contre un problème de gouvernance. Comment amener les populations à s'exécuter? Divers leviers d'action sont imaginés (la loi, la persuasion, la dénonciation, le calcul économique), sans grand succès, jusqu'à en arriver à l'urbanisme. Or le raisonnement pêche à la base: la ville peut bien être scientifiquement établie comme un «facteur» de santé, cela n'en fait pas pour autant une «cause» ni un «levier d'action». Une ville n'est pas un patient ni un instrument, mais un milieu spatial et social, acteur de son évolution. Chercher à la discipliner a toujours créé des effets imprévus: on peut tout au plus faciliter et orienter les mécanismes d'adaptation qui, traditionnellement, lui permettent de bouger.

Trois échelons d'adaptation urbaine à débloquent

C'est loin d'être gagné d'avance! Aux trois échelons où l'urbanisme pourrait produire un environnement

moins pathogène, les mécanismes d'évolution urbaine semblent grippés.

A l'échelon du territoire, il est clair que l'étalement urbain ne favorise pas la marche à pied. Pour inverser la tendance, il faut non seulement le dire, mais agir sur les moteurs de la dispersion. Le plus évident est la mobilité à faible coût par l'automobile: la hausse du prix de l'essence risque de changer la donne. Un autre est la crise du logement, qui chasse les ménages loin des centres et les condamne à l'immobilité résidentielle. Un troisième est l'éloignement des lieux d'habitat et d'emploi, qui font l'objet de politiques trop souvent découplées: une taxation des entreprises récompensant la proximité résidentielle de leur main-d'œuvre [Marc Wiel 2007: 162s] pourrait les rapprocher.

A l'échelon des quartiers, il y a beaucoup à faire pour reconstruire une «ville des proximités» favorable à la santé. Il faut rééquilibrer la concurrence entre centres et banlieues: arrêter l'expansion du grand commerce en périphérie, qui développe des modes de consommation dépendant de l'automobile



Mieux vaut faire évoluer les modes de vie que de transformer les trottoirs en fitness.

[Mangin et Renoir, 2005]; corriger la fiscalité locale qui avantage les communes périurbaines; et conduire des actions foncières publiques pour offrir des terrains à bon marché en ville. Et il faut réformer la gestion urbaine: ne pas ajouter des équipements de santé sur des trottoirs de plus en plus encombrés (photo 2), mais renouer avec la «composition urbaine», l'art de «poser ensemble» de nombreuses présences, de faire cohabiter le multiple, qui est l'atout spécifique des villes.

De même, l'échelon des immeubles a peu de chances de s'améliorer si l'on n'intervient pas sur les mécanismes de leur production. Soumis à des règlements de plus en plus nombreux, les constructeurs n'ont souvent pas d'autre ambition que de passer à travers les mailles du contrôle. Ajouter de nouvelles exigences risque de rester sans effet, sinon de rendre les choses encore plus difficiles. Par exemple, on voit mal comment l'objectif sanitaire de permettre aux enfants de jouer en bas de leur immeuble pourrait être concilié avec la logique calamiteuse qui produit les pieds d'immeubles tels que nous les connaissons (containers, motos, bacs à cailloux, voitures, etc.). Pour mieux faire, il faut ne pas alourdir l'addition des logiques sectorielles, mais refondre en profondeur les normes



Fitness oui, monter quelques marches non!

de coexistence des immeubles, des réseaux et des vides qui font la ville.

Pour relever le défi de l'épidémie de surpoids, plus efficacement que celui de l'environnement, il va falloir convaincre les autorités politiques de réformer en profondeur les modes de production urbaine. Pour y parvenir, médecins, nous avons besoin de vous!

Texte: **Richard Quincerot**
(Permis de construire)
et Marcos Weil
(Urbaplan), urbanistes

*Cet article est une version
résumée d'un article publié
sous le même titre
par la revue Urbia n° 7,
Université de Lausanne,
décembre 2008, pp. 9-29*

Ouvrages cités

Kayser B. (2008), MD, PhD, Institut des sciences du mouvement et de la médecine du sport, Université de Genève, «La santé en marchant?», Urbanisme n° 359, mars-avril 2008, pp. 55-56.

Lietti A. (2004), «Bourrelets: la guerre totale est déclarée», Le Temps, 15 mai 2004, p. 2.

Mangin D. et Renoir Ph., «De la maison à l'autoroute, parallèles européens», in Grillet-Aubert Anne et Guth Sabine (dir.), Déplacements. Architectures du transport: territoires en mutation, Editions Recherches et Ipraus, 2005, pp. 57-76.

Wiel M. (2007), «Pour planifier les villes autrement», L'Harmattan, Paris.

PUBLICITÉ

ENTREPRISE DE CHAPES CHILLEMI & CIE SA

2 bis, rue Saint-Léger

CP 2130

1211 Genève 2

Tél. 022 320 64 22

Fax 022 321 75 23

Natel 079 412 85 15

Email: chillemi.sa@bluewin.ch

Les LUP vont rentrer dans Genève

Le canton s'est doté d'un outil en vue de créer un nouveau parc de logements sociaux. But à atteindre: 15% du parc locatif, soit près de 30 000 logements d'ici 2017. Le projet a été consacré par l'adoption de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) le 24 mai 2007 et qui ouvre un crédit d'investissement de 300 millions de francs à utiliser sur les dix ans

A Genève, le lancement d'une Nouvelle politique du logement (NPL) est déterminé par la crise du logement. Et par la baisse continue depuis plus de vingt ans du pourcentage de logement social, de 20% à 10%. Le nouveau système consacre la fin d'une époque. «Le HLM, dont les loyers étaient protégés pendant 20 ans, correspondait à un modèle de société des années 60. Il était adapté à une population de jeunes couples dont les revenus augmentaient régulièrement. Aujourd'hui, la croissance économique n'est plus linéaire, et on réalise que 15 à 20% de la population aura durablement des revenus plus bas, indépendamment de la conjoncture. Ce ne seront pas toujours les mêmes personnes, mais le besoin sera là,» explique Michel Buer-

gisser, directeur général de l'Office du logement (OLO) à l'Etat de Genève.

Pour pallier la fin du HLM, Genève préconise le développement du Logement d'utilité publique (LUP). Ce concept conserve un rapport entre revenu et loyer, ainsi qu'entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces du logement. Mais il assure son fonctionnement sur la durée. Pérenne si le propriétaire du LUP est l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou une coopérative. Pour 50 ans au moins – et non plus 20 – si le propriétaire est un privé.

Construction: des quotas de logements sociaux

Ce parc doit être créé par l'intégration des habitations à bon marché (HBM) qui sont «naturellement» construites par les fondations immobilières de droit public (FIDP) – un parc existant de près de 5700 logements auquel se sont ajoutées 160 unités en 2008, sans doute 150 en 2009. Par l'achat de logements existants – 1500 en 2008. Mais surtout par la construction de projets en zone de développement. Selon les cas, la loi oblige à construire un minimum de 25% à 50% de logements sociaux. Par exemple, pour un projet sur une zone de fond villa déclassée après le 1^{er} janvier 2007, l'opérateur immobilier doit construire un minimum de 15% de LUP et 15% de HM (ou coopératifs), ou alors il doit céder 25% du périmètre à l'Etat, à une commune, ou autre organisme sans but lucratif afin qu'il réaliste du LUP.

De par la volonté du législateur, une obligation de construire du logement social fait son apparition. Mais comment s'affirmera-t-elle? «Soit l'opérateur réalise immédiatement du LUP et l'autorisation lui est accordée, soit il ne le fait pas et on lui demande quand et comment il entend le faire,» décline Michel Buergisser. S'il ne réalise pas le

pourcentage prévu par la loi, l'opérateur peut demander une dérogation, et proposer une forme de compensation. Les lignes blanches et jaunes de cette pratique sont encore floues. Et l'OLO entend se frotter à un maximum de réalités avant d'édicter un règlement d'application, d'ici cet été.

Changer les mentalités

Cette prudence se nourrit d'une réalité: la construction de LUP est tributaire de la construction en général! Il est donc primordial de relancer la machine. Pour ce faire, l'OLO dispose de quelques nouveaux outils, à commencer par les 300 millions de francs de crédit de la loi LUP. «Nous passons d'un système de subventionnement à l'exploitation à un système de subventionnement à l'investissement,» explique Michel Buergisser. Vinh Dao, chef de projet LUP, confirme l'impact: «Pour une commune qui souhaite être active dans la maîtrise d'un parc de logements communal, cela revient à dire que tout ou partie des fonds propres peuvent lui être fournis, qu'elle exploite les immeubles avec un rendement admis et qu'elle maîtrise en grande partie le choix des locataires. Que reste-t-il, comme source de problèmes?»

Les terrains disponibles, peut-être? Mais l'OLO avec les services de l'aménagement y travaille. «Depuis une année et demie, nous nous livrons à une analyse très fine des PLQ. Nous avons déterminé 114 périmètres – pour un total de 1500 parcelles – qui représentent un potentiel global de 30 000 logements. Nous les avons classés en fonction des facteurs qui peuvent faciliter ou retarder une réalisation. A partir de là, nous entamons des discussions avec les communes,» détaille Vinh Dao. En termes de logement, Etat et communes n'ont pas toujours été sur la même longueur d'ondes, l'OLO entend changer le paradigme.

Texte: **Vincent Borcard**



Michel Buergisser, directeur de l'Office cantonal du logement (OCL) et Vinh Dao, chef de projet LUP.

La loi sur les LUP: un cache-misère du logement social?



Rémy Pagani, Conseiller administratif de la Ville de Genève.

Après 1950, pour loger les ouvriers de la croissance, le Canton de Genève avait inventé ce qu'on appellerait aujourd'hui un «partenariat public-privé»: l'Etat ouvrait des terrains à la construction dans des «zones de développement», en imposant un fort taux de logements sociaux; le secteur privé construisait des logements aux loyers contrôlés pendant 20 ans, qui passaient ensuite au marché libre. Ce système fut très productif: en 1980, après 20 ans d'urbanisation intensive, le canton comptait 23% de logements subventionnés.

A partir des années 70, la production cantonale de terrains constructibles s'est considérablement ralentie. De plus en plus rares, les terrains à bâtir sont devenus de plus en plus chers, l'obligation de construire des logements sociaux étant de moins en moins bien acceptée par les opérateurs privés. Le rythme de construction de HLM n'a pas permis de compenser les sorties hors du régime contrôlé. Et en 20 ans, environ 20 000 logements subventionnés ont disparu du canton. En 2007, ils ne représentaient plus que 10% du parc cantonal.

En 2005, le nouveau Conseil d'Etat affichait une forte volonté de résoudre la crise du logement. Mais loin de créer du foncier pour le logement social, il a choisi de légiférer. En mai 2007, le Grand Conseil mettait fin au système des années 50, accusé de tous les maux, pour le remplacer par un nouveau système dit des «logements d'utilité publique (LUP)». Or ce dispositif extrêmement flou ne paraît pas à la mesure du problème à résoudre.

En premier lieu, la notion même de «logement d'utilité publique» est imprécise. Selon la loi, le loyer d'un LUP n'est pas plafonné, mais fonction du revenu des locataires. Seule certitude: il est contrôlé par le canton. Dès lors, rien n'exclut qu'un LUP puisse

avoir un loyer élevé, tout dépendra du contrôle cantonal, aujourd'hui mal connu dans l'attente d'un règlement d'application prévu (article 6 de la loi), mais toujours pas réalisé.

En second lieu, même les prévisions les plus optimistes montrent qu'il ne sera pas possible d'atteindre l'objectif visé par la loi, de créer 30 000 logements LUP en 10 ans (15% du parc cantonal en 2017). Sur la base des 300 millions de francs sur 10 ans votés par le Grand Conseil, le canton a certes acquis 1500 logements à bas loyer dans des immeubles existants. Mais la production de LUP neufs est faible et on reste loin du compte – même en comptant comme «LUP» les logements appartenant aux communes et aux coopératives d'habitation, comme l'a prévu la loi de 2007, sans autres précisions ni consultation des intéressés.

En troisième lieu, les règles d'utilisation des terrains à bâtir sont beaucoup moins favorables au logement social qu'auparavant. L'élévation du prix du terrain conventionné et «l'assouplissement» des exigences publiques incitent plus à la construction d'appartements en PPE, très avantageux, qu'aux investissements faiblement rémunérés de logements à bas loyers.

Enfin et surtout, ces dispositions imprécises n'apportent aucune réponse au problème foncier qui est à la base de la crise du logement à Genève. Le canton est responsable de la pénurie de terrains à bâtir: c'est en y remédiant qu'il permettrait la construction des nombreux logements nécessaires pour calmer la hausse des loyers, arrêter l'exode des ménages hors du canton et soulager la détresse des plus démunis.

Texte: **Rémy Pagani**,
Conseiller administratif
de la Ville de Genève

Programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement énergétique des bâtiments: des conditions attrayantes pour les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Une grande partie du parc immobilier des coopératives d'habitation en Suisse est certes très bien entretenue. Mais la majorité de ces bâtiments ont plus de 30 ans et ils ne satisfont plus aux normes énergétiques actuelles. Le «Programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement énergétique des bâtiments» facilite la décision de procéder à une rénovation complète de l'enveloppe du bâtiment: à qui décide, par exemple, d'investir 100 000 francs par bâtiment, il sera accordé un prêt du Fonds de roulement de 45 000 francs. Les cinq premières années sont sans intérêts, les cinq suivantes à un taux de 1%.

Dans le cadre des mesures de stabilisation de l'économie, l'Assemblée fédérale a décidé d'allouer 50 millions de francs (au lieu des 5 prévus initialement) à la promotion du logement en 2009. L'Office fédéral du logement a par la suite décidé, en accord avec les commissions des Fonds de roulement des associations, que ces fonds seront affectés de façon ciblée dans le cadre d'un «Programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement énergétique des bâtiments».

Projets de rénovation et nouvelles constructions de remplacement

Le programme se déroule selon la procédure et les conditions habituelles de prêt du Fonds de roulement. Il ne s'applique pas aux constructions nouvelles mais exclusivement: aux projets de rénovation qui satisfont au moins au modèle de prescriptions MoPEC ou à la norme Minergie, aux nouvelles constructions de remplacement qui répondent au moins à la norme Minergie-eco ou Minergie-P.

De tels projets pourront profiter de prêts du Fonds de roulement plus élevés (45 000 francs par appartement). Par ailleurs, ces prêts seront sans intérêts pendant les cinq premières années. Il sera perçu un taux d'intérêt de 1% seulement de la 6^e à la 10^e année. Ensuite, les taux d'intérêt usuels pour les prêts plus élevés du Fonds de roulement seront appliqués de la 11^e à la 25^e année. La durée du prêt s'élève à 25 ans.

Une «mise à niveau» est également possible!

Important: les rénovations prévues, pour lesquelles un prêt du Fonds de roulement a déjà été accordé, peuvent aussi bénéficier du programme. En d'autres termes: une «mise à niveau» ultérieure de ces rénovations aux exigences minimales susmentionnées est envisageable; elle permet de bénéficier de meilleures conditions financières.

Délais et renseignements

Les demandes relatives à ce programme doivent comme d'habitude être adressées à la commission du Fonds. Une première date limite de dépôt des dossiers a été fixée au 30 avril 2009. Les requêtes tardives peuvent être déposées d'ici au 30 septembre.

Pour le reste, les conditions et procédures définies dans l'aide-mémoire 2 de la loi sur le logement LOG (www.bwo.admin.ch > Thèmes > Aide au logement > Aides fédérales LOG) sont applicables aux projets qui ne satisfont pas aux standards énergétiques susmentionnés.

Pour de plus amples informations ou tout autre conseil, veuillez vous adresser à votre association.

Un exemple de calcul: la hausse des frais de loyer sera réduite de moitié.

Lors de rénovations d'envergure, quelque 100 000 francs sont investis par appartement (chauffage compris), dont 70% ou 70 000 francs créent une plus-value. Si l'investissement doit être financé par une deuxième hypothèque à 4% sur 25 ans, au maximum 6,88% des investissements créant des plus-values peuvent être répercutés sur les loyers. Ceci correspond à une augmentation de loyer mensuelle de 400 francs environ. Si toutefois on tient compte de l'effet de réduction des prix de notre prêt et de la baisse des charges induite par une consommation plus faible d'énergie (supposition: 50 francs d'économie par mois), l'augmentation du loyer (brut) diminue de quelque 200 francs.

La comparaison des coûts ci-dessus ne s'applique que lorsque l'immeuble est déjà fortement hypothéqué, que l'investissement prévu est relativement élevé et qu'il doit être amorti sur 25 ans. Même en comparaison avec les intérêts (temporairement) très bas pour une première hypothèque, l'offre est extrêmement attrayante et assurée sur 25 ans!

CHRONIQUE VAGABONDE

Ainsi, c'est l'écologie qui va sauver l'économie

Vite, une relance écolo! titrait le Courrier International de décembre dernier, proposant de passer par l'écologie pour relancer la finance et sauver la planète des risques de réchauffement. Pourquoi la Suisse doit miser sur l'économie verte, renchérisseait deux semaines plus tard Bilan. Fer de lance éditorial d'un libéralisme assez raide, le magazine économique romand ne saurait être soupçonné de sympathies écologistes. On en déduit que s'il fallait élire une science pour sauver l'économie et la planète, la plus verte d'entre elles l'emporterait haut la main. Voilà qui en dit long sur l'évolution des mentalités. Les militants en Birkenstock des années 70 luttant, hirsutes et hilares, contre la construction de centrales nucléaires, vont-ils faire place aux penseurs de la libre entreprise en costume et cravate? Pas totalement. Les combattants se sont assagis côté look; mais pas dans leurs convictions.

La relance a déjà commencé

Cherchons donc des éléments concrets de cette élection annoncée. Ainsi de cette jeune société suisse alémanique, active dans la production d'énergies renouvelables. L'ADEV, pour Arbeitsgemeinschaft für dezentrale Energieversorgung (groupe de travail pour une production décentralisée d'énergie) est une coopérative. Fondée en 1985 à Liestal (Bâle-Campagne) par des ingénieurs militant contre la construction de la centrale nucléaire de Kaiseraugst, elle se veut d'emblée constructive dans sa démarche, comme l'explique Andreas Appenzeller: «Les fondateurs n'étaient pas seulement des opposants, souligne le directeur. Ils étaient aussi déterminés à démontrer par des actions concrètes qu'il existe des alternatives au nucléaire».

La forme juridique de la coopérative s'est imposée car «c'est la mieux adaptée pour placer l'humain avant le business», notamment grâce au système «un membre-une voix» et non «une action-une voix». A cette volonté de contrer le nucléaire, les fondateurs ont inscrit dans leurs statuts des considérations éthiques, sociales et écologiques. Une telle entreprise est-elle viable? Clairement oui. Outre sa longévité, la coopérative a tenu le cap près de trente ans, traversant de longues périodes où l'éthique en affaires et la production d'énergie douce n'avaient pas aussi bonne presse qu'aujourd'hui. L'ADEV a réussi à développer des filiales spécialisées dans le solaire, l'hydraulique et l'éolien. Et même, depuis quelques années, elle s'offre le luxe de verser des intérêts sur les parts sociales à ses membres. Comme quoi rentabilité et responsabilité ne sont pas nécessairement antinomiques.

L'invention de l'énergie citoyenne

Parmi ses projets-phares, citons l'installation solaire du nouveau stade Saint-Jacques de Bâle. Moins spectaculaire

mais très innovant, ce projet de parc d'éoliennes situé sur une crête des Franches-Montagnes (canton du Jura), plus précisément sur la commune de Saint-Brais. Mené par sa filiale ADEV-Windkraft, ce parc doit produire de l'énergie tout en offrant aux habitants du village la possibilité de devenir actionnaires de la filiale en question, et cela à des prix de faveur. Produire de l'énergie citoyenne, en somme, fabriquée localement et acheminée sous le contrôle, partiel ou total, des utilisateurs. Et ce n'est pas un concept en l'air. Presque quatre millions de francs ont été réunis par la vente des parts. Des membres hors village mais convaincus par le projet, ont en outre acquis des parts.

Un succès qui dépasse les frontières du village

Conseiller communal puis élu maire de Saint-Brais, Frédy Froidevaux a suivi toute l'opération. «Il y a eu des dizaines de séances, avec les habitants, les propriétaires, les associations de défense de la nature. Résultat: le plan spécial d'affectation a été accepté sans aucune opposition.» Bientôt, dès l'automne 2009, deux éoliennes vont commencer à produire. «Depuis ce succès, je reçois des téléphones d'autres communes, pour me demander comment nous avons procédé», poursuit le maire.

La folie spéculative n'est pas loin

En ces temps de disette de pétrole, les investisseurs et entreprises éoliennes ont bien compris le créneau qui s'offre à elles. Afin de devancer la concurrence et une prévisible flambée de la demande foncière pour installer de nouveaux générateurs, nombre d'entre eux approchent déjà des propriétaires fonciers de l'arc jurassien pour négocier une priorité sur les terrains les mieux placés. Le phénomène a pris une certaine ampleur, à tel point que les cantons ont gelé toutes les procédures d'autorisation en suspens et ont commencé à travailler sur des plans spéciaux d'aménagement, notamment dans le but de protéger le paysage. Qui eût dit, il y a encore peu de temps, que ces grandes hélices brasseuses d'air attireraient tant d'investisseurs dans leurs pales? La coopérative ADEV offre une alternative viable au pur business du kWh.

De là à dire que les nouvelles technologies vont relancer la machine économique, il n'y a qu'un pas qu'on aimerait franchir. Avec l'essor de la production d'énergies renouvelables, mais aussi la programmation annoncée des travaux d'assainissement énergétique des bâtiments ou encore la mise au point de moteurs utilisant d'autres carburants que le pétrole, il se pourrait bien que la reprise passe, au moins en partie, par l'écologie. Si, en plus, les entreprises affichent une authentique conscience citoyenne, on ne peut que s'en réjouir.

Jacques Cuttat



Light and video design

Motiongraphics.ch est un collectif de professionnels de l'image basé à Lausanne, qui explore depuis sept ans déjà les multiples facettes de la mise en espace audiovisuelle des lieux les plus divers.



Au fil des ans et des mandats réalisés, le collectif a tissé un important réseau de compétences. Leurs réalisations sont nombreuses et diverses, et vont de la création audiovisuelle de performances et de spectacles à la conception globale de grandes expositions, scénographie, signalétique et communication événementielle comprises, comme par exemple l'important projet réalisé pour le Musée Olympique (2006-2007), en passant par des projets plus modestes d'animations visuelles de bars ou encore d'installations sons et lumières. Depuis plusieurs mois maintenant, le collectif s'intéresse plus particulièrement au rapport entre architecture, décoration d'intérieur et lumière, explorant les différentes possibilités d'illumination dynamique d'un bâtiment, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur de l'édifice. «On trouve de plus en plus souvent une certaine mise en valeur d'espaces, comme des halls de grandes sociétés, avec des écrans plasma, et des projections par beamers, mais rarement en concevant les projets avec une réelle intégration à l'architecture», raconte Nicolas Wintsch. L'idée de motiongraphics.ch, c'est donc de travailler avec des architectes dès la phase d'avant-projet de la construction d'un bâtiment afin d'intégrer autant un concept visuel évolutif que la technologie plus ou moins complexe nécessaire à sa mise en œuvre. Au lieu de se retrouver avec un espace rempli de divers écrans balançant des contenus d'images plus ou moins hétéroclites, c'est l'espace lui-même qui devient image et l'image devient habitable. Elle sort de son cadre, détourne l'attention, renseigne autant qu'elle dissimule, créant un environnement évolutif et modulable selon les spécificités et la fonctionnalité du lieu, et aussi selon les moments de la journée ou de la nuit ou même des saisons.

*Installation vidéo & lumière pour la piscine d'un chalet de luxe en Valais 2008.
Architecte intérieur:
Adeli & De Rahm / Lausanne-Dubaï.*



Installation urbaine / Label Suisse & M2 / Lausanne 2008.

Mutations de formes

La lumière peut jouer divers rôles dans les installations: elle peut servir à éclairer, tout simplement, mais elle peut aussi donner des informations ou créer des environnements purement esthétiques, figuratifs ou abstraits. Ce qui est particulier dans les projets de motiongraphics.ch, c'est que l'on peut passer d'une fonctionnalité à une autre, selon les besoins, et les différents contenus visuels peuvent être réactualisés en permanence et même à distance afin de transformer du tout au tout un espace architectural donné. En collaborant déjà en amont des projets de construction avec les architectes, il devient ainsi possible d'intégrer l'éclairage traditionnel (luminaires, puits de lumière et autres) dans un environnement audiovisuel plus vaste. La réflexion est d'ailleurs très poussée, puisqu'elle va jusqu'à l'étude des différents matériaux de murs et de façade qui serviront de support à l'image. Une paroi translucide laissant filtrer la lumière de jour en créant une atmosphère particulière peut par exemple devenir un écran de projection la nuit. Les murs d'un couloir d'hôpital peuvent devenir les portes ouvertes sur des voyages réels ou imaginaires, apportant un peu de poésie à un lieu hyper fonctionnel plutôt triste et déprimant.

«L'intérêt de notre démarche pour les architectes, c'est que nous leur

Agenda motiongraphics.ch:

- Avril 09: présentation du premier prototype de mobilier en RG-Led lors de la seconde édition de l'événement Food'Art.
- Mai 09: mise en place d'un système de commande à distance de tout le contenu visuel des écrans plasma d'un nouveau centre administratif à Zurich.
- Automne 09: collaboration avec le designer Claudio Colucci sur un prototype de table intégrant lumière et interactivité.

Pour plus d'infos:
www.motiongraphics.ch

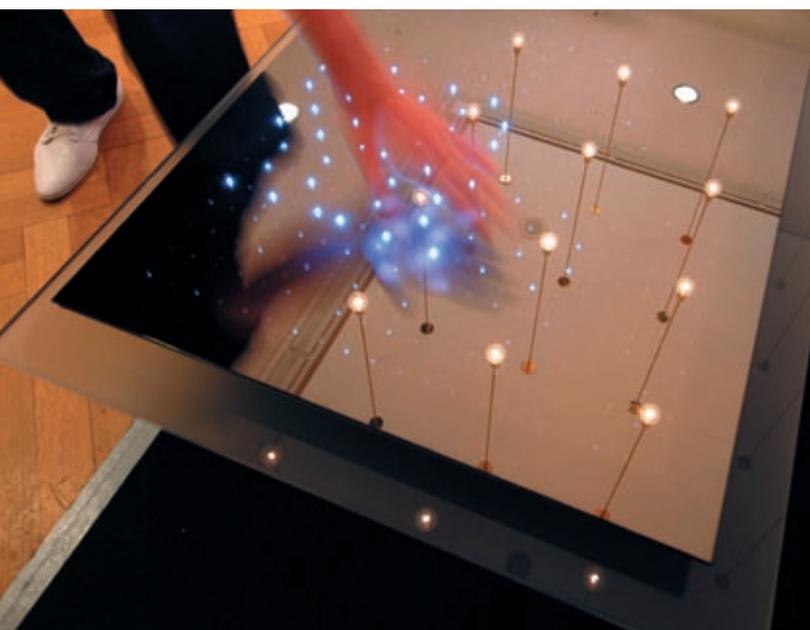
offrons la possibilité de faire évoluer un objet fini en le transmutant par l'image, de déjouer les contraintes physiques du bâtiment lui-même, qui n'évoluent plus dès la fin du chantier», raconte Jean-Pierre Kazemi. En utilisant la vidéo comme source lumineuse, il devient possible de vraiment faire bouger un espace architectural,

que ce soit sous une forme narrative ou purement abstraite. Ce qui ne veut pas dire qu'il faut à tout prix mettre de l'image partout, mais plutôt qu'il faut donner sens à un ensemble d'images, intégrant éclairage, décoration et information dans un langage architectural donné... ou encore à imaginer, de concert avec les architectes. Caractéristique de cette recherche de production de sens, motiongraphics.ch ne se contente pas d'un simple copier-coller rebidouillé d'images d'emprunt. «Nous créons nos propres ressources d'images en fonction des mandats sur lesquels nous travaillons; en plus d'être des techniciens de l'image, nous sommes aussi des créateurs d'images, qu'il s'agisse de photos, de vidéos ou de graphismes», précise Jean-Pierre Fonjallaz. Dans le même ordre d'idées, l'équipe de motiongraphics.ch ne va pas créer une fois pour toute une installation vidéo qui va ensuite être utilisée indifféremment dans plusieurs lieux différents: chaque lieu, chaque espace donne lieu à son projet spécifique.

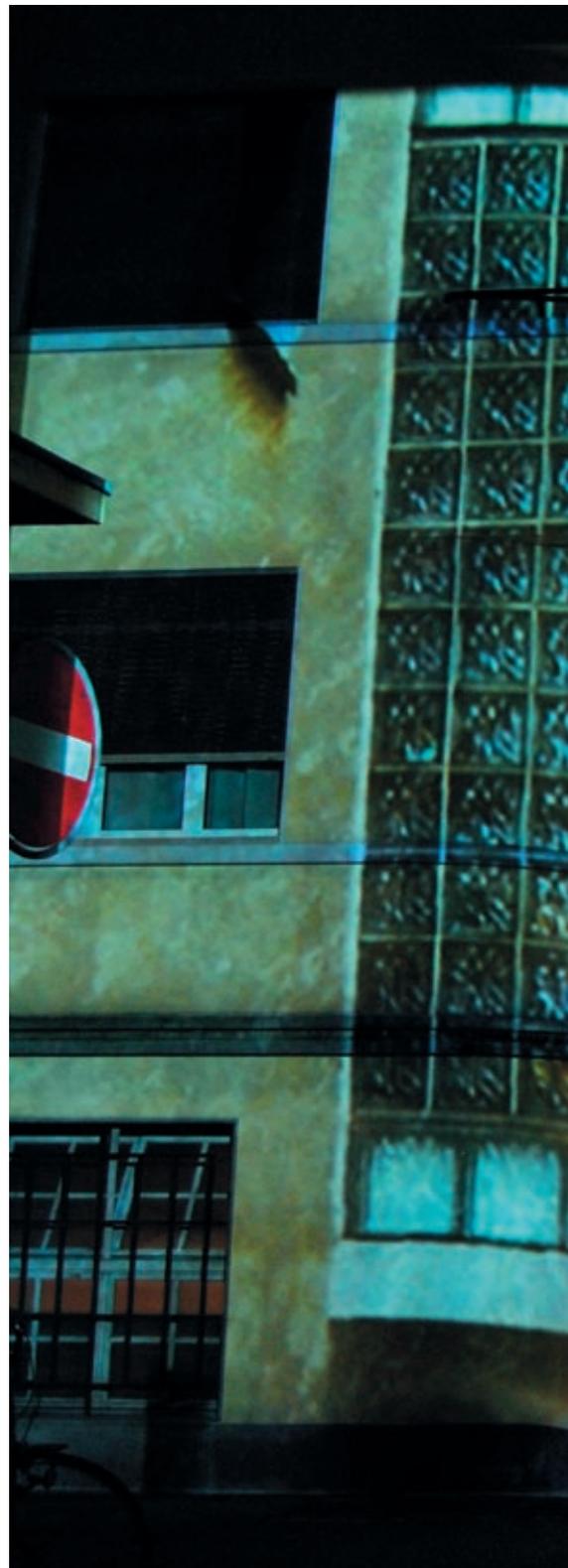
Des projets à toutes les échelles

Une connaissance pointue des dernières évolutions de la technologie des images et des sons, et des collaborations en équipes pluridisciplinaires permettent à motiongraphics.ch de concevoir des projets à toutes les échelles, depuis l'animation d'un simple pas-de-porte au brouillage complet des repères architecturaux de toute une place publique. Aux différentes échelles spatiales s'ajoutent encore les différentes échelles temporelles: d'une simple soirée ponctuelle, événementielle et festive, jusqu'à un concept visuel global s'étendant sur toute la vie d'un édifice. L'espace et le temps peuvent à loisir être épurés, distendus, raccourcis et le monde d'Alice au pays des merveilles n'est plus le songe éveillé d'un auteur à l'imagination enchanteresse, mais peut devenir le rêve éveillé, plus réel que nature, de tout un chacun.

Texte: **Patrick Cléménçon**
PHOTOS: MOTIONGRAPHICS.CH



Prototype de table R-LED en collaboration avec Raymura et RG-design. La surface capte tout mouvement à 50 cm et le transforme en différents points lumineux.



DESIGN LUMIÈRE

HABITATION MARS 2009



Projection vidéo grand format sur une façade / transformation du lieu par un jeu d'images et de trompe-l'œil en mouvement / Festival Images'08 à Vevey.



Des environnements amicaux pour toutes les générations

«Où vivrai-je à 70 ou 80 ans?» Peu de personnes prévoient l'habitat de leurs vieux jours et pourtant, nous sommes de plus en plus nombreux à vivre de plus en plus longtemps. Et l'on parle bien d'habitat, de vie commune dans un espace partagé et pas seulement de logement. De nombreuses initiatives sont prises en Suisse et en Europe pour développer la question de la cohabitation intergénérationnelle dans un immeuble, mais aussi à l'échelle du quartier et du village. La publication de Pro Senectute s'adresse à tout le monde, aussi bien qu'aux décideurs politiques, pour qu'ils réalisent que les cloisonnements structurels et financiers ont des limites et qu'il est urgent de coordonner la réflexion autour de la question de l'habitat des personnes âgées. Pour inscrire la question dans un véritable projet de société, rien ne doit nous empêcher d'imaginer des alternatives aux EMS. La publication présente les divers projets innovants en matière d'habitat senior issus de

toute l'Europe et reflète les différents thèmes abordés lors de la journée romande sur l'habitat des personnes âgées.

Un intéressant projet favorisant la proximité et l'entraide intergénérationnelles a été mis en place à Mulhouse, et à Dijon, c'est toute une cité qui a été pensée et construite autour des personnes à mobilité réduite, de sorte que familles et seniors vivent dans des appartements sans barrières architecturales, en quête de proximité conviviale. En Suisse, des centres médicaux-sociaux louent parfois des appartements aménagés à trois ou quatre personnes qui ont chacune leur chambre et qui partagent la cuisine et le salon. Chacun y paie sa part de loyer et ce n'est pas compliqué à organiser.

La publication *Des environnements amicaux pour toutes les générations* est en vente au secrétariat romand de Pro Senectute au prix de CHF 24.–. Tél.: 021 925 70 10 ou courriel à secretariat.romand@pro-senectute.ch

Courrier des lecteurs.

La sous-commission du logement du canton de Neuchâtel a été très choquée par les propos tenus par Monsieur René Jeanneret dans la revue *Habitation* du mois d'octobre 2008 et les juge inacceptables.

Dans le cadre de la préparation du règlement d'application de la loi cantonale du logement votée en janvier 2008 à la quasi majorité du Grand Conseil, loi préparée par la même sous-commission, les coopératives du canton ont été entendues dans une première consultation. Elles ont approuvé les outils d'aide financière mis à disposition, ceux-ci étant déjà utilisés dans d'autres cantons avec succès. Monsieur Jeanneret, lui, n'était pas convaincu des propositions faites et a été entendu par la sous-commission. Il a proposé un modèle de financement repris des années 70, qui est totalement incompatible avec le fonctionnement actuel de la gestion financière de l'Etat, modèle même qui serait illégal. Monsieur Jeanneret a certes eu un rôle important pour les coopératives du canton autrefois, mais cela ne lui donne pas le droit de dénigrer – à tort – le travail d'une commission.

L'objectif de notre règlement est de favoriser l'essor des coopératives dans notre canton pour le bien de la population. Dans un canton qui souffre aussi de pénurie, la sous-commission a tout fait pour favoriser la mise à disposition d'appartements à loyers abordables.

Laurent Amez-Droz, Michel Bise, Philippe Häberli et Christiane Bertschi



Enrico Magro.

QUESTION JURIDIQUE

Evaluation du risque: nouvelle disposition légale.

Comme chacun le sait, le droit de la révision a subi d'importantes modifications le 1^{er} janvier 2008. Cependant, celles-ci touchent également d'autres dispositions du Code des obligations. Parmi lesquelles l'art. 663b chiffre 12 CO, selon lequel il est désormais nécessaire de publier dans l'annexe des comptes annuels des «indications sur la réalisation d'une évaluation du risque». A quoi les comités de coopératives doivent-elle veiller pour respecter cette disposition légale?

Avant tout, il s'agit d'attirer l'attention sur le fait que, en vertu de l'art. 858 CO, le bilan annuel de la coopérative doit en principe être dressé en conformité des règles établies dans le titre de la comptabilité commerciale. Ainsi, l'art. 858 CO renvoie aux règles des articles 957 à 964 CO. De ce fait, les strictes dispositions comptables selon le droit des sociétés anonymes en vertu des art. 662 à 670 CO ne sont en principe pas applicables. Il semblerait donc que l'objet du présent article pourrait être classé, sachant que l'art. 663b chiffre 12 CO, qui exige de faire figurer dans l'annexe des comptes annuels des indications sur la réalisation d'une évaluation du risque, ne trouve en principe pas d'application pour les coopératives.

Cependant, avant de classer l'affaire, le comité aurait tout avantage à jeter un coup d'œil aux statuts. Il y est fréquemment prévu que le compte de résultats et le bilan doivent répondre non seulement au droit de la compta-

bilité commerciale, mais également aux strictes dispositions comptables selon le droit des sociétés anonymes. Il faut noter que l'Office fédéral du logement (OFL) l'exige impérativement du bénéficiaire d'un prêt dans le cadre de l'octroi d'un prêt (p. ex. par le Fonds de Roulement).

Tâche du comité

L'art. 663b chiffre 12 CO exige ainsi nouvellement du comité qu'il fournisse dans l'annexe des indications sur la réalisation d'une évaluation du risque. Cela signifie que le comité expose les risques qui découlent d'un contexte technique, économique, social et politique en constante mutation et qui peuvent ainsi également avoir un impact sur les risques de la coopérative. Les mesures prises en lien avec ces risques doivent normalement, en vertu des dispositions comptables selon le droit des sociétés anonymes, être mentionnées dans le rapport annuel. Toutefois, le rapport annuel n'est pas vérifié par l'organe de révision. Ceci est valable aussi bien pour la révision ordinaire que pour la révision restreinte.

L'organe de révision se contente de confirmer qu'une réflexion sur les risques a été effectuée dans l'annexe. Il retient par ailleurs que le comité est tenu d'évaluer ces risques. Un organe de révision n'aura pas à rendre de comptes dans l'éventualité où un comité aurait mal évalué un risque. Il faut noter que l'évaluation du risque discutée dans le présent article ne doit pas être confondue avec le système

de contrôle interne (IKS) qui est requis pour une révision ordinaire (mais pas pour une révision restreinte) et dont l'existence est vérifiée.

Seulement les risques essentiels

En conséquence, l'évaluation du risque doit permettre d'exposer les risques d'affaires de la coopérative. Il faut préciser qu'une telle évaluation du risque ne requiert toutefois pas le recensement de tous les risques d'affaires. Il s'agit bien plus d'apporter une explication relative aux risques particuliers qui pourraient avoir une influence déterminante sur l'évaluation des comptes annuels.

Pour les coopératives de construction et d'habitation, de tels risques peuvent résider, par exemple, dans la taille de la coopérative, les conditions du marché du travail, les formes de financement et la situation de la coopérative en termes de liquidités, la situation du marché du logement, le mélange de produits (qui exprime le nombre et la taille des logements de la coopérative), l'organisation interne, les risques liés à d'autres prestations de services (p. ex. au niveau de la caisse de prêts) et surtout dans l'état des immeubles.

Démarche pratique

Evaluer le risque signifie établir une liste systématique, régulière (p. ex. annuelle) et surtout explicite des principaux risques, de leur évaluation et des mesures à prendre le cas échéant. Il faut retenir à cet égard que le comité

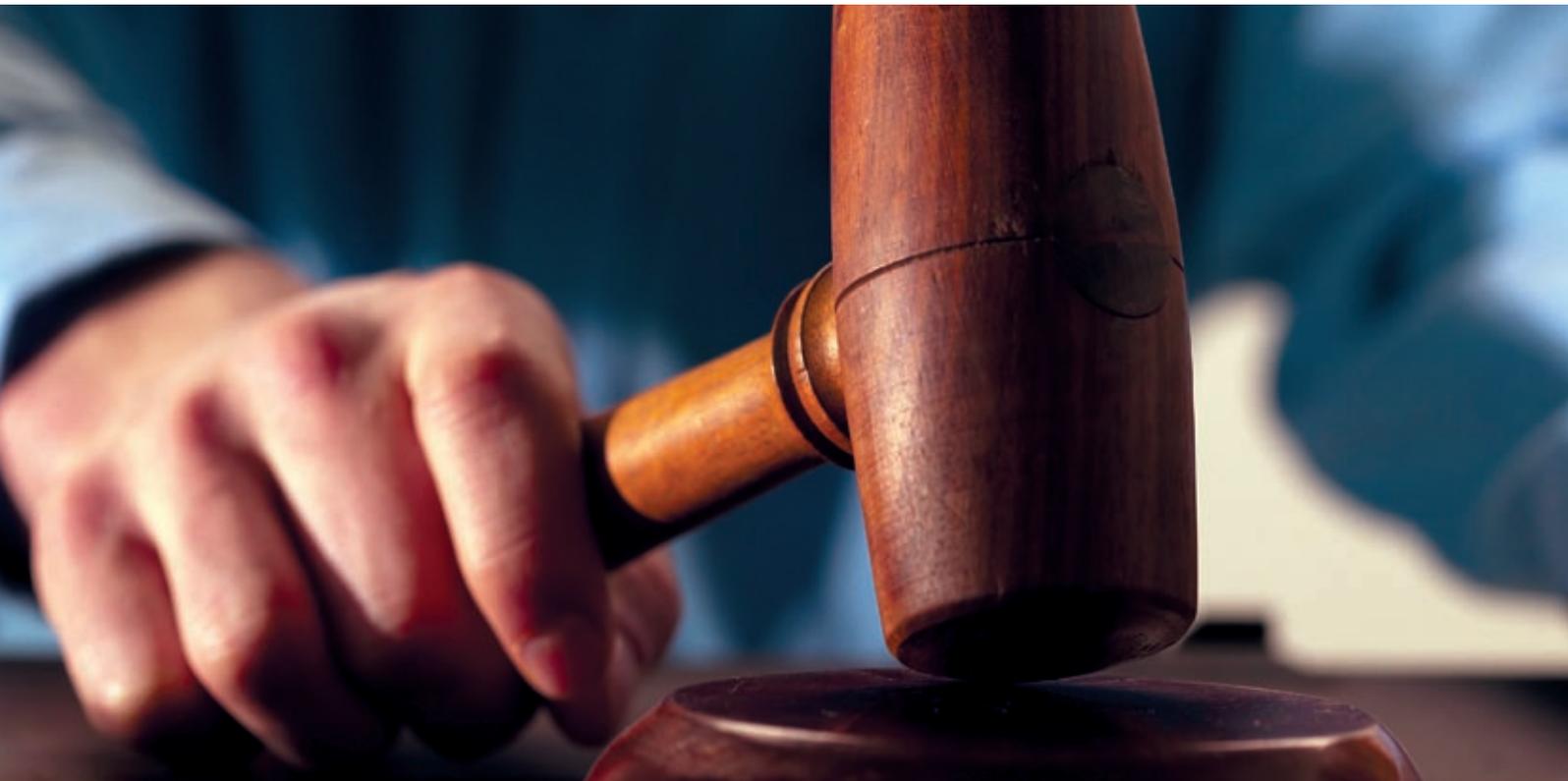
et la direction sont en règle générale au clair sur les risques auxquels leur coopérative est confrontée au quotidien. Ce processus peut être structuré selon les phases suivantes:

- initialisation (définition des classes de risques, domaines de risques)
- identification des risques (description des risques, vérification contrats/obligations)
- quantification des risques (évaluation de l'importance des dommages, probabilité d'occurrence)
- inventaire des dommages et des risques (cas de dommages intervenus, mesures appliquées)
- potentiels d'utilisation (empêchement, évitement, transfert, financement)
- mise en œuvre (prendre/exécuter des mesures)

En ce qui concerne la quantification (probabilité d'occurrence) des risques, il est possible d'établir un portefeuille

des risques, également appelé matrice des risques. Il fait apparaître les risques qui doivent être particulièrement pris en compte et pilotés (probabilité d'occurrence: faible/moyenne/haute; montant des dommages: faible/moyen/grand/menace l'existence). Le portefeuille des risques peut également contenir des informations supplémentaires qui concernent par exemple le signalement des risques (p. ex. responsabilité fiscale comité ou responsabilité fiscale responsable d'unités commerciales stratégiques). Il faut en outre retenir qu'il est possible aujourd'hui déjà de déduire différentes informations du rapport de la coopérative. Par conséquent, il peut être préparé sans grand investissement de temps.

Texte: **Enrico Magro**
Traduction: **Eugène Knecht**



AAV

contractors sa

**Façade
Serrurerie
Construction métallique**

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

Tél 022 884 55 55 www.aav.ch

Préavis

L'Assemblée générale de la
**Société Coopérative de cautionnement hypothécaire
pour coopératives suisses de construction et d'habitation**



aura lieu le **10 juin 2009** à 17.15 heures
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,
Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Téléphone 044/292 22 31

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 56.-/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: *L'art du chantier*, Patrick Cléménçon

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