

Habitation

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

Interview avec Peter Gurtner,
directeur de l'Office fédéral du logement
Réinvestir les friches urbaines
Situation du logement d'utilité publique
en Romandie?

81^e ANNÉE • N° 3 • OCTOBRE 2009

DE MOINS DE 3000 LECTEURS À PLUS DE 360 000 LECTEURS!

En deux ans seulement, nous avons mis en place nos premiers relais de presse, qui fonctionnent plutôt bien. Avec nos partenariats avec La Liberté, 24 Heures, et des relais ponctuels dans la revue Idea, le Quotidien Jurassien et Le Courrier, nous avons désormais un lectorat potentiel de plus de 360 000 lecteurs.

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

Un grand merci à la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), qui a décidé de soutenir la revue Habitation en offrant gratuitement un abonnement à tous ses sociétaires-locataires intéressés. Ne ratez pas cette aubaine! Un grand merci aussi au Groupement des Coopératives d'Habitation Genève (GCHG), qui a passé une commande spéciale de ce numéro pour inciter ses membres à s'abonner massivement.

La rédaction



INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES
Courant fort
Courant faible
Dépannages
Télécommunications
Bureau Technique

Av. Pierrefleur 30 - 1004 Lausanne

Tél : 021 861 45 65 - Fax : 021 861 45 66 - E-Mail : info@egel.ch

RÉGIE DU
RHÔNE



L'immobilier

en mouvement

Depuis plus de dix ans,
nous construisons et
gérons de l'habitat social
en coopérative.



RÉGIE DU RHÔNE SA, place du Molard 3 - 1211 Genève 3
Tél. 022 319 97 97 - Fax 022 319 97 00 - www.regierhone.ch

uspi^g Genève

COURTIERS
PARTENAIRES

Chères lectrices, chers lecteurs,

On le savait déjà grâce à des rumeurs persistantes et des confessions faites directement à la rédaction, la revue *Habitation* bénéficie d'un net regain d'intérêt depuis son relookage et la réorientation de son contenu sur des questions plus proches des préoccupations des coopératives en particulier et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en général. Une tendance réjouissante qui se voit aujourd'hui confirmée par notre sondage (page 26).

Ce qui est nouveau, c'est que certaines coopératives elles-mêmes ont décidé de nous soutenir activement dans nos efforts de prospection de nouveaux abonnés. Si la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) le fait déjà depuis plusieurs années en offrant gratuitement un abonnement à tous ses locataires, d'autres lui emboîtent aujourd'hui le pas. Le Groupement des coopératives d'habitation Genève a par exemple décidé d'envoyer ce numéro à tous ses membres et nous a commandé 3500 exemplaires en vue d'inciter les gens à s'abonner. Quant à la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), qui nous a commandé 5600 exemplaires pour faire connaître la revue à tous ses locataires, elle a même décidé d'offrir gratuitement des abonnements à tous les locataires intéressés.

La stratégie de communication de la revue commence d'ailleurs aussi à porter ses fruits sur le Net, puisque, grâce à nos partenariats avec les quotidiens *La Liberté* et *24 Heures*, qui nous offrent une visibilité accrue auprès du grand public, le nombre de visiteurs sur notre site www.habitation.ch est passé de 5 visites par jour en 2007 à 46 visites par jour en août 2009. La page ACTUALITÉ et la page ARCHIVES, où l'on peut télécharger gratuitement les anciens numéros de la revue, n'y sont sans doute pas étrangères. Sans compter les nouveaux intéressés qui s'abonnent directement grâce à la page ABONNEMENT.

Dans ce numéro, nous avons consacré une large place à un dossier spécial sur la situation du logement d'utilité publique en Suisse romande: une vraie jungle que nous avons tenté d'éclaircir en menant l'enquête auprès des instances fédérales, cantonales et communales. Un tour d'horizon que complète notre sondage exclusif auprès des coopératives d'habitation, auquel près de 50% ont répondu, ce qui est tout à fait remarquable – merci! Le dossier sera d'ailleurs repris dans sa quasi intégralité par la revue *Wohnen* dans un de ses prochains numéros... une belle opportunité de mieux faire connaître la Romandie à nos amis Alémaniques.

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch

Patrick Cléménçon



– La maquette d'une nouvelle
tour d'habitation?
– Non, une année d'œufs livrés à domicile.



Naef Immobilier
une dimension régionale
à la mesure de vos projets

GENEVE
NYON
LAUSANNE
NEUCHÂTEL
FRANCE

www.naef.ch



4-7

Interview avec Peter Gurtner

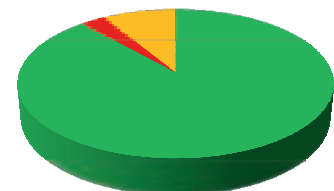
Docteur en économie, Peter Gurtner mettra fin cette année à une longue carrière à la tête de l'Office fédéral du logement (OFL). Nous l'avons rencontré dans son bureau à Granges (SO) pour lui demander de faire le point sur la politique fédérale en matière d'aide au logement.



8-11

Réinvestir les friches urbaines

De multiples sites en attente de nouvelles urbanités constituent autant d'occasions prometteuses pour densifier les villes dans une perspective de développement urbain durable.



12-29

Situation du logement d'utilité publique en Romandie?

Habitation a mené l'enquête auprès des instances fédérales, cantonales et communales pour faire le point en matière d'aide au logement d'utilité publique en Suisse romande. Un tour d'horizon que complète notre sondage exclusif auprès des coopératives d'habitation.



36-39

Evolution des mœurs et de l'habitat

Evolution de l'habitat et de l'architecture des logements, innovations techniques, coûts de construction, urbanité et écologie: le point avec Bruno Marchand, architecte, urbaniste et professeur à l'EPFL.

4-7 INTERVIEW. Peter Gurtner, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL) • **8-11 URBANISME.** Réinvestir les friches urbaines • **12-29 SPECIAL SUISSE ROMANDE.** Habitation a mené l'enquête auprès des instances fédérales, cantonales, et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique • **30-32 COOPÉRATIVES.** Le Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG) • **33 COOPÉRATIVES.** La COPROLO à Cressy • **36-39 LOGEMENT.** Evolution de l'habitat et de l'architecture des logements • **41-44 FINANCE.** Crédits de construction et de rénovation : tour d'horizon dans les banques de Suisse romande

A portrait of Peter Gurtner, an older man with short, wavy grey hair and glasses, wearing a dark blue button-down shirt. He is sitting at a desk with a yellow folder and a pen in front of him. The background shows horizontal window blinds.

Peter Gurtner

Docteur en économie, Peter Gurtner mettra fin cette année à une longue carrière à la tête de l'Office fédéral du logement (OFL). Nous l'avons rencontré dans son bureau à Granges (SO) pour lui demander de faire le point sur la politique fédérale en matière d'aide au logement.

Monsieur Gurtner, comment analysez-vous l'évolution de la politique fédérale du logement durant votre directorat?

Il faut distinguer entre l'évolution à long terme et les variations cycliques. Il est en outre important de préciser si la politique du logement est comprise comme générant des mesures générales ou au contraire si elle entend mettre sur pied des actions ciblées en vue de l'encouragement à la production de logements. Si l'on se tient à la deuxième interprétation, force est de constater qu'elle a perdu depuis longtemps de sa substance, tant en Suisse que dans presque toute l'Europe. Il a fallu déjà beaucoup d'efforts pour assurer à la Confédération son rôle fédérateur en la matière et pour aboutir en 2003 à la promulgation de la nouvelle Loi sur le logement [LOG – réd]. Sa latitude financière est cependant très limitée et devrait se resserrer encore à moyen terme. L'augmentation récente de son budget par le programme de stabilisation n'y changera rien. Elle ne représente qu'une utilisation anticipée du crédit cadre déjà approuvé pour une plus longue période et donne en outre un bon exemple du caractère cyclique de nos interventions. Il est donc indéniable que du point de vue quantitatif la politique du logement a perdu de sa vitesse. Mais dans le même temps il y a eu une prise de conscience, postulant la nécessité de coordonner cette politique avec d'autres préoccupations de l'Etat telles que l'aménagement du territoire, la Lex Koller, la libre circulation des personnes entre la Suisse et l'UE, la politique de l'énergie et de la migration, la revitalisation des villes, etc. Je pense concrètement aux problèmes de cohabitation dans les quartiers urbains, aux besoins de réduire la consommation de l'énergie dans l'environnement bâti, à l'urgence d'encadrer l'utilisation du sol, aux problèmes de la rénovation des logements anciens et j'en passe. La politique du logement est donc devenue une activité interdisciplinaire et interdépartementale dans laquelle notre office, en tant que centre de compétence de la Confédération pour le logement, est appelé à traiter les questions et aspects liés à ce thème.

Quelles ont été vos relations avec la Suisse romande?

Dans ce domaine, j'ai heureusement été aidé pendant des années par mon collègue et suppléant Jacques Ribaux. Grâce à lui j'ai pu nouer de nombreux contacts en terre romande. Il s'est également occupé des affaires courantes dans l'application de la LCAP et, d'une façon générale, de l'aide au logement en Suisse romande. Par conséquent, bien que mes rapports directs avec les Romands aient été moins fréquents que les siens, j'ai néanmoins pu tisser au fil du temps un réseau étroit, souvent amical, avec les fonctionnaires des offices cantonaux, les représentants des bailleurs et des locataires, l'ASH, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, les instituts de recherche ou, à Genève, avec le milieu international actif dans le domaine des établissements humains. J'ai pu accompagner les projets de recherche de

plusieurs villes, donner des conférences, essayer de promouvoir des modèles innovateurs encore peu communs en Romandie ou encore contribuer, avec un succès parfois mitigé j'en conviens, à encourager des activités diverses touchant primordiallement la Suisse romande, p. ex. Parloca, Logis Social Romand, Concours Européen, CRCI, etc.

Qu'est-ce qui a changé fondamentalement depuis l'entrée en vigueur de la LOG?

Cela n'a presque rien changé en ce qui concerne le fonctionnement de l'OFL, parce que l'ancienne loi est toujours appliquée pour les affaires en cours, c'est-à-dire les demandes qui ont été approuvées jusqu'en décembre 2001¹. Après avoir vécu dans une certaine insécurité, suite à la décision parlementaire d'interrompre jusqu'en 2008 les prêts tant directs qu'indirects de la Confédération, le Conseil fédéral et le Parlement ont décidé depuis 2009 de continuer avec les prêts indirects (Fonds de roulement) en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En conséquence, l'OFL se retrouve moins directement concerné par la gestion des projets, qui se fait par le biais du comité chargé du Fonds de roulement. Si l'on se base sur l'aperçu des aides octroyées par ce fonds, la construction de logements d'utilité publique est stable entre 2004 et 2008: en moyenne, 35% des demandes concernent la Suisse romande². En Romandie, c'est bien sûr l'arc lémanique qui suscite un fort dynamisme depuis quelque temps.

Peut-on dire qu'avec la LOG, les organisations faitières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont perdu des moyens et que les coopératives – surtout les petites – reçoivent moins facilement des aides?

C'est une simplification. Certes, les prêts directs auraient permis de toucher jusqu'à 90 000 francs par logement, alors qu'avec les prêts indirects du Fonds de roulement on peut toucher jusqu'à 45 000 francs au maximum. Mais le crédit-cadre octroyé par la Confédération est resté le même, alors que les aides sont réparties sur davantage de logements. Les organisations faitières ont subi une toute petite réduction des moyens mis à leur disposition en 2008. Mais cela ne doit pas péjorer leurs activités, puisqu'elles ont pu constituer des réserves de fonds propres depuis des années. Par ailleurs je ne vois pas dans quelle mesure l'accès à l'aide serait devenu plus compliqué. Disons plutôt qu'il y a des coopératives qui ne disposent pas toujours du niveau requis de professionnalisme. D'ailleurs, des cours de «management des coopératives d'habitation» cofinancés par l'OFL et placés sous la responsabilité commune des trois organisations faitières ont été mis en place depuis le mois de septembre 2009³.

La LOG favorise-t-elle davantage le partenariat entre les cantons, les communes et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

Je ne pense pas. Très peu de cantons restent actifs dans l'aide au logement qui a diminué partout de manière générale. Néanmoins, depuis quelques mois, on observe une certaine relance, surtout au bord du lac de Zurich ou dans l'arc lémanique, des régions où les logements deviennent hors de prix pour les personnes à revenu modeste. Dans ces cas-là, les communes sont de plus en plus intéressées à collaborer avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Quel est l'avenir de la LOG?

Cette loi n'est pas limitée dans le temps, mais le crédit-cadre alloué par la Confédération pour les prêts sera épuisé aux alentours de 2013-2014. A ce moment-là, la politique décidera si l'aide au logement doit se poursuivre sous la forme que nous connaissons ou s'arrêter comme le prévoit le Conseil fédéral en matière de prêts. Même avant cette date, il faudra demander un nouveau crédit-cadre pour les cautionnements. Mais n'oublions pas que, quel que soit le sort des nouveaux prêts, les moyens faisant déjà partie du Fonds de roulement resteront à disposition des organisations faîtières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ce sera, en l'occurrence, un montant qui s'élèvera dans quelques années à presque un demi-milliard de francs.

Le budget 2009 pour l'aide fédérale au logement se monte à 50 millions de francs par rapport aux 5 millions prévus initialement. Mais ces fonds, sous forme de prêts indirects, sont affectés uniquement à l'assainissement énergétique des bâtiments, d'après des critères exigeants. Une telle mesure ne décourage-t-elle pas certains maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

Il faut préciser deux choses. D'abord, cette directive du Conseil fédéral coïncide largement avec le nouveau «Modèle de prescriptions énergétiques des cantons» (MoPEC 2008). Ensuite, les exigences sont différentes selon le type d'immeubles (rénovation ou nouveaux objets) et selon le caractère de l'aide: prêts ordinaires du Fonds de roulement ou moyens mis à disposition dans le cadre du programme de stabilisation. Dans le second cas seulement, les exigences les plus restrictives doivent être remplies. A l'avenir, le respect des normes cantonales usuelles devrait suffire pour toucher l'aide ordinaire minimum de 30 000 francs par logement du Fonds de roulement. Par contre, les projets qui satisfont à la norme Minergie-P ou Minergie-Eco peuvent bénéficier de crédits plus élevés, jusqu'à 45 000 francs par appartement⁴.

La crise financière affecte-t-elle le marché immobilier et en particulier celui de la construction de logements d'utilité publique?

Nous ne connaissons pas tous les effets de cette crise. La construction des logements se maintient à un niveau

plutôt haut. Ceci dit, le recul de l'immigration ainsi que l'évolution de la situation économique laissent présager une lente augmentation des logements vacants mais inégale selon les régions où sont situés les logements. Pour le secteur de la construction de logements d'utilité publique, la crise peut engendrer même un certain avantage, car il y aura une demande accrue de la part des ménages touchés par la diminution de revenu.

D'après l'enquête réalisée par Habitation auprès des membres de l'ASH, la grande majorité des maîtres d'ouvrage d'utilité publique estime que l'aide fédérale au logement est insuffisante.

C'est aussi mon avis, mais notre potentiel financier dépend toujours du crédit-cadre alloué par le Parlement, et celui-ci n'est pas seulement composé de partisans de notre cause. Ceci dit, il faut différencier entre les divers types d'aides. L'encouragement financier, par exemple, indépendamment d'être trop marginal, est momentanément entravé par l'écart tendant à se réduire considérablement entre les taux d'hypothèques qu'offre le secteur privé et ceux relatifs aux prêts et aux fonds qu'octroie la Confédération et la CCL aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Du coup, l'aide fédérale peut paraître moins attractive. Mais cela restera un effet transitoire. En outre, l'OFL offre une panoplie d'autres services que financiers. Il mène une recherche visant à identifier les problèmes structurels et organisationnels liés aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique comme par exemple le repli sur soi une fois que l'objectif est atteint, le manque d'instruments de gouvernance moderne, les intérêts souvent à court terme des locataires-membres de la coopérative, etc. De plus, il encourage des partenariats et des fusions entre coopératives, le développement de stratégies à long terme, la planification de la relève qui tend à se faire rare... Enfin, nous participons à des projets innovants ou exemplaires. Comme «Zabouches» à Genève ou «Mehr als Wohnen» à Zurich.

La fonte des taux hypothécaires devrait provoquer une hausse du nombre des propriétaires fonciers. Cela favorisera-t-il aussi l'essor des coopératives?

Je ne pense pas. D'une part, il n'y a que peu de coopératives qui s'engagent dans ce domaine. D'autre part, la ruée vers la propriété risque plutôt de priver les coopératives de leurs membres parfois les plus actifs. Car les couches moyennes, en comparant les loyers avec les charges rendues attractives grâce à des taux hypothécaires très bas, peuvent plus facilement acquérir un logement.

D'une manière générale, l'offre en logements à loyers modérés satisfait-elle la demande?

On peut toujours faire plus pour le logement. Environ un quart de la population débourse trop dans le loyer par rap-



port à son revenu. Personnellement, je pense que pour faire valoir une éventuelle mais peu probable augmentation de l'aide financière, il faudrait parallèlement renforcer la mise à disposition de terrains constructibles pour des logements d'utilité publique. Pour nombre de coopératives, c'est là où le bât blesse, plutôt que sur le plan financier.

Précisément, quel est le résultat de l'étude de la Confédération sur la réserve des terrains constructibles dans les communes?

Le rapport final de l'enquête a été publié récemment et sera discuté lors des journées du logement de Granges du 29 octobre 2009. On constate que les communes ont généralement très peu à donner: le potentiel de construction sur l'ensemble des communes se monte à environ 40'000 logements. Cela montre que très peu d'entre elles mènent une politique foncière digne de ce nom, bien que la loi actuelle sur l'aménagement du territoire (LAT, 1980) permettrait déjà d'en faire plus. Le résultat reste à peu près le même si on s'intéresse aux organisations non lucratives comme les fondations, les biens ecclésiastiques, les associations citoyennes, etc. Les prochaines journées du logement aborderont ce sujet. Des propriétaires terriens, des investisseurs d'utilité publique et des pouvoirs publics participeront à la discussion, en particulier le Département de la défense, de la protection, de la population et des sports (DDPS) et les CFF.

Comment voyez-vous l'avenir de l'OFL? Certaines motions parlementaires ont déjà montré leur hostilité à l'égard de la politique du logement, au mépris de l'article constitutionnel en faveur du logement (art. 108)...

Une décision sur l'avenir de l'OFL n'a pas encore été prise. Il y a d'autres domaines constitutionnels qui peinent à être pris au sérieux. Mais en rejetant définitivement, ce printemps, la motion du Conseiller national Rutschmann (UDC, ZH) demandant l'abandon de la promotion du logement et la suppression de l'OFL, le Parlement a pourtant épaulé

l'action de l'OFL et tenu compte de l'importance d'une politique de logement pour notre société. Comme je l'ai déjà dit, cette politique ne doit pas se limiter au subventionnement pur et simple des logements. On réalise que le logement est étroitement lié à beaucoup d'autres secteurs de notre réalité sociale et économique. Il n'est donc pas luxueux de disposer sur le plan fédéral d'un centre de compétence qui est à même de remplir une fonction axée sur le logement, mais avec des capacités interdisciplinaires.

35 ans à l'OFL, n'est-ce pas usant?

C'est une longue période mais je peux regarder avec une certaine satisfaction le parcours accompli, sans avoir jamais souffert de la routine. Parallèlement, j'ai été membre de coopératives, j'ai donné des cours dans le domaine de l'architecture et de la construction, j'ai été membre et président du «Comité du logement et de l'aménagement du territoire» de la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies (CEE). En résumé, j'ai pu faire coexister de manière équilibrée mes activités professionnelles et mes passions. Mon plus grand avantage, c'est d'avoir pu suivre de près l'évolution de la politique fédérale du logement. Je suis reconnaissant d'avoir pu collaborer avec une équipe motivée et compétente: nous avons instauré des programmes de recherche durables, élaboré la LCAP, accompli diverses activités liées à l'encouragement à l'accès à la propriété et à la rénovation urbaine, fourni des modèles promouvant l'habitat groupé et des logements en coopérative ou en auto-gérance, nous avons dû lutter pour garder notre rôle auprès de la Confédération, répondre aux défis émanant de la crise immobilière, etc. Une chose qui me tenait particulièrement à cœur était le renforcement des coopératives et de leurs organisations. Grâce aux mandats de prestation et au Fonds de roulement ainsi qu'au CCL, ces organismes disposent aujourd'hui des outils qui contribuent substantiellement à la pérennité et à l'effectivité de leur travail.

Interview et photo: **Jean-Christophe Emmenegger**

- ¹ A fin 2008, en Suisse, le nombre de dossiers liés à la LCAP s'élevait à 23 000 et concernait environ 78 000 logements - *réd.* Voir tableau «Encouragement selon la LCAP dans les cantons de la Romandie – Dossiers en cours».
- ² Voir le tableau «Fonds de roulement – aperçu des demandes encouragées selon la LOG».
- ³ Le cours n'est proposé qu'en allemand pour le moment: www.bildung-wohnen.ch – *réd.*
- ⁴ Le 15 juin 2009, à l'issue du premier délai pour le dépôt des demandes fixé au 30 avril 2009, l'OFL a autorisé le prêt de 16 millions de francs pour 13 projets de rénovation de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Cette aide financière facilitera l'isolation complète de l'enveloppe du bâtiment de quelque 370 logements. Il n'y a pas de profil-type des demandeurs, selon l'OFL. Le deuxième délai de requête était fixé au 30 septembre 2009 – *réd.*

Réinvestir les friches urbaines

De multiples sites en attente de nouvelles urbanités constituent autant d'occasions prometteuses pour densifier les villes dans une perspective de développement urbain durable.

L'observation de l'occupation du sol met en exergue une dispersion croissante de notre environnement construit depuis plusieurs décennies. Cet étalement urbain entraîne non seulement une utilisation peu rationnelle du sol, mais augmente aussi les coûts d'infrastructures et les impacts environnementaux. La prise de conscience des effets dommageables induits par ce type d'urbanisation encourage aujourd'hui l'exploration de solutions alternatives à la ségrégation systématique des fonctions dans le territoire, qui implique immanquablement un éloignement accru entre les lieux de résidence et d'activités et une certaine dépendance à l'automobile pour les déplacements.

Cette recherche d'une durabilité accrue pour l'environnement construit passe notamment par le développement d'une urbanisation plus dense, mais également plus mixte et globalement mieux coordonnée avec les transports publics. Dans ce contexte, parmi les alternatives pouvant contribuer à cette inversion de tendance, les friches urbaines représentent un potentiel particulièrement intéressant de surfaces à reconquérir. Souvent situées à des emplacements stratégiques, elles présentent l'avantage d'être déjà raccordées aux réseaux techniques et aux dessertes de transports. Par rapport à d'autres potentiels de densification tels la construction sur des «dents creuses» ou la surélévation d'immeubles existants, elles permettent de repenser des portions importantes du tissu urbain et d'engendrer de véritables mutations à l'échelle de quartiers entiers.

Des secteurs en attente de nouvelles urbanités

C'est au début des années nonante, sous l'effet de la désindustrialisation, que le phénomène des friches industrielles a fait son apparition en Suisse. Cantonnée pendant longtemps au cercle des spécialistes du développement urbain, la perception d'un potentiel stratégique mais inexploité fait progressivement son chemin parmi les responsables politiques et les médias. Au moment où émergent les premières opérations de reconversion, de nombreux projets sont en cours de développement, tandis que d'autres terrains sommeillent encore.

S'il n'existe pas de critères internationaux pour définir de manière univoque la notion de friches urbaines, de multiples organismes européens, à l'instar de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France (IAURIF), se penchent néanmoins sur le sujet depuis les années quatre-vingt et ont fixé notamment la surface minimale des terrains à prendre en compte à 5000 m².

Au niveau suisse, les préoccupations relatives au monitoring des friches sont plus récentes. Le premier inventaire en la matière vient d'être mis en place, en se concentrant sur les terrains dont la surface est supérieure à 10000 m². A l'instar d'autres pays comme le Royaume-Uni, qui publie depuis plusieurs années une statistique annuelle en matière de friches urbaines (National land use database of previously-developed land), la Suisse dispose dorénavant d'un outil de suivi rigoureux de ces terrains laissés en jachère après l'abandon d'activités industrielles, artisanales, ferroviaires, militaires et infrastructurelles (voir encadré).

Il apparaît que les friches représentent l'équivalent d'une ville entière qui serait devenue obsolète et demeurerait en attente d'une nouvelle destinée. Au moment où la pénurie de logements se manifeste dans la plupart des régions urbaines, il apparaît évident que les friches urbaines représentent un enjeu stratégique majeur pour accueillir de nouveaux immeubles de logements. Sous l'angle de la durabilité, ces derniers se conçoivent comme des ensembles denses et fonctionnellement mixtes (activités, écoles, lieux culturels), en privilégiant les sites les mieux desservis par transports publics.

En tenant compte d'un indice d'utilisation du sol moyen de 0,7, le potentiel théorique de surfaces brutes de plancher qui pourraient être créées sur l'ensemble des sites recensés dans l'inventaire précité peut être estimé à environ 11,3 millions de m², soit quelque 85 000 logements ou près de 450 000 postes de travail dans le tertiaire. Au niveau économique, le volume de l'investissement qui pourrait être réalisé sur ces sites peut être extrapolé – en tenant compte du marché immobilier local et de l'attrait économique de chaque commune – à environ 27 milliards de francs suisses.

Si l'on tient également compte des terrains dont la surface oscille entre 5000 et 10000 m² et que l'on considère un indice d'utilisation du sol plus élevé (indice de 1,2 à 2,0 correspondant à des pôles urbains et suburbains), il serait possible – en théorie – de réaliser entre 300 000 et 700 000 logements sur les friches urbaines, soit plus de 10 ans des besoins en matière de logements.

Nécessité d'une dynamique de projet

Ces quelques considérations quantitatives illustrent bien le potentiel considérable que représentent les friches urbaines. Au même titre que pour les autres terrains, les chances de reconversion dépendent cependant fortement des conditions du marché foncier local. Plus le marché immobilier alentours est dynamique et favorable, plus les chances de valorisation sont importantes. Mais, même dans les cas les plus favorables, cette régénération de tissus délaissés au cœur des villes et des agglomérations n'est cependant de loin pas un processus spontané. Elle implique l'émergence d'une dynamique de projet, permettant de dépasser les multiples obstacles inhérents à ce type d'opérations.

La friche ferroviaire du plateau de la gare à Neuchâtel, entièrement réinvestie. © Bauart Architectes et Urbanistes SA

Inventaire des friches en Suisse

En juin 2008, le Conseil fédéral a adopté un plan de mesures d'encouragement à la réaffectation des friches industrielles et artisanales, prévoyant entre autres la constitution d'un inventaire en la matière. La banque de données réalisée par le bureau Wuest & Partner AG sert de base à cette vue d'ensemble.

Elle recense les friches présentant une superficie d'au moins un hectare (10 000 m²) et dont l'utilisation actuelle est inférieure d'au moins 50% à l'affectation initiale. A ce jour, un total de 348 aires d'au moins un hectare a été recensé, représentant une superficie de 1820 hectares (18 millions de m²), supérieure à celle de la ville de Genève. A relever que, si le canton de Zurich est celui qui possède le plus de friches sur son territoire, le phénomène touche l'ensemble des cantons. La Suisse romande représente pour sa part 16% du nombre total des friches recensées et 9% de la surface totale.

Région	Nombre	Surf. [ha]
Fribourg	7	13
Genève	10	36
Jura	4	9
Neuchâtel	9	13
Valais	8	46
Vaud	16	51
Suisse romande	54	168
Part du total [%]	16%	9%

Données extraites du site www.wuestundpartner.com/friches

Différents obstacles spécifiques aux friches peuvent en effet se manifester, liés notamment aux aspects fonciers (plusieurs propriétaires), aux procédures de planification (nécessité d'un changement d'affectation) ou à la gestion d'infrastructures antérieures, avec parfois la nécessité d'une dépollution du site. Il est alors nécessaire que s'enchaînent deux étapes initiales cruciales: le déclenchement de l'opération, soit la définition d'une vision spatiale servant de «détonateur» au processus de régénération, et l'émergence d'une dynamique de projet, soit l'intégration effective par tous les partenaires d'une logique de projet et non plus d'une vision d'un site en déclin. Par une projec-



Dialogue entre le bâtiment CMN-HEG implanté de manière rectiligne le long des voies ferroviaires et les immeubles d'habitation marquant la limite du plateau créé à la fin du XIX^e siècle. © Bauart Architectes et Urbanistes SA.

tion dans le futur, la démarche doit parvenir à fédérer toutes les motivations publiques et privées nécessaires à la concrétisation du projet, tout en maintenant une cohérence urbanistique au cours de sa réalisation, qui s'étale le plus souvent sur plus d'une décennie.

Reconvertir une friche confronte les praticiens à mettre en place des stratégies d'intervention par rapport au bâti existant. En fonction des spécificités historiques, constructives et spatiales des bâtiments présents sur le site, il s'agit de trouver l'équilibre entre une logique passéiste qui consisterait à tout conserver et une volonté de tabula rasa qui tendrait à effacer totalement la mémoire du lieu. La démarche s'inscrit dans une recherche créative d'adéquation entre le cadre bâti et les fonctions changeantes qu'il abrite, en prenant en compte des aspects aussi divers que le développement urbain, la cohérence architecturale, la qualité patrimoniale, la rentabilité économique ou la potentialité d'adaptation aux standards actuels.

Le projet de réaffectation du site de l'ancien Hôpital des Cadolles à Neuchâtel en quartier de logements – actuellement en cours de réalisation – est emblématique de cette recherche d'équilibre. La démarche repose simultanément sur la transformation de l'ancien front bâti sud datant de 1914 en logements en propriété par étage (PPE) et la démolition des autres édifices dans la partie nord du site pour faire place à de nouveaux immeubles d'habitation en loyer libre et modéré. La démarche permet non seulement de tirer parti des qualités du site (vue, dégagement, proximité du parc et de la forêt), mais également de mettre en valeur une ancienne bâtisse et d'offrir ainsi une diversité accrue de logements (typologies, dimensions, standards).

Approche globale de la qualité

Si la notion d'économie de sol revêt une importance cruciale, la régénération des friches urbaines ne se limite de loin pas à ce seul enjeu. Compte tenu de la complexité des interactions caractérisant l'environnement construit,

une action qui porterait sur la seule densification, considérée comme l'unique remède à tous les problèmes d'urbanisation, s'avérerait clairement simpliste et insuffisante. La densité apparaît en effet comme une condition nécessaire – mais pas suffisante – pour tendre vers un développement urbain durable. Pour s'inscrire pleinement dans une optique de développement durable, cette dynamique doit viser une qualité globale pour le futur quartier, ce qui implique une recherche d'optimisation entre des critères d'ordre environnemental, socioculturel et économique, ainsi qu'un soin particulièrement attentif à la qualité de vie des usagers (bien-être, lieu de rencontres, espaces extérieurs, proximité de services). Il ne s'agit en particulier pas de viser une densité maximale, mais plutôt une densité optimale, en fonction des spécificités du site et de la morphologie urbaine du contexte.

C'est dans cette optique qu'émerge la notion de «quartier durable», à savoir la réalisation de pôles caractérisés entre autres par une densité optimale, une maîtrise coordonnée de l'urbanisation et de la mobilité, la construction d'édifices à haute qualité environnementale, des espaces publics de qualité, des services de proximité, la promotion d'une mixité fonctionnelle, intergénérationnelle et sociale.

Ces objectifs trouvent à l'échelle du quartier un cadre particulièrement adapté à l'expérimentation de solutions concrètes. Par leur ampleur, les opérations de régénération de friches urbaines présentent l'intérêt de constituer des exemples emblématiques. Leur régénération est en mesure de susciter un effet d'entraînement sur le périmètre environnant, redonnant ainsi une qualité à une portion de tissu urbain qui peut dépasser de loin leurs propres limites physiques. Les exemples du quartier Ecoparc, réalisé sur une ancienne friche ferroviaire à Neuchâtel, ou du plateau de Malley, dont le développement en cours est marqué par la création d'une nouvelle halte RER et la régénération de plusieurs secteurs en friche, illustrent bien les enjeux multidimensionnels de telles mutations urbaines.

La création de quartiers durables par la régénération des friches urbaines ne va cependant pas automatiquement de soi. Elle implique que les acteurs en charge du projet intègrent une recherche volontariste de qualité globale et un suivi actif des multiples dimensions de la durabilité. C'est en garantissant la cohérence de l'évolution spatiale du lieu et la prise en compte optimisée de critères environnementaux, socioculturels et économiques que de nouvelles urbanités pourront émerger sur ces territoires plus précieux qu'il n'y paraît au premier abord.

Texte: **Emmanuel Rey**

PHOTO: RUEDI WALT.



Quartier Ecoparc à Neuchâtel : la transformation d'un ancien immeuble artisanal a permis de créer une dizaine de lofts qui bénéficient du dégagement généré par la continuité morphologique de l'édifice avec les murs de soutènement du plateau ferroviaire. © Bauart Architectes et Urbanistes SA.

PHOTO: YVES ANDRÉ



*Le bâtiment CMN-HEG vu depuis le nord.
© Bauart Architectes et Urbanistes SA.*

¹ HOFER m. et al., Les friches industrielles et artisanales de Suisse. Reporting 2008. Berne: ARE, novembre 2008.

² REY E., Régénération des friches urbaines et développement durable: vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet. Université Catholique de Louvain, Thèse de doctorat en sciences appliquées, Louvain-la-Neuve, 2006.



Situation du logement d'utilité publique en Romandie ?

Habitation a mené l'enquête auprès des instances fédérales, cantonales et communales pour faire le point en matière d'aide au logement d'utilité publique en Suisse romande. Un tour d'horizon que complète notre sondage exclusif auprès des coopératives d'habitation.

État des lieux

Les coopératives de logements fonctionnent généralement encore sur le modèle des premières associations d'entraide ouvrière qui ont vu le jour à la fin du dix-neuvième siècle et qui ont pris leur essor sous la forme d'associations d'intérêt public surtout après la Deuxième Guerre mondiale: chaque membre souscrit une part sociale afin de constituer le capital qui servira les objectifs de l'association. Mais la situation a évolué depuis l'époque des luttes sociales à coudées franches. Les pouvoirs publics et la société dans son ensemble doivent répondre à de nouveaux défis: ce ne sont plus les masses ouvrières et pas seulement les familles disposant d'un maigre budget, mais aussi les personnes âgées, les personnes handicapées, les familles monoparentales de plus en plus nombreuses, les diverses communautés et les travailleurs immigrés, qui ont besoin d'un logement adéquat et à portée de leur bourse.

Dans une récente étude au sujet des maîtres d'ouvrage d'utilité publique à Neuchâtel, Pascal Magnin relève que «les coopératives ont toujours joué un rôle de pionnier lorsqu'il s'est agi de concevoir de nouveaux modèles d'habitat, de répondre aux vœux spécifiques de groupes d'habitants ou de développer des solutions écologiques, et de participer ainsi au maintien de la paix sociale.»¹ Encore faut-il qu'elles aient les moyens de réaliser leurs projets...

Francis Meyrat, président de la section romande de l'ASH et directeur de la fondation des logements pour personnes âgées et isolées à Genève (FLPAI), estime que la société de consommation a fait du mal au mouvement coopératif. Pour une efficacité accrue de ce dernier, il souhaiterait voir la fusion à court terme des trois associations faîtières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique², bien que celles-ci soient déjà fédérées dans *Fédérhabitation / Wohnbund* (voir l'interview de Francis Meyrat, p. 15).

Peter Gurtner, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL), insiste sur la nécessité des réformes encouragées par l'OFL: partenariats et fusions entre coopératives, développement de stratégies à long terme, planification de la relève qui tend à se faire rare, et surtout prise de conscience de l'interdépendance de la question du logement avec les autres secteurs de l'activité humaine (voir l'interview de Peter Gurtner, pp. 4-7).

Roger Dubuis, secrétaire général de l'ASH romande, établit un constat en deux teintes: «Actuellement, 80% de l'activité de l'ASH concerne l'arc lémanique. Dans cette région, où les paramètres socio-économiques sont très attractifs, la demande en logements augmente très fortement, le foncier se raréfie et les prix explosent. Cette réalité limite notre activité aux centres urbains où une véritable politique communale en matière de logements est mise



en œuvre. Ceux-ci utilisent constamment le droit de superficie pour garder le contrôle du système et évitent ainsi de brader leur patrimoine. C'est une vision pragmatique à long terme qui devrait faire école. L'activité des coopératives, modèle participatif et démocratique, va donc incontestablement s'étendre dans les villes de Lausanne et Genève, mais nous tendons également la main aux petites communes pour trouver ensemble des solutions à leurs demandes spécifiques». Pour Roger Dubuis, «il manque très peu de choses, par exemple un schéma financier pour coopératives qui tienne la route, pour qu'un beau projet politique en faveur du logement d'utilité publique voie le jour. Malheureusement, chacun réinvente des modèles sans une vision globale concertée». Une manière de dire que tout se passe au niveau politique.

Il y a urgence, en effet, à attirer davantage l'attention des politiciens sur la question du logement d'utilité publique. Car l'incertitude de la politique fédérale en la matière s'accroît encore à la veille du départ à la retraite de l'actuel directeur de l'OFL. Sachant que le personnel dudit office a diminué lentement mais sûrement au cours des dernières années, les paris sont ouverts: l'OFL va-t-il devenir une simple division rattachée à un autre office?

Texte: **Jean-Christophe Emmenegger**

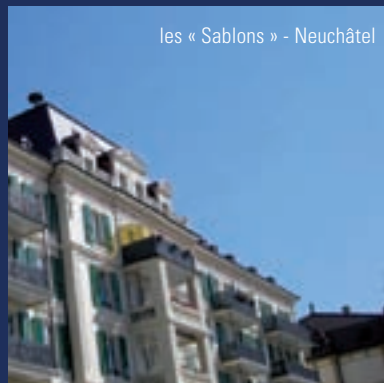
¹ Pascal MAGNIN, *Développement des Maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives d'habitation et fondations), dans le canton de Neuchâtel*, travail de fin d'études CAS – Pilotage d'équipes (2008-2009).

² L'Association suisse pour l'habitat (ASH-Zurich), l'Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété (ASCP-Kriens) et l'Association suisse des coopératives d'habitation radicales (ACR-Lucerne)

Berne
Bâle
Fribourg
Genève
Lausanne
Zurich



les « Sablons » - Neuchâtel



Eglise Anglaise - Lausanne



Hôtel de la Paix - Genève



Patek Philippe - Genève



Anticipation et réactivité,
le bon équilibre.

Réhabiliter des logements, transformer
des locaux industriels en logements
pour étudiants ou rénover entièrement
un hôtel de luxe, Losinger écoute,
propose, réalise.
Quelles que soient vos attentes,
rencontrons-nous.

Losinger Construction SA
+41 (0)58 4567 273 - www.losinger.ch

LOSINGER

Entreprendre à l'écoute d'un monde exigeant

Interview

Francis Meyrat, président de la section romande de l'ASH et directeur de la fondation des logements pour personnes âgées et isolées à Genève (FLPAI), estime que la société de consommation a fait du mal au mouvement coopératif.

M. Meyrat, qu'est-ce qu'une coopérative au XXI^e siècle?

Une coopérative, de nos jours, est surtout composée de personnes ou de familles qui cherchent un logement bon marché, sans vouloir forcément s'engager dans son fonctionnement. Il y a trente ans, le principe de participation existait encore. La société de consommation, l'individualisme, le mélange de populations ont ruiné cette dynamique nécessaire à la bonne continuation du projet social. Certes, des locataires-sociétaires continuent bel et bien de s'engager dans leur coopérative, mais d'autres ne comprennent plus l'importance de détenir une part du pouvoir de décision dans la gestion d'un ou de plusieurs immeubles. Ils s'intéressent aux subventions, un point c'est tout. Plus la coopérative est grande, moins la participation y est active.

Les coopératives sans but lucratif, appelées «maîtres d'ouvrage d'utilité publique» selon la terminologie fédérale, est-ce uniquement l'apanage des milieux de gauche?

Il faut être souple sur cette question. Ce sont plutôt les milieux de gauche qui nous apportent leur soutien. Mais il est possible aussi de faire du social sans être socialiste. En effet, certaines coopératives ne sont pas gérées par des administrateurs de gauche. Autre exemple: quand SOCOMHAS (la Société de communication de l'habitat social, editrice de la revue *Habitation* – ndlr) a dû sauver la revue *Habitation*, cela s'est fait grâce à Philippe Diesbach, directeur de la régie Foncia Geco, et de votre serviteur. Des voix se sont élevées contre cette «hérésie», alors que la revue y a gagné au final ses statuts au sein de l'ASH romande et suisse. Son contenu reflète davantage la vie du mouvement coopératif. La question de l'idéologie ne se pose pas, lorsque les partis sont tous d'accord sur l'objectif à atteindre.

L'enquête effectuée par la revue *Habitation* auprès de vos membres montre que, dans différents cas de figure, les petites coopératives sont – ou se considèrent comme – les plus fragilisées. Que fait l'ASH pour encourager la professionnalisation des petites coopératives?

Le comité de la section romande de l'ASH ainsi que son secrétaire général romand portent une attention soutenue au développement des petites coopératives, cela dans l'intérêt même de la section, car elles constituent la majorité de nos membres. Nous leur apportons une aide extrêmement importante dans le montage des dossiers et dans



F.-M. Meyrat, Président de l'ASH romande.

la recherche des prêts à taux bas auprès des fonds qui sont gérés par l'ASH. Nous sommes également fort conscients du poids des grandes coopératives dans notre mouvement, toutefois il faut admettre que celles-ci jouent le rôle de moteur pour l'ensemble de nos membres.

Certains membres se plaignent de recevoir trop de rapports et souhaiteraient davantage de débats actifs, d'après des exemples pratiques.

Nous en sommes conscients également, cependant nous avons de la difficulté à réunir nos membres, ne serait-ce que pour une assemblée générale. Pour y remédier, je propose de faire des débats centrés sur les cantons afin d'être plus proche des gens. A court terme, il nous faudrait créer des groupes régionaux, ce que les futurs statuts de l'ASH vont permettre officiellement.

Sur le terrain, quelles sont les tâches les plus importantes de l'ASH romande?

Nous avons bien sûr le rôle d'encourager la création du logement sans but lucratif, de soutenir les entités existantes et de promouvoir la relève. Nous apportons aussi à nos membres un choix de cours basés sur l'administration courante d'une coopérative: droit du bail, comptabilité, responsabilité des comités, etc. Nous avons pour tâche future de nous tourner vers tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique afin qu'ils nous rejoignent: communes, fondations sans but lucratif, paroisses, caisses de pension... D'ailleurs, à la suite de la publication du rapport de l'OFL sur les réserves de terrains à bâtir dans les communes, nous sommes en train de contacter ces dernières pour déterminer les terrains disponibles à la construction et tenter de les soustraire à la spéculation.

Interview: **Jean-Christophe Emmenegger**

Les meilleures
cuisines ne se
trouvent pas
dans le
Gault Millau.

La référence pour la cuisine et la salle de bains vous
souhaite la bienvenue. Avec 14 grandes expositions
de cuisines dans toute la Suisse. www.sanitastroesch.ch



1023 Crissier, Ch. Longemarlaz 6, Téléphone 021 637 43 70

Mesures cantonales d'aide au logement d'utilité publique

Comment les cantons romands s'organisent-ils en parallèle à la politique fédérale du logement? Prennent-ils des mesures, en prévision de la future extinction des aides au logement LCAP (Loi fédérale du 04.10.1974)? Promeuvent-ils la construction et l'habitation de logements d'utilité publique, d'après la dernière loi sur le logement LOG (Loi fédérale du 21.03.2003)?

Actuellement, trois cantons romands (GE, VD, NE) disposent d'une législation pour encourager la construction de logements d'utilité publique. Le seul instrument dont disposent éventuellement les autres cantons et communes romands pour stimuler la construction de logements d'utilité publique est l'octroi de droits de superficie en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Le financement d'un projet de construction ou de rénovation d'un maître d'ouvrage d'utilité publique est généralement composé de 5% de fonds propres, puis des aides émanant de l'ASH, de la Confédération, de certains cantons, voire des communes, et d'un crédit hypothécaire en 1^{er} rang pour le solde. Avec des exceptions: par exemple, le montant des fonds propres dans le canton de Vaud doit s'élever à 10% et le cautionnement qui permet d'obtenir un crédit hypothécaire en 1^{er} rang pour le solde est accordé par la commune.

La notion de «maître d'ouvrage d'utilité publique» (MOP) apparue avec la LOG est essentielle. Pour être reconnu d'utilité publique, le maître d'ouvrage doit remplir des critères précis: il ne poursuit pas de but lucratif, il génère des loyers effectifs (loyers couvrant les coûts), il s'engage pour la pérennité des buts, il adhère à la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le MOP se distingue donc de certaines coopératives d'habitation ou de construction qui poursuivent des buts lucratifs. Inversement, des coopérati-

ves, des fondations, des SA, des communes qui remplissent les critères susmentionnés peuvent se constituer d'utilité publique sous forme de fondation ou coopérative. A cet embrouillement s'ajoute le fait qu'il est impossible d'obtenir des statistiques exactes concernant l'évolution de l'aide au logement d'utilité publique. Selon Félix Walder, chef du secteur Constructions à l'OFL, le fait que beaucoup d'organisations (communes, cantons, OFL, organisations faitières, etc.) travaillent sur les mêmes dossiers, ainsi que des banques de données en partie incomplètes, font qu'il serait difficile et coûteux en énergie et temps de quantifier le volume encouragé par type de propriétaire. De plus, les MOP ne demandant ou ne recevant aucune aide fédérale ni cantonale, par exemple certaines communes, ne se trouveront pas dans les statistiques. Il faut tenir compte de ces facteurs dans l'enquête menée auprès des cantons et des offices de la statistique.

Fribourg

Grâce à l'aide fédérale au logement LCAP et une aide cantonale spécifique, le canton de Fribourg a fortement augmenté son parc de logements subventionnés dans les années 1990. Près de 4% du parc de logements fribourgeois est constitué de logements subventionnés. Toutefois, selon l'Annuaire statistique du canton de Fribourg 2009, le total des constructions autorisées en coopératives de logements de 2004 à 2007 et les investissements dans la construction de coopératives de logements entre 2005 et 2007 a très fortement baissé. Par contre, 56 logements d'utilité publique ont été réalisés entre 2004 et 2007 grâce à l'utilisation de la nouvelle loi fédérale (LOG). C'est peu mais, avec un marché du logement stable et une offre suffisamment diversifiée, le canton n'a pris aucune mesure particulière pour encourager les nouvelles constructions ou promouvoir les

constructions existantes. Seule la région au sud de Fribourg affiche un taux de vacance plus faible, ce qui souligne «l'effet arc lémanique», précise Martin Tinguely, chef du service du logement. «Lorsque le nombre de logements subventionnés sous le régime LCAP va commencer à diminuer autour de 2012-2015, il s'agira de déterminer les besoins en matière de logements subventionnés. Il s'agira aussi, dans ce cadre-là, de réfléchir au recoupement des responsabilités, pour éviter que deux services, par exemple ceux du logement et de l'aide sociale, ne s'occupent des mêmes bénéficiaires. La mise à disposition de terrains en suffisance pour la construction de nouveaux logements continuera d'être un élément clé de la politique en la matière.»

Jura

La politique de base dans le Jura se réfère aussi à la mise à disposition de terrains, à des prix par ailleurs très avantageux. Selon les statistiques fédérales, aucun dossier LOG n'est en cours dans ce canton. Comme le relevait l'ancien responsable du logement au Service de l'économie, Michel Erard, juste avant son départ à la retraite cet été, «le logement n'est pas un argument politique déterminant dans le Jura, car le marché reste assez détendu». Dans plusieurs communes, c'est surtout la construction de logements adaptés aux besoins des personnes âgées qui a été soutenue. Mais avec la généralisation des services d'aide et de soins à domicile, les structures d'accueil pour personnes âgées ont perdu de leur importance. Dans certains petits villages, il est difficile de trouver de nouveaux locataires remplaçant ceux qui partent.

Deux projets récents servent de contre-exemples. La commune de Cornol a mis à disposition gratuitement du terrain pour une fondation qui construit actuellement une vingtaine

de logements protégés. Et aux Bre-leux, où l'industrie horlogère a créé des centaines d'emplois, la commune a créé une SA sous son contrôle pour la construction de logements destinés à des familles. Ces deux ouvrages d'utilité publique bénéficient par l'intermédiaire de l'ASH des prêts accordés par le fonds de roulement et par la centrale d'émission CLL.

Thierry Bregnard, entré en fonction le 1er mars 2009 en tant que nouveau chef du Service de l'économie, entend corriger le tir si nécessaire. «Il est encore trop tôt pour me prononcer sur l'avenir d'une politique du logement plus dynamique. Mais je vais revoir bien sûr la question de l'aide au logement, en collaboration avec les autres services concernés, notamment l'aménagement du territoire et l'aide sociale, car il ne s'agit pas d'une question purement économique. Les résultats de l'enquête menée par Habitation permettront d'ailleurs d'alimenter cette réflexion.»

Valais

Tout comme le Jura, ce canton ne prend pas de mesures spécifiques en faveur des logements d'utilité publique et il ne dispose pas de base légale pour encourager l'octroi de droits de superficie aux MOP. L'aide cantonale à la location et à l'accession à la propriété est avant tout concentrée sur un système de subventions, géré par les agences immobilières ou les propriétaires eux-mêmes, sous le contrôle du Service cantonal du logement.

Aucune pénurie significative de logements n'est constatée à l'heure actuelle. «Cette situation est due en grande partie au fait que le Valais est un canton de propriétaires de logements pour environ 60%, surtout dans les villages de montagne» explique Ursula Kraft, cheffe «Entreprises valaisannes et institutions», au Service du développement économique. Toutefois, le Canton va mettre prochainement en vigueur la loi sur la politique régionale qui réoriente l'aide au logement. «Dans l'esprit de cette loi, l'aide

au logement aura pour objectif de garder un habitant décentralisé sur l'ensemble du territoire cantonal. Dans ce sens, elle ne sera plus considérée comme une aide sociale et sera concentrée sur les villages de montagne. Cette loi nous permettra d'attribuer des subventions à fonds perdu et des prêts sans intérêts pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements en zones de montagne.»

Neuchâtel

Neuchâtel devient l'un des cantons les plus volontaires en matière d'aide au logement. Les aides au logement (LCAP et Loi cantonale sur le logement LAL) concernent actuellement 2,9% du parc de logements. Pour Pascal Magnin, chef de l'office du logement, l'idéal à long terme serait d'arriver à un taux de 5% de logements «bon marché» pérennes sur l'ensemble du parc de logements, ce qui représente un volume de 4244 logements à loyer modéré et/ou subventionné. L'augmentation de la population nécessiterait la construction de 4000 logements d'ici 2020, dont 1000 logements à loyer modéré d'ici 2014 (en moyenne 150 appartements par an entre 2009 et 2014). Ce dernier but devient possible grâce à la nouvelle loi sur l'aide au logement (LAL) entrée en vigueur le 1er janvier 2009. Cette loi permet d'octroyer des aides uniquement aux MOP. Il est prévu de distribuer le fonds alimenté dans le cadre de la LAL de la manière suivante: 1 million de francs en 2009, 2 millions de francs en 2010, puis 3 millions de francs par année. Les projets de MOP aidés par ce fonds doivent être agréés par l'Etat. Le règlement d'exécution de la nouvelle LAL prévoit la mise à disposition de terrains sous forme de droit de superficie pour une durée de 70 ans. La LAL permettrait à l'Etat de recourir, si nécessaire, à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Pour Pascal Magnin, la rareté et la thésaurisation des terrains à bâtir dans le canton de Neuchâtel sont des obstacles importants

à la réalisation de nouveaux projets de construction de logements, principalement dans les régions où la demande est la plus élevée.

Genève – ville et canton

La situation du logement à Genève reste tendue: alors que les besoins de la population en logements accessibles n'ont pas diminué, le parc de logements subventionnés a diminué de plus de la moitié en 20 ans et représente moins de 10 % du parc immobilier genevois. Différents types de logements sont subventionnés: les HLM (pour personnes à revenus modestes) voués à retourner dans leur quasi-totalité sur le marché libre mais qui devraient être compensés par les HM (habitations mixtes, où l'aide varie en fonction des revenus des locataires), et les HBM (pour personnes à revenus très modestes) appelés à se développer. La catégorie HCM (pour personnes à revenu moyen) a été supprimée en 2001 et sort progressivement du contrôle de l'Etat.

Le canton, tout comme la ville, a eu très peu recours au régime de subventionnement selon la LCAP. Philippe Favarger, directeur à l'office cantonal du logement, ne s'en inquiète pas outre mesure, puisque les logements genevois sont subventionnés prioritairement selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL 1977, modifiée en 2000). «La fin des subventionnements LCAP n'aura pas d'impact» assure également le maire de Genève, Rémy Pagani, qui n'est d'ailleurs pas favorable à l'aide personnalisée, sauf pour des cas très nets et minoritaires où des gens ont absolument besoin d'aide. Car ce système, selon lui, n'a pas d'impact sur la construction d'appartements et ne répond pas au problème du logement pour tous.

Outre les aides cantonales directes à la personne, la loi LGL prévoit une série de mesures en faveur des MOP: priorité dans l'octroi des aides, prestations élargies (cautionnement, subventions), octroi de prêts à terme aux

VISITEZ NOTRE OENOTHÈQUE POUR DÉCOUVRIR UN CHOIX DE 500 VINS DU MONDE ENTIER.




GIROUD
VINS

**VISIT
TASTE
MEET !**



**Vente directe, visites de cave,
organisation d'événements de 5 à 200 personnes.**

www.giroud-vins.ch

Open 7/7 - 11h00 - 20h00
ROUTE DE NENDAZ 1 / SION

coopératives et aux coopérateurs, mise à disposition de terrains en droit de superficie. En complément est venue s'ajouter la loi pour la construction de logements d'utilité publique LUP du 24 mai 2007. Le protocole d'accord avec les partenaires sociaux, à l'origine de la loi, se fondait sur quatre principes: 1) l'assouplissement des règles en zone de développement – ou abrogation de la règle voulant que l'on construise au moins 2/3 de logements sociaux en zone de développement; 2) la constitution d'un socle permanent de logements d'utilité publique (LUP) à hauteur de 15% du parc locatif en 10 ans, soit 30 000 logements, grâce à un crédit de 30 millions par année; 3) le développement des coopératives et de l'accès à la propriété

privée; 4) le maintien des aides financières personnalisées (allocation de logement).

En 2009, le Grand Conseil a adopté une nouvelle mouture LUP, qui porte l'objectif du parc LUP à 20% de l'ensemble du parc locatif et met à disposition 35 millions par année, avec un bémol: désormais, aucun délai n'est prévu pour la réalisation du parc LUP...

D'après Philippe Favarger, le canton, la ville et les communes s'accordent sur l'objectif général de la politique du logement. «Sur la mise en pratique et en particulier la localisation de ces logements, les avis divergent évidemment.» Le directeur, en charge de la cellule de développement de projets, prédit aux LUP un avenir radieux si les MOP adhèrent aux critè-

res du logement d'utilité publique d'après le canton: le respect d'un taux d'effort (rapport entre le loyer brut et les revenus) et du taux d'occupation (rapport entre le nombre de personnes qui occupent le logement et le nombre de pièces). En 2008, les premiers logements construits selon la LUP sont sortis de terre: les 140 logements de La Tambourine, gérés par la Régie du Rhône. En outre, l'État a acquis 1500 logements à bas loyers de l'ex-Fondation de valorisation des actifs de la BCG. En comptant les logements d'ores et déjà considérés comme du LUP (5661 HBM, 73 HLM), on peut estimer le parc LUP du canton à environ 7400 unités aujourd'hui.

Mais pour Rémy Pagani, la nouvelle mouture LUP n'est pas la panacée,

PUBLICITÉ

Hypothèque?

Autant rénover mieux si c'est plus avantageux.

La Banque alternative BAS encourage, par des taux d'intérêt attrayants, la construction et la rénovation écologiques ainsi que les habitats sociaux. Sans limitation dans le temps et sur toute l'hypothèque.

Pour une véritable alternative:

021 319 91 00, contact@bas.ch, www.bas.ch

Bureaux à Olten, Lausanne, Zurich, Genève et Bellinzone



**BANQUE
ALTERNATIVE**

www.bas.ch

Banque alternative BAS
Représentation romande
Rue du Petit-Chêne 38
1001 Lausanne



Rémy Pagani

même si elle va dans le bon sens: «Le fond de l'affaire, c'est que la construction de logements sociaux ne permet pas aux promoteurs privés de réaliser des profits substantiels, donc ils construisent de la propriété par étage (PPE), et c'est la collectivité qui doit initier des projets de logement bon marché. Ainsi, la nouvelle LUP ne change pas grand-chose: elle dit simplement que le taux de logements d'utilité publique doit être égal à 20% du parc de logements locatifs du canton. Avant, le système HLM, qui avait ses défauts, permettait de mettre en circulation des appartements bon marché. Certes, le HLM était une subvention directe aux promoteurs, mais durant la période du contrat, il apportait de nouveaux logements. Aujourd'hui, ce sont les collecti-

vités publiques et les fondations qui restent les derniers pourvoyeurs d'appartements à bas loyer. Il faut bien voir que le développement des PPE, qui ont augmenté sensiblement entre 2008 et 2009, ne répond pas à la crise du logement, car les logements de ce type sont absorbés par des gens disposant de fonds propres importants et côtoyant les réseaux immobiliers genevois. Dans la pratique, les appartements en PPE

sont réservés ou vendus avant même que l'autorisation de construire ne soit délivrée ! Pour résumer, la PPE en zone de développement attire surtout des investisseurs et ne répond pas aux besoins prépondérants des Genevois. Les bas revenus n'y ont pas accès et sont repoussés à l'extérieur de la cité.»

Concrètement, la Ville de Genève, sous l'impulsion de son maire, essaye de dégager des pistes mixtes, où l'octroi de droits de superficie permet de construire des immeubles avec des logements à bas loyer et des PPE. «Dans ce système, on pousse les promoteurs à contribuer à la construction de logements bon marché en réduisant leur rentabilité à un niveau «normal», qui tourne autour des 5% de rendement au lieu des 10% et plus engendré par la

PUBLICITÉ

Façades | Systèmes bois/métal | Fenêtres et portes | Boîtes aux lettres et éléments normalisés | **Systèmes d'énergie solaire** | Conseils et service

Schweizer



Un facteur chance qui dure longtemps.

Les capteurs solaires de Schweizer utilisent la source d'énergie de l'avenir.

Esthétiques, flexibles dans leur utilisation, indépendants d'autres systèmes énergétiques: avec les capteurs solaires de Schweizer, vous faites le bon choix. Nos capteurs solaires conviennent à tous les styles architecturaux et offrent un excellent rendement énergétique, ainsi qu'une qualité de tout premier ordre. Plus d'infos sous www.schweizer-metallbau.ch ou au n° de téléphone 021 631 15 40.

Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-1024 Ecublens, Téléphone +41 21 631 15 40
info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch

Lauréat du

Watt d'Or 2009

La distinction pour les meilleures performances énergétiques
sous l'égide de l'Office fédéral de l'énergie



Elinora Krebs

PPE. Ce chiffre permet néanmoins des projets viables économiquement et socialement. Par exemple, si un propriétaire possède des terrains contigus à une propriété de la Ville, nous proposons ce type d'arrangement mixte, en réalisant de notre côté des logements à caractère social en contrepartie d'une compensation financière de la part des propriétaires privés.»

La ville soutient aussi les maîtres d'ouvrage d'utilité publique grâce à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Dotée de 20 millions de francs, elle fonctionne comme un bras de levier dans la réalisation de projets, explique Rémy Pagani. Sur la base de 10% de fonds propres, tirés de ce budget, la ville peut donc engager des travaux à hauteur de 200 millions de francs. La fondation compte actuellement environ 400 logements. Une centaine supplémentaire est en construction notamment au Foyer de Sécheron. La Gérance immobilière quant à elle dispose d'environ 5400 logements dont 90% à caractère social. Ces quelque 5900 appartements représentent environ 5% des logements en ville de Genève. Par ailleurs, des opérations sur les terrains propriétés de la Ville de Genève sont menées via des coopératives, en accordant des droits de superficie.

«Pour améliorer le logement à Genève, avance Rémy Pagani, nous disposons d'un outil, qui est le Plan directeur communal. Celui-ci prévoit que la ville réalise ou fasse réaliser 10% des nouvelles constructions du canton, soit 360 nouveaux logements par année d'ici à 2020. Inciter des promoteurs et des coopératives sans but lucratif à la construction de logements pour tous, tout en réalisant directement certains objets, ainsi va la politique de la Ville de Genève.»

Vaud et Lausanne

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur le logement (LL) du 9 septembre

1975, la politique du logement du canton de Vaud est fondée sur la collaboration de l'économie privée, des communes et de l'Etat. Les aides financières de l'Etat sont prévues dans le cadre de cette loi, sous la forme de garanties, d'emprunts, de prêts et d'autres interventions des pouvoirs publics. La législation vaudoise a beaucoup évolué ces derniers temps en redéfinissant de nouveaux équilibres entre l'effort du canton et celui des communes. Par ailleurs, Vaud s'est doté d'une nouvelle réglementation pour l'aide à la personne (RAIL 2007) en compensation de la fin des aides LCAP, pour autant que la commune intéressée y participe à part égale. Par exemple, en 2009, 1 million de francs a été budgétisé par le canton dans le cadre de cette loi. «Ce montant évoluera en fonction du nombre de communes adhérant à ce système, et, corolaire, du nombre de bénéficiaires», indique Bernard Montavon, adjoint au Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT). Reste qu'en matière de logement d'utilité publique le canton semble baisser les bras, alors que la ville de Lausanne affiche une politique volontariste. Il manque actuellement environ 4000 logements pour mettre fin à la pénurie de logements dans le canton, soit le volume d'environ une année de construction. Pour combler le manque de logements d'utilité publique, deux tiers de ces 4000 logements devraient être réalisés par des coopératives et fondations à but non lucratif, estime Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne: «En raison de l'augmentation des prix des terrains et du coût de la construction, les logements à prix coûtant et subventionnés permettent de répondre aux besoins de la majorité de la population constituée par la classe moyenne. Dans la mesure du possible aussi, nous favorisons l'aide mixte pour les couches sociales à faibles revenus [logement à loyer modéré entraînant une aide sociale faible, à l'inverse du loyer libre en fonction de l'IPC, qui génère une aide sociale importante – ndlr]. Des années d'expériences ont démontré l'ef-

ficacité de l'aide à la pierre qui permet l'abaissement des loyers par une subvention versée au maître d'ouvrage pour compléter le revenu locatif calculé sur la base du prix coûtant.»

On peut estimer le nombre de logements subventionnés à environ 13000 dans le canton de Vaud, en ajoutant aux 8658 logements subventionnés activement à la fois par le canton et par la commune (SELT, 31.12.2008) les logements contrôlés uniquement par la commune de Lausanne (4540 unités). Ainsi, le nombre de logements d'utilité publique rien qu'en ville de Lausanne s'élève à 7800 unités, indique Elinora Krebs (juillet 2009). Ces logements sont considérés d'utilité publique, car Lausanne a la particularité (par rapport au canton de Genève, p. ex.) de contrôler «à vie» ses logements (anciennement subventionnés) qui ne tomberont ainsi jamais dans le marché libre. Suite à une décision du Conseil communal en 2005, la ville attribue les parcelles communales constructibles à raison de $\frac{1}{3}$ de logements subventionnés et $\frac{2}{3}$ de logements en marché libre (PPE et location), explique Elinora Krebs. En outre, Lausanne soutient les maîtres d'ouvrage d'utilité publique par les mesures suivantes: octroi de terrains en droit de superficie avec des allègements au niveau des redevances annuelles; octroi de cautionnement, s'élevant à 30% du coût de la construction, permettant d'obtenir toutes les hypothèques au taux du 1^{er} rang; octroi d'un prêt chirographaire à des conditions avantageuses afin de compléter les fonds propres nécessaires; octroi des aides directes permettant l'abaissement du loyer (subventions).

Confiante dans l'avenir du logement d'utilité publique dans le canton, Madame Krebs estime cependant que les aides fédérales devraient être plus soutenues, par exemple en encourageant davantage la constitution de coopératives d'habitants ou en se concrétisant de manière plus claire et plus engagée à travers les cantons (péréquation financière).

Texte: Jean-Christophe Emmenegger

Tableau synthétique: évolution de l'aide publique au logement (sources: OFS, OFL et cantons)

Canton	Parc de logements (OFS et cantons)	Nombre de logements subventionnés selon les dossiers LCAP en cours (OFL)	Logements encouragés selon la LOG – Fonds de roulement, entre 2004 et 2008 - aperçu (OFL)		Estimation du nombre de logements subventionnés (LCAP, LOG et aides cantonales et/ou communales)	En %, par rapport au parc de logements	Objectif de la politique du logement		Délai	Moyens d'application
			Nombre de logements	Montant des prêts			En %	Nombre de logements		
FR	118297	4751	56	1 550 000	4807, dont 3882 contrôlés par le canton, 249 bâtiments de sociétés d'utilité publique et 181 bâtiments d'autres types de sociétés coopératives, essentiellement dans le district de la Sarine	4.00%	néant	néant	néant	néant
GE	216934	2449	405	7 581 410	20 075 (31.12.2008). Détail: 5849 HBM (dont 5661 LUP) + 12 269 HLM (dont 73 LUP) + 409 HCM + 1548 HM.	9.25%	20%	35 000	pas précisé	LGL (1977, modifiée en 2000); LUP (2007, modifiée en 2009)
GE ville	–	–	–	–	5900 (hors du parc de logements LUP) dont une petite part comptabilisée dans les 20 075	5.00%	Voir texte «Mesures cantonales: Genève ville et canton»			
JU	31 674	960	0	0	960, dont 600 contrôlés par le canton	3.00%	néant	néant	néant	néant
NE	84 879	2411	106	3 180 000	2517, dont 1200 générés par les seules coopératives d'habitation et de construction	2.90%	5%	4244	2014	LAL (2009)
VD	348 882	6177	1051	25 469 750	~ 13 000 (dont 8658 contrôlés par le canton)	3.70%	pas précisé	pas précisé	pas précisé	Aide à la pierre: LL (1975), RCOL (1991), RLL (2007), RPL (2007), RCOLLM (2007). Aide à la personne: RAIL (2007).
Lausanne	–	–	–	–	7800, dont 4540 contrôlés uniquement par la commune et non comptabilisés par le canton	11.00%	voir texte «Mesures cantonales: Vaud et Lausanne»			
VS	187 340	2176	0	0	2176 (1886 contrôlés par le canton, dont environ 20% de logements de coopératives et de fondations et 80% d'aide à la personne physique)	1.16%	néant	néant	néant	néant

Enquête menée par Habitation auprès des coopératives romandes (VD, GE, NE, JU, FR, VS)

L'enquête suivante se base sur un questionnaire adressé aux 152 membres actifs de la section romande de l'ASH (coopératives d'habitation et / ou de construction, fondations, coopératives immobilières – sans but lucratif). Avec 69 questionnaires retournés, le taux de réponse avoisine les 50%: un beau score dans ce genre d'exercices. L'on ne peut que supposer, malheureusement, ce que représentent les abstentionnistes. Oubli? Désintérêt? Forme de protestation? Les résultats de cette enquête, sans être exhaustifs, laissent parfois libre cours à l'interprétation, mais ils soulignent le plus souvent de fortes tendances au sein des membres de la section romande de l'ASH. Nous avons ressorti ces grandes tendances sous forme de graphiques et détaillé certaines réponses par tranches d'associations de maîtres d'ouvrage d'utilité publique selon leur importance: 1 à 100 logements (37 réponses); 101 à 300 logements (12 réponses); 301 à 1000 logements (8 réponses); 1000+ logements (4 réponses); nombre indéterminé de logements (8 réponses).

Aide fédérale insuffisante

La revue Habitation a l'immense plaisir de se voir plébiscitée par la majorité (88%), qui se fend de quelques commentaires sympathiques: «Cette revue peut fournir d'excellentes idées pour construire ou améliorer l'existant». «Donne une vue générale des nouvelles tendances dans le domaine des bâtiments, plus précisément dans le secteur de l'habitat». «On y trouve de très bons conseils». «Nous apprenons beaucoup avec Habitation». On espère que les abstentionnistes n'auraient pas fait pencher la balance! Selon toute vraisemblance, des possibilités de développement se dessinent, en ce sens que 46% des répondants qui considèrent Habitation comme utile estiment que la revue pourrait être utile aussi pour d'autres lecteurs que les abonnés de la section romande de l'ASH, alors que 54% ne la jugent utile que pour eux-mêmes. La revue tient donc bien son rôle intermédiaire avec un contenu qui s'adresse à la fois à des spécialistes et à un plus large public.

Une deuxième grande tendance s'affirme à la question sur la politique fédérale du logement: une large majorité juge que l'aide fédérale en matière de logement à loyer modéré est insuffisante (64 %). C'est l'une des questions qui a suscité le plus de réactions. L'euphémisme de certaines réponses affirmatives s'est même révélé dans les commentaires négatifs qui accompagnaient celles-ci. La taille des associations ne change rien au verdict: l'aide fédérale est jugée insuffisante par environ 2/3 des associations, sauf celles de 1000 + logements qui sont satis-

faites et insatisfaites à parts égales (moins représentatives, car elles ne sont que quatre à avoir participé à l'enquête).

Il est peut-être plus inquiétant d'apprendre que 26% des répondants affirment n'avoir pas eu connaissance du programme d'assainissement 2009 dans le cadre de la LOG (50 millions de francs sous forme de prêts indirects, affectés en 2009 uniquement à l'assainissement énergétique des bâtiments)! 73% connaissaient cette mesure, et 80% la trouvent judicieuse même s'ils ne la connaissaient pas auparavant. Ce sont surtout les petites coopératives, à nouveau, qui semblent les plus nombreuses à avoir ignoré cette information, pourtant largement communiquée tant au niveau fédéral (site Internet) que de la section romande de l'ASH. De nombreux commentaires nuancent toutefois l'entrain pour ce programme de stabilisation, même parmi les réponses positives.

Prestations de l'ASH satisfaisantes

La section romande de l'ASH se révèle beaucoup mieux perçue que son mandataire, la Confédération. A la question: «Etes-vous satisfait des prestations accordées par l'ASH?», 80% répondent oui. Une minorité (4% = 3 réponses) n'est pas du tout satisfaite. D'autres associations, surtout parmi les petites, se déclarent moyennement satisfaites (15% = 10 réponses). Il est intéressant de noter que ceux qui sont insatisfaits des prestations répondent en général qu'ils sont affiliés à la section romande de l'ASH uniquement pour la «solidarité et la coopération des membres». Ils répondent aussi, et ce n'est pas contradictoire, que les aides fédérales sont suffisantes: à n'en pas douter, il y a des puristes dans le coin, qui envisagent l'esprit coopératif en-dehors de toute tutelle étatique et se méfient des autorités de contrôle. La question étant de savoir si les puristes ont raison de dénigrer les évolutions contemporaines. Les commentaires laissés fournissent quelques pistes: «L'aide de l'ASH romande est satisfaisante mais il y a des problèmes avec ASH Zurich»; «L'information n'est pas toujours donnée en français»; «Manque de communication efficace: plutôt que des rapports, il faut des discussions et des débats à partir d'exemples concrets».

Les raisons qui ont poussé les membres de la section romande de l'ASH à s'affilier sont multiples, plusieurs réponses à la fois étaient possibles, mais celle qui a le plus souvent été choisie était...: «la solidarité et la coopération des membres» en tête devant «les aides financières», puis «la formation continue, les cours», enfin «les conseils et les appuis pour monter une société».

Par contre, il est difficile de tirer des généralités à partir des réponses qui touchent aux relations entre maîtres d'ouvrage d'utilité publique et leurs cantons ou communes. Un nombre important de maîtres d'ouvrage s'estime insuffisamment soutenu par les pouvoirs publics: pas du tout (21%) ou partiellement (37%), ce qui fait une majorité d'insatisfaits (58%). Les petites coopératives, à nouveau, paraissent les plus fragilisées. Parmi les maîtres d'ouvrage qui s'estiment insuffisamment soutenus, beaucoup répondent aussi qu'ils entretiennent de bons rapports avec le canton ou la commune. Dans l'absolu, les rapports sont perçus comme meilleurs avec la commune (75%) que le canton (57%). Ce type de réponses n'est pas contradictoire: cela pourrait signifier que les instruments légaux font défaut pour un soutien plus substantiel au logement d'utilité publique, alors que la réalité du terrain prouve la possibilité des partenariats et la bonne disposition des pouvoirs publics envers le logement d'utilité publique.

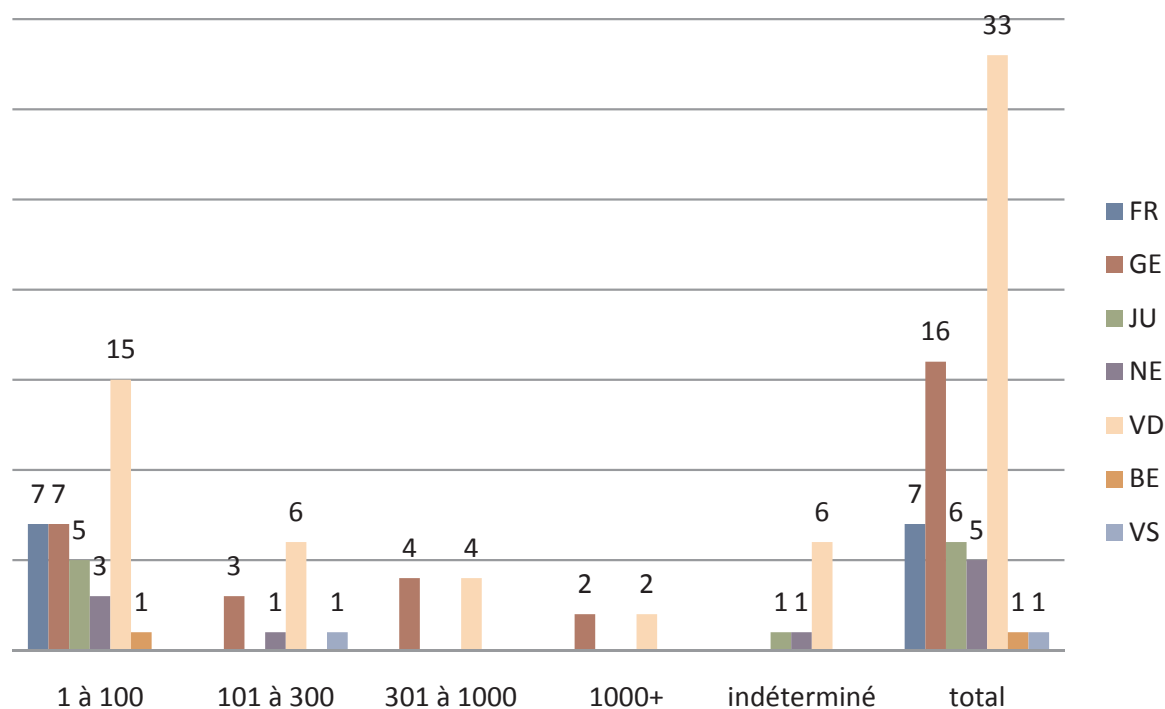
Texte et graphiques: **Jean-Christophe Emmenegger**

Les résultats détaillés du sondage, contenant notamment des diagrammes présentant les résultats par taille de coopérative, ainsi que des exemples de réponses données par les coopératives, peuvent être téléchargés sous www.habitation.ch/actualite.htm

Pour tous vos messages et remarques au sujet de l'enquête: info@habitation.ch

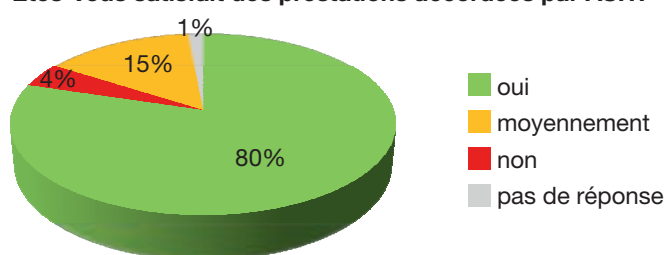
Les résultats du sondage

69 questionnaires retournés, répartis par cantons et taille de l'association

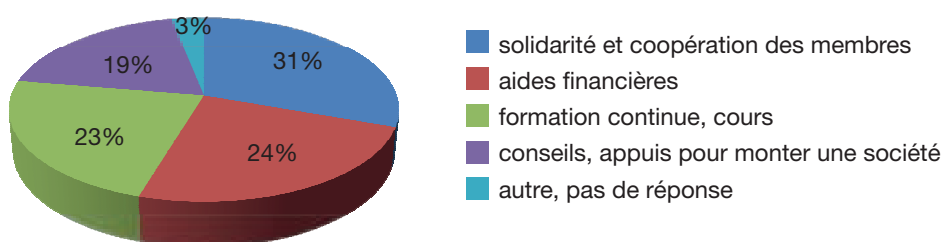


Taux de retour (proportionnel au nombre de membres par cantons):
 Fribourg: 38,9% ; Genève 38% ; Jura : 35,3% ; Berne (partie francophone): 33,3 % ; Lausanne: 29,2 % ;
 Neuchâtel: 27,7% ; Valais, 12,5%.

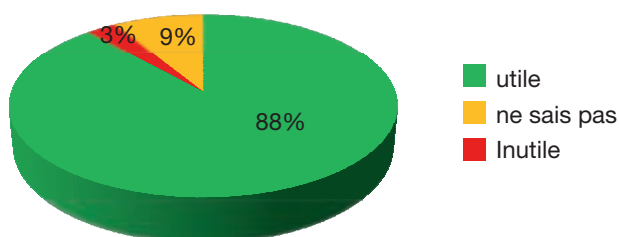
Etes-vous satisfait des prestations accordées par ASH?



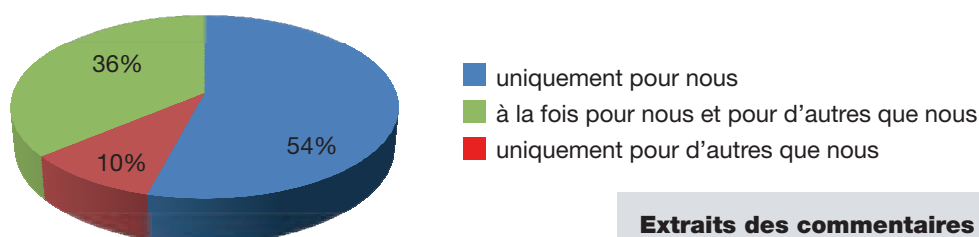
Pour quelle raison êtes-vous affilié à ASH?



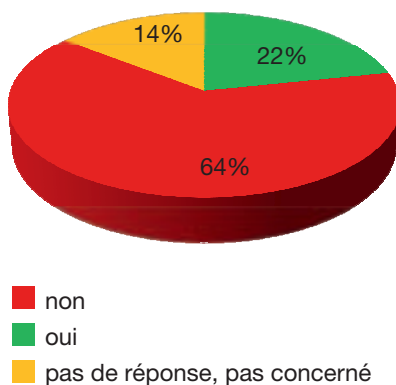
Trouvez-vous utile Habitation, revue trimestrielle de la section romande de l'ASH?



La revue Habitation est utile...



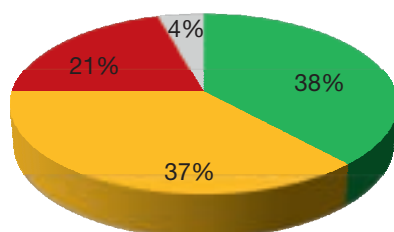
Pensez-vous que les aides fédérales au logement d'utilité publique sont suffisantes?



Extraits des commentaires des coopératives

- Il manque la promotion des coopératives et du logement bon marché.
- Aides directes insuffisantes pour pallier l'effort quasi inexistant d'encouragement au logement social dans certains cantons.
- Les procédures fédérales (ainsi que cantonales et communales) sont beaucoup trop lentes.
- Les mesures sont suffisantes, par contre beaucoup trop administratives et contraignantes sans raison valable.
- Suffisantes pour les personnes à l'AVS et AI mais insuffisantes pour les jeunes.
- Aide financière seulement axée MINERGIE.
- Mesures normales nettement insuffisantes.
- Mesures mal, voire très mal communiquées... comme souvent pour ce qui vient de Berne.
- La situation se dégrade.

En tant que maître d'ouvrage d'utilité publique, vous estimez-vous suffisamment soutenu par le canton, la commune / la ville?

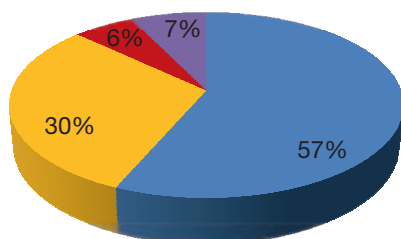


- oui, tout à fait
- partiellement
- non, pas du tout
- pas de réponse

Extraits des commentaires des coopératives

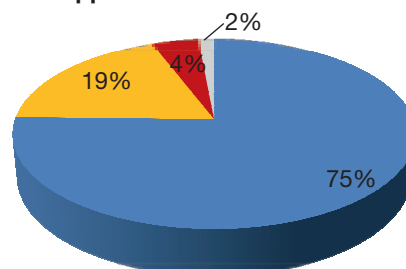
- Soutien partiel par le canton, non par la commune (NE).
- Grande difficulté à monter et à réaliser des opérations; complexité des procédures administratives (GE).
- Insuffisamment soutenus dans le domaine de la création de parkings (VD).
- Non, Lausanne!
- La commune accorde des facilités pour l'organisation de l'assemblée générale notamment (VD).
- Le canton et la ville de Genève proposent des prêts relais aux coopératives. Insuffisance de terrains mis à disposition des coopératives.
- Non, à l'exception de la mise à disposition de terrains en droit de superficie (GE).

Bons rapports avec le canton?



- oui, tout à fait
- partiellement
- aucun rapport / pas de réponse
- non, pas du tout

Bons rapports avec la commune / ville?

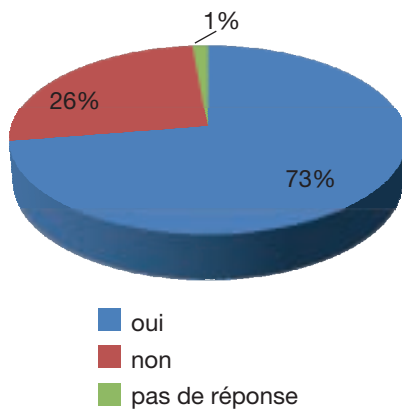


- oui, tout à fait
- partiellement
- non, pas du tout
- pas de rapport / pas de réponse

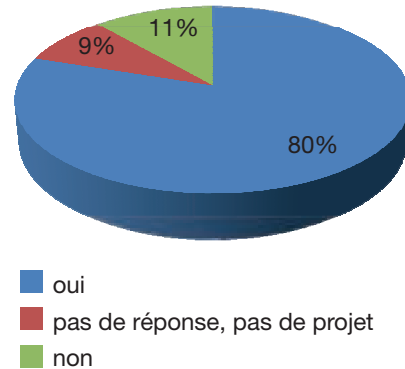
Extraits des commentaires des coopératives

- Bons rapports avec certains services, moins avec d'autres.
- Bons rapports avec la commune mais pas de soutien.
- Cohérence des décisions politiques et administratives pas toujours évidente (GE).
- La volonté de l'Etat de Genève d'introduire un système LUP est nuisible aux coopératives.
- Rapports surtout dans le secteur de la fiscalité. Bons rapports mais résultats pas concluants.
- Très peu de contacts (VD).
- Pas de contact (VD).
- Non, Lausanne!
- Vaud se montre très gourmand au niveau des impôts, alors que nous sommes une société sans but lucratif!
- Nous n'avons plus recours au canton depuis que nos logements ne reçoivent plus de subventions.

Connaissiez-vous l'exigence du Conseil fédéral de lier les aides de la LOG à des critères d'écologie et d'efficacité énergétique des bâtiments (programme fédéral de stabilisation 2009)?



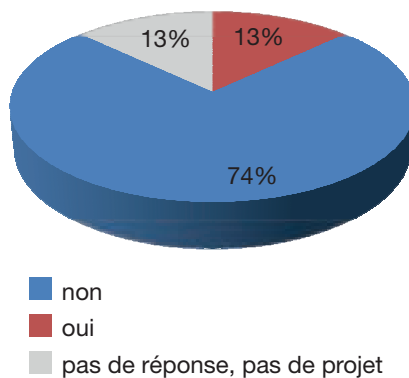
Cette mesure est-elle judicieuse?



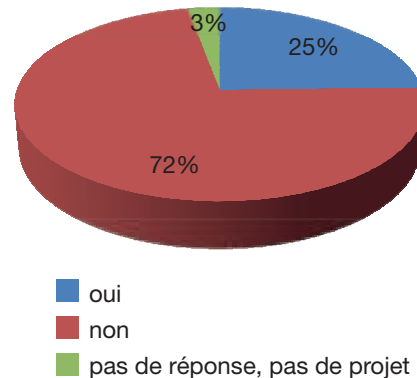
Extraits des commentaires des coopératives

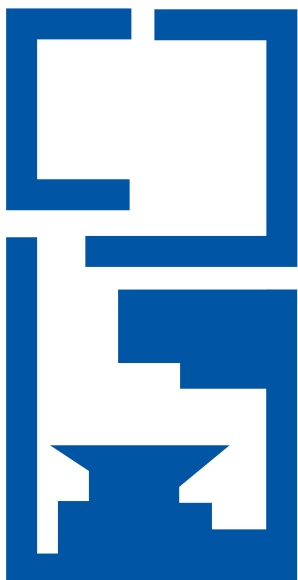
- Non, cela renchérit beaucoup la construction.
- Plus de paperasserie administrative et de complications pour les nouvelles constructions.
- Notre projet en cours de construction était déjà labellisé Minergie. Minergie P ou Minergie Eco sont trop restrictifs pour des rénovations.
- La rénovation Minergie coûte env. 35% de plus; d'autre part elle diminue la surface locative.
- Non pour une petite coopérative d'habitation. Cette mesure ne soutient que les nouvelles variantes dans la construction coûteuse, voire très coûteuse!
- Oui. Augmentation des coûts de construction mais diminution des charges d'exploitation.
- Oui, nous allons demander cette aide pour rénover nos immeubles en 2010.
- C'est très bien!
- Oui, en raison du changement de climat (hiver de plus longue durée, période de chauffage plus longue).
- Oui, à maintenir dans le temps, élément indispensable à une réussite générale étendue.

Est-ce que cette mesure va vous poser problème pour le financement, la réalisation de vos projets?



Avez-vous sollicité des prêts dans le cadre du programme fédéral 2009?





claudio jaunin s.à.r.l.

E. Flückiger

serrurerie - constructions métalliques
service entretien immeubles
portes de garage

boîtes à lettres normes PTT

rte de marcolet 45
1023 CRISSIER
tél. 021 646 36 80
fax 021 646 46 33
claudiojaunin@bluewin.ch



Faites comme chez vous!

Bienvenue dans nos expositions de carrelages.

**HG COMMERCIALE**
Matériaux de construction

**SPONAGEL**
Carrelages

Suisse romande: Carouge, Crissier, Villars-sur-Glâne, Sévaz, Corcelles, La Chaux-de-Fonds

www.hgc.ch / www.sponagel.ch

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)... un acteur immobilier incontournable!

Depuis de nombreuses décennies, les sociétés coopératives d'habitation sont actives à Genève. Cependant, c'est généralement dans la discrétion qu'elles ont oeuvré pour contribuer à satisfaire la demande en logements et pour répondre aux besoins de la population. Or, l'intérêt en regard du logement coopératif a pris de l'ampleur au fur et à mesure que la crise du logement s'est accrue.

En 1998, le Conseil d'Etat, dans l'idée de valoriser et de faire évoluer ce type d'habitat, a souhaité pouvoir compter sur un interlocuteur fiable et représentatif: le Groupement des coopératives d'habitation genevoises était né! Fortes de ce soutien officiel, une dizaine de coopératives d'habitation se sont fédérées autour d'une Charte éthique qui précise l'esprit dans lequel elles entendent œuvrer et mettre sur le marché des logements de qualité. Les thèmes abordés par la Charte du Groupement, dans un souci déontologique, sont empreints d'une approche respectueuse du développement durable et fidèle à la volonté d'agir, sans but lucratif, pour le bien-être des habitants.

Aujourd'hui, le Groupement, constitué en association enregistrée au Registre du Commerce, compte 50 coopératives qui disposent de plus de 4500 appartements occupés par près de 16 000 personnes. Dans ce contexte, le Groupement entretient, par l'intermédiaire de la Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l'habitat Coopératif (F.P.L.C.), un partenariat étroit avec l'Etat de Genève. Par contre, malgré l'attrait du système des coopératives d'habitation, que l'on pourrait situer à mi-chemin entre la PPE et la location, les relations avec les communes genevoises sont malheureusement restées insuffisantes.

A l'époque, l'Etat cherchait à acquérir des terrains dont la distribution se faisait ensuite à parts égales entre le logement social subventionné et les coopératives. Il revenait alors au Groupement de trouver les règles internes pour attribuer de façon équitable la part de terrain qui lui revenait. Cette pratique a ainsi permis l'émergence de petites coopératives participatives qui n'auraient pas eu les moyens d'accéder à des parcelles. La contrepartie fixée par l'Etat était de soustraire ces terrains à la spéculation, en obligeant les coopératives intéressées à rentrer dans le domaine du logement social, sous la dénomination de l'Habitat Mixte (HM), et en exigeant que celles-ci renoncent à se transformer par la suite en PPE.

C'est ainsi que les membres du Groupement offrent aux locataires-coopérateurs une stabilité à long terme du montant des loyers, qui plus est, ceux-ci restent intéressants par rapport à l'ensemble du secteur. En effet, le prix du loyer n'est déterminé que pour couvrir les charges et pourvoir à l'entretien de l'immeuble et non pour réaliser des profits. Dans le débat politique actuel sur le socle de loge-



Vue plongeante depuis la terrasse en toiture sur les jardins potagers de la coopérative INTI.

ments sociaux pérennes (LUP), le Groupement peut démontrer, sur la base des réalisations passées ou récentes de ses membres, que la qualité architecturale à dimension humaine et sociale n'est pas incompatible avec la maîtrise des coûts sur la durée.

En ce sens, la mise en place du Groupement a donc été un événement majeur d'une politique du logement volontariste en direction des coopératives. A l'interne, un certain nombre de règles visent à la fois à trouver un «plus petit commun dénominateur» entre des coopératives de taille et de philosophie assez différentes. A partir de là, un vrai travail de partenariat a pu être développé et le Groupement est devenu à la fois un formidable lieu d'échanges, que ce soit pour des informations générales ou pour des soutiens ponctuels.

Cette dynamique positive a contribué à crédibiliser le Groupement, lequel fonde maintenant de grands espoirs en regard des terrains faisant l'objet actuellement de Plans d'Aménagement Coordonnés (PAC) pour poursuivre son engagement en faveur du logement coopératif. In fine, le Groupement entend défendre les objectifs et les moyens à l'origine de la réussite des coopératives. Son but est de promouvoir, avec l'appui des collectivités publiques, des projets de coopératives, des projets qui seraient aussi variés que possible, chacun avec un cadre général commun, mais avec des spécificités propres qui sont autant de sources d'inspiration, tant à Genève qu'en dehors de nos frontières.

Textes et photo: **Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)**



Votre architecte financier

Acheter • un appartement • une villa • un terrain • une résidence secondaire
• en Suisse • en France voisine

Construire • un logement • une habitation Minergie

Rénover • un bien immobilier

Grâce à notre connaissance unique du marché,
nous vous proposons des solutions calquées sur vos besoins.

Planifiez et construisez avec nos spécialistes au 058 211 21 00
ou sur www.bcge.ch/simplissimmo

 **BCGE | Simplissimmo™**
plus simple, donc moins cher

Participation? Hier, aujourd'hui...

Par-dessus la clôture de son jardin, j'interroge l'habitante très aimable de la première villa de la **coopérative Les Ailes** à Cointrin:

- Vous étiez parmi les fondateurs, en 1955?
- Oui, nos maris étaient ouvriers à Swissair, le mien était mécanicien. On a coulé les fondations, fait le chemin d'accès nous-mêmes. Les gens se moquaient de nous, disant qu'on n'arriverait pas à payer...et pour nos toits plats. Plus tard, on a encore creusé la piscine qui est devenue la première piscine publique de Genève, celle du Club des Dauphins.

En 1955, la participation est donc, avant tout, la participation aux travaux. Pour Christian Muller, actuel gérant, la Société a hérité de cet état d'esprit dans son mode de gestion et dans ses objectifs économiques. Elle consulte aussi les habitants concernés pour les transformations et soumet les projets à l'assemblée générale. Dans le cas de l'amélioration thermique de l'immeuble SW3, le choix final de vérandas complètement ouvrables en été s'est imposé après consultation des habitants...vous savez que cette solution n'est pas courante.

Aujourd'hui, nous, coopératives souvent nouvelles venues, nous nous réclamons de la participation aussi bien comme mode de constitution que dans le processus du projet architectural, dans la gestion, voire comme mode d'intégration urbaine. Nous avons formé en novembre 2008 une «**plateforme d'échange des coopératives participatives**» dans un but d'échanges directs, d'autoformation et de débat. Ce forum informel, largement ouvert, se réunit quelquefois par an sur des thèmes décidés de cas en cas. A l'issue d'une première information au sein de l'assemblée des délégués du Groupement, notre plateforme s'est constituée en groupe de travail du GCHG. Cette intégration devrait faciliter le « passage de témoin » entre les anciens et les nouveaux.

Pour la seconde conférence-débat, deux soirées seront consacrées cet automne à la participation. Nous espérons ainsi échanger sur les problèmes pratiques, mais aussi clarifier certains objectifs tels que les limites et les enjeux en termes de politique urbaine ou de logement social. Comprendre le rôle important de la démocratie participative, même minimale, présente dans toutes les coopératives, n'est pas le moindre objectif.

Sur quel fonds établir le débat?

D'abord les expériences actuelles.

Pour INTI, dont l'immeuble de 18 logements à Cressy en périphérie de Genève est habité depuis 2007, la participation est avant tout affaire de vie quotidienne et de gestion. Les habitants doivent consacrer trois jours par an aux travaux communautaires. La grande terrasse couverte en



Le GCHG en vadrouille dans l'écoquartier de Vauban (juin 2007).

attique, la buanderie, le grand foyer, le jardin, le four à pain sont des espaces communs. L'appartement pour personnes âgées montre bien que la participation y est entendue dans un sens large qui inclut l'intégration urbaine et sociale de la coopérative. Si, au stade du projet, la participation a posé problème, les objectifs de convivialité se sont néanmoins inscrits dans l'architecture et permettent l'actuelle gestion participative.

La **CODHA**, quant à elle, compte vingt ans d'expérience pour ses deux niveaux de participation, l'un central pour le financement, les projets, la propriété, l'autre dans les associations des habitants des immeubles, locataires collectivement de la CODHA mais responsables de la gestion de leur immeuble. Egalement l'expérience d'autres coopératives s'inscrivant dans le même mouvement qui bénéficie aussi d'autres apports. La culture-Squatt a notamment marqué l'actuelle génération de constructeurs-coopérateurs.

A ce vécu récent s'ajoutent nos questionnements et l'actualité urbaine de Genève pour inspirer nos thèmes de réflexion et de débat: **convivialité** et démocratie participative; **mixité sociale** et participation dans les logements HM; **innovation architecturale** et participation au projet des futurs habitants; **alternative aux quartiers de villas** et qualité de vie du logement collectif; participation au niveau urbain et **développement durable**: développement des **eco-quartiers**; **autoformation des citoyens-habitants**.

Texte: **Jean-Pierre Cêtre**, président de la coopérative
Voisinage, active dans le forum des coopératives
participatives

Construire à moindre coût tout en offrant un cadre de vie des plus plaisants: la COPROLO-Cressy l'a fait.

La société coopérative d'habitation COPROLO-Cressy a construit deux élégants immeubles entre 2004-06 à Cressy, dans un quartier où il est interdit de bâtir des édifices de plus de trois niveaux. Une contrainte certes intéressante sur le plan de l'échelle du quartier, mais qui induit en général des coûts de construction plus élevés.

Ce constat est donc à l'origine de la recherche permanente d'une optimisation du projet afin d'en diminuer les coûts sans pour autant nuire aux qualités exigées par le maître de l'ouvrage, dont le programme était plutôt ambitieux: surface généreuse pour les séjours (35 m²), des cuisines habitables avec coin repas et des prolongements de l'habitat sur l'extérieur (balcons, terrasses, jardins), un certain nombre d'appartements devant, le cas échéant, permettre de loger des personnes à mobilité réduite.

Economie du projet

La compacité des volumes bâtis et le recours à des façades «monolithiques» contribuent aussi à baisser les coûts de construction de manière significative. Dans le même ordre d'idée, le garage est implanté entre les immeubles pour simplifier les structures et pour permettre une ventilation naturelle traversante à l'aide d'un puits de lumière traité en bac planté de bambous. Les appartements

situés de part et d'autre des cages sont accessibles directement, alors que les logements de 5 pièces en duplex compris dans la partie centrale des immeubles sont desservis, au rez-de-chaussée, latéralement (ou par le garage et les caves par une pièce «disponible» au sous-sol) et à l'étage, par la toiture aménagée et un dégagement vitré en descendant dans le logement. Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur généreux: balcon pour les extrémités, jardin «privatif» avec réduit pour les plain-pied, terrasses végétalisées et couvertes pour les attiques.

D'une manière générale, des cloisons mobiles, des armoires pouvant être déplacées, des espaces de dégagement et de rangement importants ont été prévus afin de faciliter la polyvalence dans l'appropriation de l'habitat en fonction des besoins et des divers modes de vie. Quant aux installations techniques, elles ne présentent pas de particularités, si ce n'est que la production de chaleur est garantie par le réseau à distance «CADIOM», que le chauffage, à basse température, se fait par le sol et que le préchauffage de l'eau chaude sanitaire est réalisé par des capteurs solaires.

Privilégier la convivialité par une typologie innovante

La typologie innovatrice et le nombre restreint de cages d'escalier – ascenseur découlent ainsi de la volonté de valoriser les surfaces utiles au détriment des surfaces de circulation habituelles en exploitant pleinement le volume construit. L'ambiance de l'ensemble constitue un autre paramètre important qui a été pris en compte sur le plan conceptuel. Les nombreux dispositifs introduits participent de l'idée que la convivialité doit et peut aussi être favorisée par l'architecture. Par ailleurs, cette option est complétée par la progression diffuse des «privacités» en évitant le passage brutal d'un statut à l'autre. En ce sens, l'accessibilité à la plate-forme de l'espace central est «ouverte» au public, mais elle n'est pas suscitée depuis la rue (mur et différence de niveau).

L'implantation en vis-à-vis des immeubles définit ainsi un espace extérieur favorisant les rencontres et les échanges, des séjours et des espaces en prolongement qui se font face et s'ouvrent sur l'intérieur de l'îlot, alors que les distributions et les accès aux logements sont rejetés sur le pourtour de la parcelle. Dans le même esprit, les buanderies ne se trouvent pas au sous-sol, mais elles sont positionnées en attique.



L'espace extérieur entre les deux immeubles, avec place de jeux pour les enfants et des bancs pour faire causer.

Texte: **Patrick Cléménçon**



Protection des bâtiments - grâce à la technologie

Le béton apparent et les autres surfaces minérales ont des qualités optiques et haptiques exceptionnelles. Avec les produits faceal qui se fondent sur les nanotechnologies, PSS assure la protection des bâtiments, pour une parfaite conservation de la valeur et pour une solution cosmétique créative, avec d'excellentes propriétés :

- oléophobe
- hydrophobe
- ouvert à la diffusion de la vapeur d'eau

Avec le *faceal Colour*, la version pigmentée de l'imprégnation hautes performances, vous pouvez réaliser en de nombreuses nuances des surfaces en béton apparent. Et le clou :

le *faceal Colour* est parfaitement adapté à une cosmétique impressionnante du béton. L'aspect des différents bétons apparents est harmonisé grâce à une lasure béton spécialement mise au point pour l'ouvrage.



Avec la protection antigraffiti PSS 20 appliquée sur le *faceal Colour*, nous offrons une solution complète et invisible à l'œil nu. Le béton est ainsi seulement embellit par l'imprégnation colorée mais en plus protégé contre les déprédations.

Pour un bâtiment durablement entretenu, PSS propose le service PSS 5 étoiles :

- ★ Assistance sur site
- ★ Essais professionnels
- ★ Mise en oeuvre qualifiée
- ★ Solutions spécifiques à l'ouvrage
- ★ Qualité certifiée



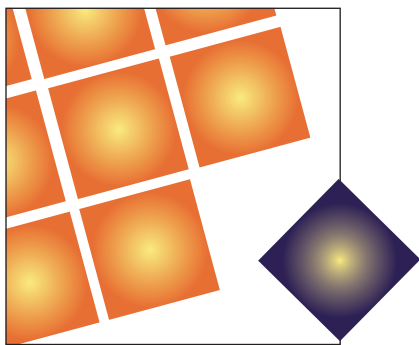
PSS INTERSERVICE SA
1588 Cudrefin
Téléphone : (079) 819 66 79
fcart@pss-technology.com

GRUPE PSS INTERSERVICE • Activités dans toute l'Europe • Mise en oeuvre par nous-mêmes • www.pss-interservice.fr

PIZZERA POLETTI

MAÇONNERIE ■ BÉTON ARMÉ ARCHITECTURE ■ URBANISME

Chemin de la Roche 12 ■ Case postale 224 ■ 1020 Renens
Tél. 021 321 47 67 ■ Fax 021 321 47 61



CARRELAGE

**L U I S
FERREIRA**

Chemin de Bel-Orne 28
1008 Prilly
Tél. 021 625 85 26
Fax 021 625 85 27
luis@ferreira-carrelage.ch

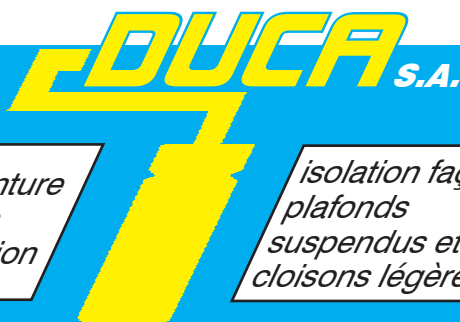
Transformations

Rénovations

**Tous travaux de
carrelages et mosaïque**

Petite maçonnerie

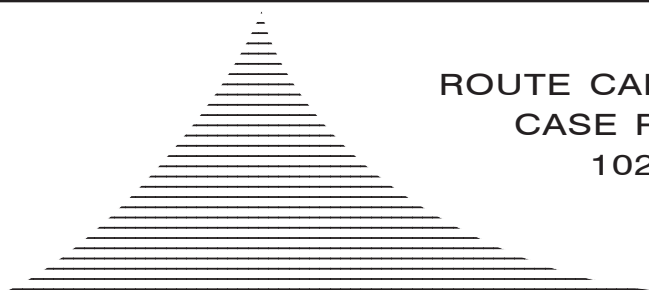
Maîtrise + Fédérale



*plâtrerie - peinture
papiers peints
staff et décoration*

*isolation façades
plafonds
suspendus et
cloisons légères*

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



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

G. CACCIAMANO

CHAPES + BÉTON LAVÉ

Chauffage – Ventilation – Climatisation

**Bernard
Chevalley SA**

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

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

A portrait of Bruno Marchand, a middle-aged man with grey hair and a beard, wearing a light blue button-down shirt. He is smiling and standing in front of a dense green leafy background. The image is partially covered by a dark grey text box at the bottom.

Evolution des mœurs et de l'habitat

Evolution de l'habitat et de l'architecture des logements, innovations techniques, coûts de construction, urbanité et écologie: le point avec Bruno Marchand, architecte, urbaniste et professeur à l'EPFL.

Diplômé en architecture de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), Bruno Marchand y est professeur depuis une quinzaine d'années. Spécialiste de théorie et critique architecturale mais aussi d'urbanisme et de planification, il dirige depuis 2006 l'Institut d'architecture et de la ville. Mais en parallèle à ses activités académiques, qui l'ont vu publier un grand nombre d'articles et d'ouvrages, il a constamment travaillé sur le terrain. Ancien adjoint de la direction du Service de l'aménagement du territoire du Canton de Vaud, il est depuis 2001 membre associé, avec Patrick Devanthery et Inès Lamunière, du bureau d'urbanisme DeLaMa. Habitation a voulu savoir ce qu'il pensait de l'architecture des logements, de son évolution et de son adaptation aux modes de vie actuels.

Que signifie aujourd'hui, en 2009, «habiter», «se loger»?

Ce sont des notions qui sont devenues beaucoup plus complexes qu'avant, elles ne veulent plus dire «appartement quatre pièces pour un couple avec deux enfants». L'habitat est devenu une notion très large, notamment dans le milieu urbain, avec des conceptions qui touchent des configurations sociales très diverses, qui vont de la famille recomposée au multigénérationnel, comme dans le cas des enfants qui grandissent mais restent avec leurs parents. On a aussi des modes de vie très différents, beaucoup moins ancrés, avec par exemple des gens qui vivent dans un loft deux ans puis repartent. Mais en même temps, ça ne veut pas dire qu'on a radicalement changé notre façon d'habiter. On continue à avoir des chambres et des séjours même si, comme je l'ai remarqué en travaillant sur l'ouvrage «Construire des logements¹», il existe aujourd'hui une diversité jamais égalée.

Dans cet ouvrage, vous vous êtes penché sur les concours d'architecture, qui sont plus fréquents depuis le début des années 90 en matière de logements collectifs. Les concours sont-ils le moyen idéal pour permettre de vraies réflexions sur l'évolution de l'habitat?

Absolument, et c'est en Suisse un phénomène nouveau qui a pris une intensité exceptionnelle. Avant, le logement était dominé par le secteur privé et échappait totalement aux concours. Pour donner un exemple, toutes les cités satellites réalisées dans les années 50-60 ont été construites sur mandat. L'avènement des marchés publics a ensuite changé la donne. Dans les milieux urbains, et essentiellement en Suisse alémanique, les coopératives d'habitation ont alors les premières compris l'intérêt de faire des concours, d'investir un peu plus d'argent au début mais d'avoir au final un échantillonnage de projets très large. Il faut ainsi rendre hommage à ces coopératives qui, souvent, ont lancé des programmes de concours très ouverts en appelant les gens à proposer des innovations.

Les concours, dites-vous, ont également abouti au développement d'une architecture organique...

C'est une tendance d'une force incroyable. Et c'est très intéressant parce que c'est une facette de l'architecture des logements qui avait été oubliée, alors que dans l'après-guerre, on avait fait de très beaux logements. Il y a eu dans les années 50 une très forte tendance à l'organique, avant que tous ces efforts soient anéantis par les questions de la préfabrication et du logement de masse, qui appelaient une architecture beaucoup plus rationnelle, restant dans une métrique orthogonale. Et soudain, grâce à la création des concours, cette tendance organique est timidement réapparue. Par organique, je parle là de la création de volumes avec des formes particulières et des géométries biaisées, des configurations un peu plus complexes que la norme. Et ce qui est intéressant, c'est que cette tendance coïncide avec le retour de l'écologie, une grande attention portée aux mouvements des terrains et au respect des éléments naturels et des espaces verts, par exemple dans les milieux urbains.

Depuis une dizaine d'années, on est sous l'égide de l'innovation. Les concours, qui poussent les architectes qui veulent être repérés à proposer des choses alléchantes à partir d'un programme donné, aboutissent à de belles expérimentations. On a notamment des projets qui, tout en reprenant des dispositifs anciens, innovent et travaillent parfois hors contexte, par exemple avec des formes très denses dans des milieux suburbains jusque-là peuplés de petites villas ou de petits locatifs. Aujourd'hui, on peut dans un contexte suburbain développer des formes que l'on aurait plutôt vues au centre d'une ville, ce qui permet une intéressante diversification des formes bâties et tend à prouver que de nos jours tout devient un peu urbain. Actuellement, on retrouve l'urbain en dehors des villes, aussi dans des régions de montagne ou lacustres. L'urbanisation est en train de s'étendre. Et plutôt que de parler de ce phénomène avec la vision horrible d'une tache d'huile qui s'étend, on peut le voir d'une façon plus fine: les mœurs citadines ne sont plus concentrées dans les villes mais sont en train d'émigrer, de prendre possession d'autres territoires. On peut ainsi très bien vivre dans un loft situé dans une périphérie, de même qu'il est possible de trouver dans des lieux très dégagés des logements avec des introversions très fortes, par exemple un repli sur un patio interne.

Vous êtes donc de ceux qui affirment, à l'instar de Jacques Herzog et Pierre de Meuron, que la Suisse est un pays essentiellement urbain qui va de plus en plus s'articuler autour de quelques grands pôles, comme celui de l'axe lémanique?

Je suis en effet de cet avis. Même s'il y a toujours une ruralité, des lieux comme l'arc lémanique, qui est attirant, sont devenus très urbains, avec une densité heureuse-

De bons espaces mais des coûts trop élevés

En France, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal estiment que le minimum habitable ne correspond plus aux modes de vie contemporains. Il faut construire plus grand mais en même temps mener une réflexion architecturale permettant d'éviter des hausses de loyer, affirme le couple d'architectes (voir *Habitation 2*/2008). «C'est une problématique typiquement française, répond Bruno Marchand lorsqu'on lui demande s'il partage cet avis. Si vous regardez les typologies, les Français ont vécu depuis les années 50 dans des appartements extrêmement exigus. Et pour des raisons de marchés financiers, ils ont eu beaucoup de difficulté à outrepasser ce phénomène. Dans les grands centres anglais, c'est la même chose. C'est Jean Nouvel qui a alors le premier développé des projets destinés à donner plus de m² pour des loyers similaires. Son ensemble de logements Nemausus, avec des appartements qui à l'intérieur sont pratiquement à l'état brut mais proposent beaucoup d'espace et de grands balcons, est par exemple une grande réussite. Lacaton et Vassal se sont à sa suite inscrits dans cette lignée, tout en jouant sur d'autres métaphores avec des bâtiments ressemblant à des serres. En Suisse, on n'a pas ce problème. Depuis les années 80, on parle de 50 m² bruts par personne. Cela veut dire deux personnes sur 100 m², ce qui est un luxe incroyable. La notion d'espace n'est donc pas un problème suisse, aussi parce que le prix de construction, au m², est beaucoup plus élevé qu'ailleurs.»

En Suisse, il faudrait donc, plutôt que de construire plus grand, construire moins cher, par exemple en réfléchissant à de nouveaux matériaux et techniques? Le Lausannois abonde: «Le logement reste en matière de construction le domaine architectural le plus traditionnel, alors que pour les écoles il y a par exemple eu beaucoup d'améliorations ces dernières années. Si on regarde ailleurs, je me souviens que Renzo Piano avait créé à Paris des bâtiments pour lesquels il a essayé de développer une dalle de béton très fine capable de franchir sept mètres alors que six mètres est considéré comme la norme. En Suisse, il n'y a eu aucun apport technologique propre au logement. Celui-ci est encore entre les mains d'une certaine forme d'artisanat. Même si on a de plus en plus de préfabrication, on perpétue un traditionalisme qui, je pense, est dû au réseau d'entreprises. Et dans le même temps, Minergie ne fait qu'accentuer les prix de construction. Même si c'est très bien d'avoir ces différents standards écologiques, on devrait réfléchir au moyen de ne pas augmenter encore les coûts. Tout le monde accepte que Minergie aboutisse à une augmentation de 10%, ce qui est quand même rageant. Il n'y a que dans un pays riche que l'on peut accepter cela. Si l'EPFL travaille sur des innovations techniques? Absolument, tant au niveau de l'énergie que des matériaux composites. Mais ce sont des recherches de pointe qui, pour le moment, n'ont pas d'effets réels sur la construction. Elles ne sont pour l'heure appliquées que sur des ouvrages d'art, comme par exemple des ponts.» **SGo**



ment pas continue mais assez constante. On ne sort plus de Lausanne, sauf en direction du Gros-de-Vaud, pour arriver en campagne. En écrivant le livre que j'ai récemment publié sur l'Ecoparc de Neuchâtel², je me suis posé la question des écoquartiers et de leurs situations. Et bien en Suisse, ils se situent dans une friche industrielle à Zurich et une friche ferroviaire à Neuchâtel, donc dans des lieux fondamentalement urbains. Ce que la Suisse est en train d'offrir de plus avancé en matière d'écologie se trouve en ville. Dans un pays que tout le monde trouve fondamentalement anti-urbain, c'est assez paradoxal...

En tant qu'urbaniste, vous prônez donc la densification?

Oui, car on ne peut pas y échapper. Mais cette question de la densification nous amène à beaucoup de responsabilités. Ce n'est pas quelque chose que l'on doit faire à la légère, pour une raison fondamentale, c'est que les gens sont en général réfractaires à cette notion. La densification à une connotation négative liée au béton et aux problèmes de voisinage et de promiscuité. Si on prône la densification, on doit aussi prôner ce que j'appelle les conditions de la densification – et ce pour des raisons évidentes comme l'arrêt de l'étalement des villes et une bonne utilisation du sol. La densité ne peut pas être une valeur en tant que telle, elle doit impliquer d'autres phénomènes, comme une très grande qualité des espaces publics alentours. A Paris ou Barcelone, on ne ressent par exemple pas la densité de manière très forte alors qu'elle est parfois trois à quatre fois plus élevée qu'en Suisse. Autre phénomène important, la mixité; il faut toujours associer densité et mixité. On ne peut pas faire de la densité monofonctionnelle.

Mais il existe un problème: l'architecture est encore souvent entre les mains de promoteurs qui, la demande surpassant l'offre, ne sont guère scrupuleux et construisent vite sans mener une vraie réflexion sur la qualité des espaces de vie...

C'est le danger actuel, notamment en Suisse romande. Et beaucoup de collectivités publiques s'en inquiètent, comme celles qui, notamment à Genève, essaient de créer des quartiers durables. Elles se demandent si on ne va pas passer à côté de ces quartiers du fait de cette urgence, de ce grand besoin de construire des logements. Le risque est de ne pas se donner le temps et les moyens de faire des choses convenables. Mais je dois avouer que je n'ai pas de réponse, si ce n'est qu'il faut s'inspirer du modèle zurichois, où les collectivités publiques, qui ont très peu de terrains, tentent de trouver des unions avec d'autres acteurs, par exemple des coopératives, afin de construire vite mais bien. L'autre grand problème, en Suisse romande, c'est qu'on a des blocages constants et à de multiples niveaux. Avec le bureau DeLaMa, on projette actuellement des logements dans un plan de quartier dont on est en partie à l'origine. Or, on a commencé en 2001 et, si tout va

bien, les bâtiments seront construits à partir de fin 2010. Cela veut dire qu'il aura fallu une dizaine d'années pour mettre sur le marché quelque 150 logements... C'est terrible.

Baisser les coûts de construction et répercuter ces économies sur les loyers est un enjeu essentiel des années à venir. Les coopératives d'habitation pourraient-elles dès lors servir en quelque sorte de laboratoire?

Je pense que oui, même si je dois avouer que je ne connais pas toutes les coopératives romandes. Lors des recherches faites pour l'ouvrage «Construire des logements», le rôle joué par certaines coopératives m'a fortement impressionné. Car lors de concours, en plus de la mission déjà très belle consistant à mettre à la disposition des coopérateurs des logements à prix raisonnables, certaines font preuve d'une grande ouverture dans le but d'essayer d'amener de l'innovation. En Suisse, il n'y a que les coopératives, si l'on excepte quelques maîtres d'ouvrage un peu plus éclairés que les autres et quelques fondations publiques, qui font ça. Car on sait que dans le privé, le but premier est de rentabiliser les affaires. Les coopératives devraient ainsi, pourquoi pas, s'entourer de comité de conseils, de bénévoles volontaires qui n'auraient aucun intérêt économique mais seraient intéressés à faire évoluer les choses. Car je ne sais pas si les coopératives sont toujours conscientes de ce rôle important qu'elles peuvent jouer. En Suisse alémanique, ce sont par exemple elles qui se sont penchées en premier sur de nouveaux types de logements, comme des appartements pour femmes célibataires. Mais même s'il y a chez les coopératives une grande ouverture tant sociale qu'économique, on doit les aider; on ne peut pas se contenter de dire que c'est leur rôle. En Suisse romande, on doit également être plus actifs, on doit se mettre autour de la table pour discuter. Il faudrait par exemple qu'une revue comme «Habitation» organise une fois par année une journée du logement durant laquelle on discuterait des nouvelles réalisations d'ici et d'ailleurs. Enfin, c'est une idée comme ça...

Texte et photo: **Stéphane Gobbo**

¹ «Concevoir des logements - Cahier de théorie N°6». Collection: Laboratoire de théorie et d'histoire (LTH), ISBN: 978-2-88074-553-0, 2008, 144 pages, 21x29.7cm, broché. Prix pour la Suisse: 52.50 CHF

² «Quartier Ecoparc Bauart # 2», éditions Birkhäuser, 2009, 116 pages, ISBN 978-3-7643-9945-0.

Nouvelle résidence pour étudiants à Genève

La Fondation pour une Résidence Universitaire Internationale à Genève (F.R.U.I.), vient de rénover l'ancien hôtel CARLTON à Genève, pour en faire une résidence pour étudiants : 69 splendides studios, avec cuisine et salle de bain individuelles, prêts dès cet automne à des loyers raisonnables.

La F.R.U.I. remercie les organismes suivants qui ont rendu possible cette opération :

- la fondation pour la promotion du logement bon marché (F.P.L.C.)
- l'association suisse pour l'habitat (ASH)
- la centrale d'émission pour la construction de logements (CCL)
- la fondation Hans WILSDORF
- la loterie de la Suisse romande
- la banque Raiffeisen

La collaboration avec l'Institut universitaire d'études du développement (ancienne IUED) et avec la Coopérative de l'Habitat Associatif (CODHA), a également contribué au succès de cette opération.

La F.R.U.I. exprime également sa gratitude aux architectes, ingénieurs, entrepreneurs et ouvriers, ainsi qu'à ses propres employés, qui ont réalisé une rénovation de qualité, dans un temps record et en respectant les prévisions financières.

Nous n'oublions pas dans cette liste, les étudiants squatters qui ont occupé le bâtiment et empêché sa vente spéculative, aboutissant ainsi à une votation populaire en 2004, qui exigea de consacrer cet immeuble au logement étudiant et au logement bon marché.

Bienvenue aux étudiants !

Consortium

Manuel Matamoros + Preite SA

Gypserie - Peinture - Papiers-peints - Carrelage

Chemin Champ-des-Filles 33

1228 Plan-les-Ouates

Tél. 022 706 10 00 - Fax 022 706 10 01

Pascal STOPPA SA

Carrelages & Revêtements

Rue Baylon 14 - 1227 Carouge / Genève

Tél. 022 751 31 77 - Fax 022 751 03 34

REALTEC S.A.

Réalisations techniques

Cuisines de la R.U.I. Carlton

Bd des Philosophes 17 - 1205 Genève

Financement d'un nouveau bâtiment, d'une rénovation ou d'une installation d'énergie verte

Selon la majorité des spécialistes, jamais les conditions financières n'ont été aussi favorables pour les propriétaires privés, les sociétés immobilières et les Coopératives d'habitation qui ont des projets de construction, de rénovation ou d'installations «vertes». Plusieurs raisons sont à l'origine de cette situation particulière.

Bientôt 8 millions d'habitants

La première raison est la demande très soutenue pour des logements d'habitation (villas privées ou immeubles locatifs) dans toutes les régions de notre pays. Depuis des décennies, cette demande de logements dépasse largement l'offre du marché. La pénurie de logements est encore une regrettable réalité en 2009. Et ce ne sont pas les personnes à la recherche d'un appartement (à un «juste prix») en Romandie qui nous contrediront!

Placée dans la perspective de la croissance de la population suisse, proche des 8 millions d'habitants, la demande de logements va donc continuer d'être forte au cours des prochaines années. Le canton de Vaud s'attend ainsi à accueillir près de 100 000 nouveaux habitants! Autant dire que la construction de nouveaux bâtiments locatifs (la construction de villas individuelles ou mitoyennes risque d'être freinée par la tendance à la restriction des zones constructibles) va devenir une priorité pour le canton, au même titre que la planification des infrastructures de transports publics (lignes CFF, trains régionaux, métros, bus, etc.).

Des fonds abondants

La seconde raison qui explique les «bonnes conditions» actuelles pour la concrétisation de projets immobiliers est financière. La crise financière mondiale qui a éclaté en septembre 2008 a modifié le comportement de milliers

d'épargnants suisses: délaissant les deux grandes banques, et plus spécialement l'UBS pour les raisons que chacun connaît, les épargnants ont transféré leurs fonds dans les banques cantonales et régionales, les banques Raiffeisen, Coop et Migros et la Banque Alternative Suisse. Ils se sont désengagés de leurs placements en actions ou à risque (produits structurés) pour les rendre plus «liquides» (disponibles) ou plus «sûrs» (obligations de caisse, etc.).

«Liquidités», voilà le terme qui correspond bien à la situation de l'année 2009: la plupart des banques ont enregistré une forte augmentation des fonds placés en épargne. Ici aussi, la loi de l'offre et de la demande a joué: face à des fonds abondants (les crédits bancaires accordés aux PME sont faibles à cause de la récession économique qui les frappe), on trouve une demande de crédits immobiliers assez stable. En conséquence, le prix (ici, il s'agit du taux hypothécaire) ne pouvait que baisser. Ce qui explique les taux hypothécaires extrêmement favorables que toutes les banques proposent cette année!

Une pénurie d'énergie à l'horizon?

En troisième lieu intervient la raison «énergétique»: la pénurie d'énergie que les experts des entreprises électriques et les producteurs/distributeurs d'énergie annoncent pour 2020 a déclenché une prise de conscience générale et a entraîné un vif débat politique. La problématique est devenue récurrente et le Parlement en a discuté à maintes reprises: comment renforcer les économies d'énergie auprès de tous les utilisateurs (privés, entreprises, transports, etc.) et dans quels domaines? Comment vraiment développer les énergies renouvelables que sont l'éolien (vent), le solaire

(soleil), la mini-hydraulique (eau), la biomasse, le bois (centrales de chauffage), la géothermie (chaleur extraite du sous-sol)? Pour beaucoup d'experts, si les efforts de la Confédération dans ces domaines étaient vraiment forts et concrets, la consommation totale d'énergie pourrait d'une part être stabilisée en Suisse et d'autre part alimentée par ces nouvelles énergies sans que nous ayons besoin d'une nouvelle centrale nucléaire.

Diminuer le CO₂

L'impact du changement climatique et de la pollution croissante due aux émanations de CO₂ ont entraîné la mise en place de plusieurs plans, par la Confédération et les cantons, pour réduire la production de CO₂. Et ce par une meilleure isolation des bâtiments (murs, fenêtres, toit), qui va faire baisser la consommation de mazout et diminuer la pollution de CO₂ (surtout si les installations de chauffage à mazout sont vieilles). Ces mesures sont intégrées dans divers plans de mesures (centime climatique, etc.) et programmes spéciaux (comme celui de l'assainissement énergétique des bâtiments lancé cette année), qui prévoient des aides financières de l'Etat et des cantons (incitations fiscales, subventions pour les installations d'énergies renouvelables).

Les crédits verts

L'ensemble de toutes ces conditions a fait que les banques se sont de plus en plus intéressées aux nouvelles tendances de développement durable que nous venons de décrire et ont ainsi développé de nouveaux produits de prêts hypothécaires (les éco-prêts ou les prêts verts). Le message des banques est de dire «si vous construisez avec des matières écolos ou si vous rénovez pour économiser la consommation d'énergies, en respec-

tant l'environnement, en diminuant votre consommation de mazout ou en polluant moins, vous pouvez bénéficier de conditions préférentielles».

Le label Minergie

Il est important de mentionner ici que plusieurs banques accordent un rabais spécial (ou bonus) pour toutes les demandes de financement de villas ou bâtiments construits selon le label Minergie et de rénovation selon le type Minergie. Ce label prouve que la construction ou la rénovation respecte des normes techniques strictes d'isolation et d'économies d'énergie. Pour accorder ce rabais, les banques demandent de pouvoir disposer du certificat Minergie (voir tableaux).

Cet encouragement de la part des banques peut aussi entraîner la diminution de l'amortissement. Mais, aujourd'hui, ce qui est sûr, c'est que celui qui construit ou rénove selon des normes qui respectent l'environnement, ou qui installe des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur son toit, pourra négocier des conditions vraiment favorables. Le moment est donc propice pour étudier la situation actuelle du financement hypothécaire.

Notre enquête

Sur les 13 banques établies en Suisse romande que nous avons contactées, une seule n'est pas active de manière directe dans le crédit hypothécaire: PostFinance (pas de licence bancaire). Les demandes qu'elle reçoit sont traitées par une autre banque. Les 12 autres banques nous ont répondu avec des informations plus ou moins détaillées (voir tableau).

Dans notre enquête, nous avons retenu trois types de demandes de crédit liées à la construction immobilière et qui peuvent intéresser tous les responsables et comités des Coopératives d'habitation. La première demande concerne le financement pour une nouvelle construction (nouveau bâtiment), la seconde est liée au

Analyse du dossier crédit

La banque étudiera les éléments suivants:

- Evaluation de la qualité du gage (situation du terrain et de l'immeuble; qualité de la construction, confort, etc.)
- Analyse du bilan et du compte PP de la coopérative
- Calcul de la charge financière (capacité de supporter les charges hypothécaires)
- Estimation du revenu locatif (niveau des loyers)
- Importance et nature des fonds propres (norme de 20%)
- Valeur des assurances (valeur assurance incendie, valeur fiscale, etc.)

financement pour une rénovation, et la troisième traite du financement d'une installation d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques par exemple).

Crédit de construction et PH

Les demandes émanant d'une Coopérative d'habitation ne sont pas traitées différemment des autres demandes de crédit faites par des particuliers, à la différence près que les derniers comptes financiers (bilan, comptes d'exploitation et PP) devront être fournis (voir encadré). La demande fera l'objet d'une analyse plus complète s'il s'agit d'une nouvelle Coopérative d'habitation récemment constituée ou existante mais qui n'a pas encore d'immeuble construit.

Le crédit de construction est destiné à financer la phase de la construction de l'immeuble, selon le devis global présenté par la Coopérative. Une fois le bâtiment terminé, le prêt hypothécaire prend le relais, à des conditions qui sont à négocier. Des conditions préférentielles sont octroyées par plusieurs banques lorsque la nouvelle construction est labellisée Minergie (Crédit Minergie, Hypothèque Minergie, Hypothèque BAS) – voir tableaux. En règle générale, une seule hypothèque est constituée (pas de 2^e rang).

Garanties demandées

Les banques appliquent les mêmes conditions générales de crédit hypothécaire aux Coopératives d'habitation qu'à tout autre débiteur, il n'y a pas de produit spécifique pour les Coopératives. Ainsi, les banques demandent les garanties hypothécaires habituelles pour un immeuble d'habitation (logements à caractère social, habitat alternatif et social), à savoir la cédula hypothécaire (qui équivaut à un nantissement du gage) et, en plus, la cession du revenu locatif (loyers encaissés). Si les fonds propres de 20% ne sont pas réunis en totalité, un cautionnement cantonal ou communal ou de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation) est demandé. Une analyse complète de la santé financière de la Coopérative sera aussi faite. En résumé, plus les garanties remises sont importantes, plus les conditions du crédit seront avantageuses.

Taux d'intérêt: encore bas

Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires sont, à fin juillet, à un niveau historiquement bas. Ces taux sont tous assortis de conditions particulières propres à chaque banque, il est donc impossible de les détailler ici. En plus, ils sont susceptibles de se modifier de jour en jour, selon l'évolution du marché: les conditions du jour sont

consultables sur le site de chaque banque (voir encadré) ou peuvent être demandées par courriel ou courrier.

Mais nul ne sait jusqu'à quand le niveau bas actuel se maintiendra: selon les experts, la reprise économique, que tout le monde prévoit pour 2010, pourrait faire légèrement remonter les taux. Toutes les banques offrent le PH à taux fixe (pendant un nombre d'années défini), le PH à taux variable (il fluctue au gré de l'évolution des taux du marché) ou le PH basé sur le Libor.

Rénovation

Pour toute construction existante, si des travaux de rénovation sont prévus, leur financement fera l'objet de calculs identiques à ceux de l'octroi d'un PH. La banque devra être clairement renseignée s'il s'agit d'une rénovation pour cause d'âge du bâtiment (ascenseur à remplacer, façade ou balcons à repein-

dre, etc.) ou d'une rénovation liée à l'assainissement du bâtiment (isolation du toit, remplacement des fenêtres, etc.). Car dans ce dernier cas, le propriétaire du bien-fonds peut demander de pouvoir bénéficier de l'aide fédérale ou cantonale, diminuant ainsi son besoin de financement. Des «Crédits rénovation» ou des crédits pour «Rénovation écologique» ou «Selon le standard Minergie» (avec certification) sont encouragés par certaines banques, qui accordent un bonus (0,25% pendant plusieurs années) par rapport aux conditions en vigueur.

Installations d'énergies renouvelables

Ces dernières années, un engouement sans précédent a régné dans les milieux immobiliers privés pour des installations d'énergies renouvelables. Parmi elles, le solaire est largement en

tête, qu'il s'agisse de panneaux solaires thermiques (l'énergie du soleil sert à chauffer l'eau chaude sanitaire et du chauffage par le sol) ou de panneaux solaires photovoltaïques (l'énergie du soleil captée produit de l'électricité, qui est réinjectée dans le réseau public et rachetée selon le principe de la RPC – rétribution à prix coûtant – par Swissgrid).

Ici aussi, même si le système de subventionnement géré par Swissgrid (sur mandant de la Confédération) selon la RPC est aujourd'hui totalement bloqué tant les demandes ont dépassé les fonds prévus, certains cantons (Fribourg, Genève, etc.) continuent d'offrir des subventions spéciales. La demande doit toujours être faite avant le début des travaux, sinon la demande sera rejetée.

Le financement de telles installations, pour un locatif comme une villa,

Financement d'une nouvelle construction Toutes les banques financent des prêts aux Coopératives d'habitation

Banque	Conditions de financement	Conditions spécifiques	Garanties demandées
BC Genève	Idem que PH pour particuliers	Cautionnement de l'Etat	Cautionnement sur 2 ^e rang
BC Vaud	PH fixe, variable ou sur Libor	Dossier financier complet	Cédule + cession du revenu locatif
BC Valais	Idem que PH pour particuliers	Dossier financier complet	Nantissement du gage immobilier
BC Fribourg	Crédit de construction, PH	Budget, état locatif	Cédule hypothécaire
BC Neuchâtel	Idem que pour particuliers	Analyse complète du dossier	Cédule + cautionnement
BC Jura	PH aux conditions du jour	Statuts, comptes PP, bilan	Cédule + cession du revenu locatif
Banque Coop	En fonction du client et projet	Prêt -> 80% valeur vénale	Cédule sur objet gagé
Banque Migros	PH aux conditions du jour	Selon étude du dossier	Cédule + cautionnement
Banque Raiffeisen	PH aux conditions du jour	Aucune	Garanties hypothécaires habituelles
Banque Alternative Suisse	Rabais avec Hypothèque ABS	Selon critères BAS	Cédule + cautionnement
UBS	PH fixé de cas en cas	Aucune	Cédule hypothécaire
Credit Suisse	PH aux conditions du jour	Analyse des comptes + objet	Cédule + cession du revenu locatif

Remarques :

- 1) pour les taux et conditions en vigueur : voir le site internet de chaque banque (ou les demander par courriel)
- 2) le bien immobilier financé et les spécificités financières de la Coopérative d'habitation (niveau d'endettement) vont déterminer le taux final du PH accordé (PH = prêt hypothécaire)

Financement d'une rénovation Toutes les banques financent des prêts aux Coopératives d'habitation			
Banque	Conditions de financement	Label Minergie	Amortissement
BC Genève	Lourde rénovation = crédit de construction, sinon = PH	Non. Financement du Label assuré à 100%	Oui. Si PH, amortissement selon le client
BC Vaud	Idem. Prêt rénovation écologique = bonus de 0,25%	Idem (-> CHF 2000.-)	Aucun pendant 5 ans
BC Valais	«Crédit rénovation» avec conditions particulières (rabais)	Pas exigé. Mais est un «plus»	Aucun pendant 3 ans
BC Fribourg	Comme clients particuliers	Pas exigé.	Oui.
BC Neuchâtel	Comme clients particuliers	Rabais pour projets écologiques	Oui, 1% par an sur la dette
BC Jura	Selon conditions du jour	Pas exigé.	Oui, 2% par an
Banque Coop	Selon Client. Certificat Minergie = rabais	Hypothèque Ecologie; Hypothèque Minergie	Si aliénation dépasse 66%
Banque Migros	En tant que crédit de construction	Pas exigé.	Oui, selon client et objet
Banque Raiffeisen	Selon les modèles hypothécaires de la banque Raiffeisen	Hypothèque Minergie: certificat Minergie exigé	Oui, du 2 ^e rang
Banque Alternative Suisse	Par augmentation du PH; hypothèque BAS	Selon critères du «Rating BAS»	Oui, 1% du montant emprunté
UBS	Selon le dossier	Pas exigé	Selon le dossier
Credit Suisse	Selon conditions du jour et dossier	Pas exigé. Certificat Minergie = conditions + avantageuses	Selon le dossier

se fait d'ordinaire par une augmentation (équivalant au coût de l'investissement) du montant du PH existant ou par la création d'une hypothèque spéciale (hypothèque écologique).

Relation bancaire exclusive

Les banques contactées souhaitent établir une relation exclusive avec le

demandeur d'un crédit de construction ou hypothécaire. Il s'agit donc en priorité d'adresser toute demande à sa banque principale (qui a déjà financé d'autres crédits), tout en demandant une seconde offre à une autre banque de la région. Celle qui offrira les meilleures conditions emportera l'affaire, dans l'esprit d'une saine concurrence.

Dans le cas d'une nouvelle Coopérative d'habitation n'ayant encore financé aucun bâtiment, la demande de financement pourra être adressée à plusieurs banques différentes. La comparaison des conditions offertes en sera d'autant plus intéressante.

Texte: Jean-Louis Emmenegger



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**

Le
béton



une
bonne
idée

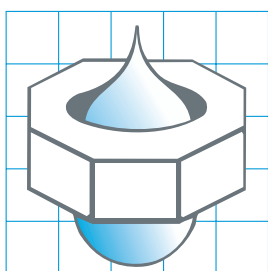
Elément SA

Avenches +41 26 676 72 00

www.element.ch

Tavel +41 26 494 77 77

Veltheim +41 56 463 64 64



**INSTALLATIONS SANITAIRES – ADDUCTIONS EAU ET GAZ
PISCINES – BUREAU TECHNIQUE**

MAÎTRISE FÉDÉRALE

JDG SANITAIRE SA

CASE POSTALE 331
1008 PRILLY

Tél: 021 625 69 55
Fax: 021 625 72 57
jdg_sanitaire@bluewin.ch

MIAUTON

**ACIERS - TECHNIQUE DU BATIMENT - OUTILLAGE - VISSERIE
PLANS DE FERMETURE PARTENAIRE SEA – KABA**

J & A GLASSON SA
Rue des Usiniers 3
Case Postale 379
CH-1630 Bulle 1

Tél. 026 919 77 21
Fax 026 919 77 60
www.glasson-acier.ch
contact@glasson-acier.ch

Impressum

La revue **Habitation** est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, 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-Torrey 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Cléménçon (PC), R. Dubuis (RD), J. Cuttat (JC), Pascal Magnin (PM) • **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:** 12 000 exemplaires • **Parutions:** mars, juin, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: Quartier Ecoparc à Neuchâtel © Bauart / Yves André

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