

Habitation

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



Mieux coordonner transports
et constructions durables
L'avenir appartient aux bâtiments
à bilan énergétique positif
Coopératives d'habitation:
entre tradition et modernité

81^e ANNÉE • N° 4 • DÉCEMBRE 2009



forster
La cuisine en acier

Forster Küchen-&
Kühltechnik AG
Christian Sallin
Boîte postale 92
1032 Romanel VD
Tél.: +41 21 683 33 58
www.forster-cuisines.ch

DESIGN EN ACIER

Avec les cuisines FORSTER vous misez sur un design en acier, la fonctionnalité sans compromis et la qualité suisse.

Une entreprise de
 AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

Miele

Sèche-linge à pompe
à chaleur EcoCare

A-42%

42 % d'énergie de moins
que la classe d'efficacité
énergétique A

L'EcoCare permet de réduire jusqu'à 50 % la consommation d'énergie et les émissions de CO₂. Il ménage durablement l'environnement et, grâce à une faible diffusion d'humidité, s'adapte parfaitement au standard Minergie®. Dans le tambour à structure alvéolaire Miele unique en son genre, le linge est séché en douceur et en silence, à des températures jusqu'à 25 % plus basses.



Miele S.A., Centre Romand, Sous-Riette 23, 1023 Crissier, www.miele.ch

Chères lectrices, chers lecteurs,

En 2009, la part de marché des logements d'utilité publique est encore et toujours à la baisse. La faute au manque de terrains constructibles à prix abordable? La faute à la spéculation immobilière effrénée dans un contexte de pénurie aggravée du logement? La faute aux autorités publiques qui manquent d'imagination et de volonté politique pour mieux soutenir et promouvoir la construction de logements d'utilité publique? La faute aux coopératives de construction et d'habitation qui manquent de courage, d'esprit d'ouverture et de moyens pour inverser la tendance?

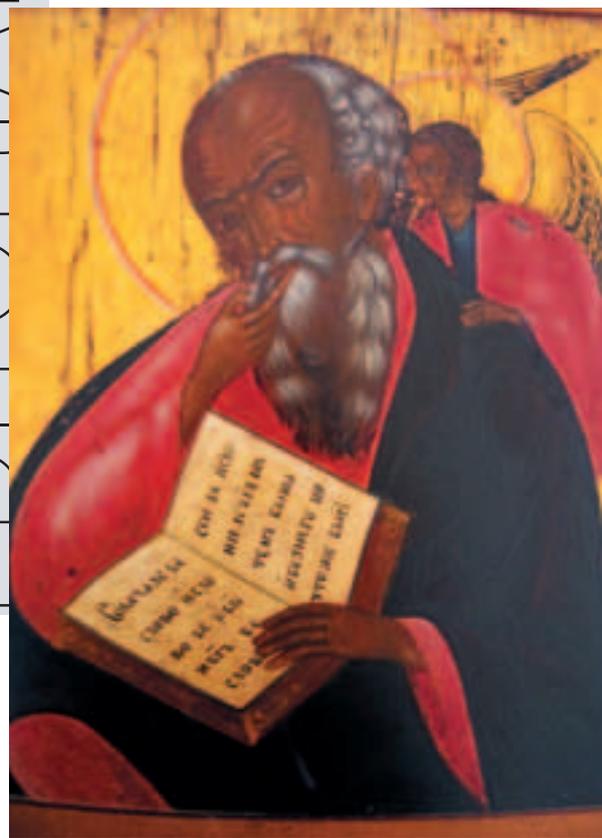
Les causes de la lente et permanente érosion du parc immobilier détenu par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont nombreuses et les réponses que l'on peut y apporter sont complexes, comme en témoignent les thèmes abordés lors du premier Forum des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse, réunissant pour la première fois de leur histoire les trois associations faïtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse (ASH, ASCP et ACR) à Lucerne (pp. 20-23). Rebelote lors de la Journée du logement 2009 à Granges (pp. 24-26): quasi tout le monde s'accorde à dire qu'il est important et urgent, donc prioritaire, de concentrer les efforts dans trois domaines pour tenter de freiner l'érosion: garantir, diversifier et trouver de nouvelles sources de soutien financier, renforcer les partenariats avec les communes et les privés pour trouver du terrain constructible à prix raisonnable et professionnaliser les coopératives. Si plusieurs pistes ont été évoquées par les différents conférenciers de la journée, force est de constater que les coopératives d'habitation se trouvent à un moment délicat de leur histoire: coincées entre tradition et modernité, elles peinent à renouveler et à redorer le blason d'un idéal coopératif plus que centenaire et elles peinent à définir leur rôle dans la ville de demain.

Il y a bien sûr des exceptions: la coopérative Mill'o, membre de la CODHA, a bien construit un immeuble Minergie Eco aux Voirets, à Genève, obtenant au passage le prix cantonal du développement durable 2007 pour avoir prouvé qu'il était tout à fait possible de construire des logements alliant bas loyers, développement durable et mixité sociale. On peut également citer la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) qui est en train de construire le premier éco-quartier de Lausanne. Ou encore les quatre immeubles Minergie Eco que la coopérative Cite Derrière construit à Victor Ruffy, toujours à Lausanne, même si ces derniers s'adressent exclusivement à la classe moyenne aisée et offrent les trois quarts de ses logements en PPE (p. 27).

Pour que ces exceptions deviennent la règle, il faudra lever un certain nombre de freins au sein des coopératives elles-mêmes, le rôle de l'ASH étant de les encourager à se montrer plus offensives et présentes sur le marché, notamment en renforçant leur lobbying auprès des communes et en renforçant la collaboration entre tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, fondations sans but lucratif, communes, paroisses et caisses de pension comprises.

Avec les meilleurs vœux de la rédaction pour 2010.

Patrick Cléménçon



La puce à l'oreille...

naef
la tradition immobilière

Naef Immobilier
une dimension régionale
à la mesure de vos projets

GENEVE
NYON
LAUSANNE
NEUCHATEL
FRANCE

www.naef.ch



4-7

Mieux coordonner transports et constructions durables

Yves Ferrari est architecte, président des Vercs vaudois, député au Grand conseil, conseiller communal lausannois et vice-président de la Société immobilière lausannoise pour le logement (SILL). Eclairage «vert» sur la construction et le rôle des coopératives dans la ville de demain.



8-11

Interview avec Beat Kämpfen

Beat Kämpfen est un architecte engagé à fond dans la construction écologique et les bâtiments à haute efficacité énergétique. Il lève le voile sur certains préjugés et annonce clairement l'arrivée prochaine des bâtiments à bilan énergétique positif.



16-19

Portrait de Gilbert Müller

Président d'honneur de la Société coopérative d'habitation Montreux depuis 2007, Gilbert Müller y est entré en 1956! Portrait d'un humaniste et d'un fervent défenseur de l'idéal coopératif.



20-23

Coopératives: entre tradition et modernité

Pour la première fois de leur histoire, les trois associations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse (ASH, ASCP et ACR) se sont réunies à l'occasion d'un Forum à Lucerne.

4-7 POLITIQUE. Mieux coordonner transports et constructions durables • 8-11 INTERVIEW. Beat Kämpfen, architecte • 12-14 SENIORS. Nouvelle plate-forme de réseautage www.zukunftswohnen.ch • 15 CHRONIQUE VAGABONDE. Prendre racine • 16-19 PORTRAIT. Gilbert Müller • 20-23 ASH. Forum des 26/27 septembre à Lucerne • 24-26 OFL. Journée du logement 09 • 27 COOPERATIVES. Cité Derrière construit du Minergie-Eco à Lausanne

Mieux coordonner transports et constructions

Yves Ferrari est architecte, président des Verts vaudois, député au Grand conseil, conseiller communal lausannois et vice-président de la Société immobilière lausannoise pour le logement (SILL). Eclairage «vert» sur la construction et le rôle des coopératives dans la ville de demain.

Construire

Selon le député au Grand conseil vaudois Yves Ferrari, les compétences cantonales s'expriment davantage dans le domaine foncier et de l'aménagement du territoire. Cela tombe bien: pour lutter contre la pénurie de logements, il faut des terrains. Dans ce combat, il défend la politique qui consiste à développer les zones constructibles près des gares. Construire et densifier sur des parcelles bien desservies par les transports publics, c'est favoriser une alternative à la voiture individuelle, désengorger routes et rues d'un trafic pendulaire indésirable, et donc favoriser un développement durable. Plutôt que de construire n'importe où, puis de réfléchir comment y faire parvenir un bus, mieux vaut faire coïncider les deux thèmes.

Le plus simple serait souvent de construire près des gares existantes: «Vous avez par exemple le long de la ligne du Lausanne-Echallens-Bercher (LEB) des gares, comme celle du Lussex, situées pratiquement en rase campagne. Le problème est que, souvent, les propriétaires de ces terrains attendent que les prix montent, ce qui repousse les terrains constructibles, excusez-moi l'expression, dans des endroits perdus.»

Pour corriger le tir, le député et son parti ont déjà fait, par le passé, des propositions visant, soit à augmenter les impôts des propriétaires qui ne font rien de leurs parcelles idéalement placées, soit de permettre des échanges de terrains, assortis de compensations financières. Jusqu'à aujourd'hui, ces propositions n'ont pas réussi à mobiliser une majorité dans le corps législatif vaudois. «Elles ont été balayées! Mais l'idée est relancée régulièrement.»

Il cultive cet axe de réflexion depuis des années. «Coordonner transports et aménagement du territoire» (Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, 2003) était déjà le titre de mon premier livre lorsque je travaillais à l'EPFL. » Selon lui, le premier écueil de cette politique est institutionnel: «Au sein de l'administration vaudoise, il faudrait que les transports et le développement territorial soient rattachés au même département, ce qui n'est pas le cas. Sans cela, même avec les meilleures volontés du monde, il y aura toujours des difficultés.»

Minergie, etc

Certes, les Verts vaudois ont déposé des objets parlementaires demandant que tous les nouveaux bâtiments du canton satisfassent à la consommation équivalente à Minergie. Mais pour Yves Ferrari, la prise en compte de la facture énergétique globale et de l'impact global d'un logement est plus important que la labellisation. «A mon avis, les labels devraient céder le pas aux «étiquettes énergie». Minergie impose des choses qui ne sont pas toujours cohérentes avec le mode de vie de la personne qui est dedans. Je préférerais que l'on donne des objectifs en matière de consommation d'énergie, par m² ou par m³. On peut faire baisser cette consommation avec des systèmes



Le quartier à forte densité de Prélaz, à la rue de Morges, à Lausanne.

d'aération à double flux – ce que prône Minergie – mais il peut y avoir d'autres solutions.»

Il rappelle aussi que se focaliser sur des normes peut amener à des aberrations. Telles que bâtir des villas dûment labellisées sur des terrains éloignés et isolés dont l'emplacement entraîne, pour les habitants, des déplacements quotidiens en voitures individuelles. Cela réduit ainsi à néant les efforts consacrés dans la qualité de la construction. D'où l'importance renforcée de la composante transport dans sa réflexion.

Coopératives

Vice-président de la Société immobilière lausannoise pour le logement (SILL), née de la mue de la coopérative Colosa, dont il était membre du conseil d'administration, Yves Ferrari porte un regard avisé sur ce mode d'habitat. Son expérience lausannoise le porte à distinguer «les grandes structures municipales, qui construisent là où la Ville le leur demande, et la coopérative habitante, qu'il s'agit d'encourager par tous les moyens. Pour cela, des communes ont plus d'autonomie que d'autres. C'est aux législatifs d'insister pour que les municipalités intègrent davantage le mode de logement coopératif dès le lancement de projets de construction. A Lausanne, les Verts sont clairement intervenus auprès de la Municipalité dans ce sens.»

Malgré cela, ces petites structures coopératives ne seraient cependant pas encore prises en compte dans les grands projets du chef-lieu. «Les municipalités préfèrent s'adresser à de gros institutionnels qui ont déjà fait leurs preuves. Les mêmes réticences apparaissent lors du développement de projets «pointus» de type écoquartier. Mais il faut aussi admettre que beaucoup de coopératives habitantes n'ont pas (encore) le savoir-faire nécessaire.»

Ecoquartier

A Lausanne, la problématique de la participation des coopératives à un grand projet s'incarne aujourd'hui dans Métamorphose, soit, au nord de la ville, dans la transformation du site du Stade Olympique de la Pontaise et de terrains adjacents, en quartier à haute valeur environnementale, le tout relié au centre ville par un nouveau tram (ou un métro). Cette «nouvelle ville» s'étendant sur 30 hectares devrait consacrer la construction de 2000 logements, ainsi que la création d'équipements sportifs et d'activités économiques.

Yves Ferrari: «Je crois que la population appréhende la création d'un vaste quartier où il fait bon vivre, imaginant qu'il pourrait s'agir d'un quartier pour «riches» ou pour le moins destiné à des personnes qui n'ont pas besoin de voitures – et donc aux professions libérales. Je ne suis pas trop inquiet sur ce point dans la mesure où les parts de loyers libres, contrôlés et subventionnés sont fixées.» Les craintes du conseiller communal portent davantage sur la mixité entre logement et activités commerciales. «Il faut faire attention à ce qu'il n'y ait pas juste des logements avec des surfaces commerciales au milieu: ce serait catastrophique. Et sur ce point, il est important que les réflexions de tous les services de l'administration puissent être prises en considération car à ce jour on a surtout entendu parler des aspects d'urbanisme au sens large – démolition du stade en bas et construction de logements en haut. C'est à la Ville de mettre en place un vrai projet urbain. Le fait que le sol resterait la propriété de la commune représente un avantage considérable pour garantir une politique du logement à long terme. Le fait qu'il existe une structure chargée du suivi de Métamorphose et notamment du bon fonctionnement de la «démarche participative» doit être considéré comme une porte ouverte. C'est maintenant aux coopératives de faire acte de candidature, le plus tôt possible.»

A la dénomination d'écoquartier, Yves Ferrari préfère celle de quartier durable. Sur le site de la Pontaise, les Verts vont bien sûr se battre pour que la consommation par m² ou m³ des nouveaux bâtiments ne dépasse pas une certaine valeur, puis pour que certains types de modes de chauffage soient privilégiés. «L'objectif de la société à 2000 Watts peut être atteint – pour peu que les habitants de ce nouveau quartier n'aillent pas tous travailler à Morges en voiture!», assure le président des Verts vaudois.

Coopérative et mixité

Un écoquartier au nord de Lausanne ne doit pas devenir une réserve d'Indiens. Et il est nécessaire de faire adopter les nouvelles normes de consommation partout où cela est

possible. Et notamment dans l'imposant parc immobilier de l'ex-Colosa dont il était membre du conseil d'administration. Et souvent, la rénovation n'est pas possible. «Nous aurions dû dès lors détruire et rebâtir des bâtiments. Ce qui nous aurait confrontés directement à la problématique sociale qui consiste à déloger, même provisoirement, des familles.»

Mais au delà des problèmes de consommation en énergie d'un parc vieillissant, l'ex-Colosa est confrontée à un autre problème. «Dans certains quartiers de Lausanne, la coopérative régissait jusqu'à 30 immeubles subventionnés. Je crois que la Ville ne s'est pas rendu compte assez tôt que la multiplication de logements «fortement» subventionnés a favorisé la création de quasi-ghettos. Et il faut aujourd'hui les désenclaver.» De nouveaux grands projets de construction, à la Pontaise ou à Malley, menés en parallèle avec la rénovation de vieux immeubles apparaissent comme une chance à saisir pour ce défenseur de la mixité.

Autre projet sensible d'Yves Ferrari: agir pour offrir une alternative aux aînés qui conservent de grands appartements longtemps après le départ de leurs enfants. «Tant en ce qui concerne la pénurie du logement que d'un point de vue écologique, il est aberrant de chauffer six pièces pour des personnes seules. Il faudrait que les coopératives qui les logent soient obligées de leur proposer, pour un meilleur prix, des appartements plus adaptés dans les mêmes immeubles ou immédiatement à proximité.» Sa proposition est donc loin d'être une mesure populaire.

Texte et photos: **Vincent Borcard**



Appartements en PPE et à la location à l'avenue Victor Ruffy, à Lausanne.

Quelques projets ou réalisations jugés par le président des Verts vaudois

Mauvais

«Si on ne peut pas construire dans un lieu bien desservi par les transports publics, il faut que le projet soit exemplaire. Le contre-exemple, c'est Montblesson, aux portes des bois du Jorat. Lors de la vente de ces terrains, la commune de Lausanne s'est crue très stricte en matière énergétique, alors que de construire «presque Minergie» consiste de fait, aujourd'hui, à satisfaire aux minimums légaux. Puis elle a laissé faire n'importe quoi, notamment la venue de maisons préfabriquées, qui, parties d'Allemagne, ont voyagé des centaines de kilomètres par la route avant d'arriver à Montblesson.»

Pas mal, mais...

«Quatre bâtiments Minergie Eco construits par la coopérative Cité derrière, à l'avenue Victor Ruffy, à Lausanne. Il y a eu une réflexion sur l'insonorisation des appartements. Le projet présente une bonne mixité, avec notamment un bâtiment en loyer contrôlé. Le bémol, dont la Ville est responsable, c'est le prix. Lausanne loue cher ce terrain à une coopérative, alors qu'elle en a vendu d'autres à un très bon prix du côté de Beaulieu à une grande banque. Il y a des moyens d'être gagnant sans plomber les coopératives!»

Un bon exemple

«Ce n'est pas forcément un modèle en matière de construction environnementale, mais je considère le réaménagement des terrains des anciens dépôts des Transports Lausannois (TL), à l'avenue de Morges, à Lausanne, comme une réussite. Le projet a bénéficié d'une réflexion globale sur les espaces privatifs et semi-privatifs, et la qualité de vie y est reconnue, alors même que la densification est importante. Les coopératives Cité-Derrière, Concorde et Colosa ont participé à ce projet. Il y a des Verts qui ne sont pas favorables à ce genre de réalisations qui contribuent à densifier le logement en ville. Mais ils sont aujourd'hui très minoritaires!»

Le prix du jury

«A Malley, les autorités construisent une nouvelle gare CFF. Puis, elles construiront notamment des logements, sur les friches urbaines qui vont jusqu'à Renens. Ce projet de reconstruction de l'Ouest lausannois est cité en exemple sur le plan suisse. Il m'autorise un zeste d'autocélébration. Sa bonne marche a été favorisée par la présence de Verts à des postes importants: Daniel Brélaz à la municipalité de Lausanne, François Marthaler au Conseil d'Etat vaudois, Tinetta Meystre à la municipalité de Renens – auxquels je dois ajouter la municipale socialiste lausannoise Silvia Zamora. VB

PUBLICITÉ

“ J’y vais parce qu’en une seule journée, je gagne deux ans d’avance. ”

Infos autour des temps forts sur www.swissbau.ch

swissbau

Basel 12–16|01|2010

Beat Kämpfen

Beat Kämpfen est un architecte engagé à fond dans la construction écologique et les bâtiments à haute efficacité énergétique. Il lève le voile sur certains préjugés et annonce clairement l'arrivée prochaine des bâtiments à bilan énergétique positif.

Depuis des années, votre bureau d'architectes ne construit plus que des immeubles écologiques et à bilan énergétique réduit. Pourquoi?

Le bureau «kämpfen für architektur» (lutter pour l'architecture) existe depuis 1996, mais mon intérêt pour la construction écologique remonte à 1980 déjà, alors que j'étudiais en Californie, après mon diplôme d'architecte, où j'ai découvert l'énergie solaire et la construction en bois. A mon retour en 1983, ces questions ont été mises un peu en veilleuse, jusqu'à ce que j'ouvre mon propre bureau et que je me suis mis à construire vraiment de manière énergétiquement efficace.

Pourquoi est-ce si important pour vous?

C'est complètement crétin de gaspiller une énergie dont on n'a même pas besoin. La question de l'énergie solaire me tient à cœur: je trouve que le soleil est quelque chose de beau et de bien, pourquoi s'en passer? J'ai toujours rêvé de construire une maison solaire à bilan énergétique nul et sa réalisation, l'immeuble Sunny Woods à Zurich Höngg, est devenue le premier projet qui m'a fait connaître.

Et pourtant, les appartements n'ont pas facilement trouvé preneurs.

Ça n'a pas été un jeu d'enfant, je vous l'accorde. Les appartements étaient relativement chers. Et quand j'expliquais que la maison était entièrement en bois et qu'elle n'avait pas de «vrai» chauffage, mais un système à air chaud, les gens prenaient littéralement la porte de mon bureau.

Depuis, vous avez construit plusieurs autres projets.

Comment définissez-vous la demande en maisons énergétiquement efficaces?

Aujourd'hui, je n'ai plus besoin de convaincre personne. Les clients qui viennent me voir sont déjà conquis et les autres ne passent même pas mon pas de porte.

Vous avez dit une fois que vous ne voulez construire plus que du Minergie-P-Eco et rénover au minimum au standard Minergie. Vous refuseriez tout autre mandat de la part d'un maître d'ouvrage?

Je ferais bien entendu tout ce qui est en mon pouvoir pour le faire changer d'avis, mais si je n'y parvenais pas, je pense que je refuserais plutôt le mandat. L'architecte est une personne de confiance et il vaut mieux qu'il soit sur la même longueur d'ondes que le maître d'ouvrage.

Qu'en est-il des coûts? Vous dites que la construction écologique n'est pas une question de sous.

Cela dépend du moment à partir duquel on intègre les questions d'énergie et d'écologie dans le projet. Si on le fait dès le début, on n'a en fait pas de surcoûts.

Où peut-on réduire les dépenses – au niveau esthétique?

Non, plutôt au niveau du standard. La cuisine est un bon exemple: pour CHF 25 000.– je peux vous aménager une cuisine sensationnelle. Mais on peut sans autres dépenser CHF 60 000.– pour une cuisine.

Quelle est la différence?

Elle n'est pas énorme, les cuisines actuelles fonctionnent toutes de la même manière. La différence est subjective, elle se niche dans le label, les émotions et le prestige. Le siège de l'entreprise Marché International que nous avons construit à Kempththal en 2007 est un bon exemple à cet égard. Il s'agissait là du premier bâtiment administratif à énergie nulle construit en Suisse et il prouve qu'il est possible de réaliser un immeuble énergétiquement efficace sans surcoûts. Par chance, le maître d'ouvrage ne voulait pas donner dans le clinquant d'une image de marque, et nous avons donc pu passablement économiser en nous passant de l'aménagement d'un hall d'accueil bling-bling ou encore en choisissant le béton le meilleur marché pour les cages d'escaliers. L'argent ainsi économisé a pu être investi dans l'efficacité énergétique.

Quels principes avez-vous appliqués?

Je me suis basé sur des mesures très simples, issues de concepts solaires et passifs: l'immeuble est compact, le versant sud est vitré et ombragé, alors que la façade nord n'a que de petites ouvertures. Nous avons en outre pu nous offrir le luxe de construire une façade spéciale en verre, avec double compartiments transversaux remplis d'eau. L'eau salée utilisée a un point de congélation à + 26°C, ce qui veut dire qu'elle gèle pendant la nuit. Et quand elle dégèle la journée, elle stocke l'énergie solaire qu'elle peut de nouveau libérer la nuit. Nous avons aussi investi dans des parois recouvertes de lierre, qui fonctionnent comme une installation d'humidification naturelle de l'air. Quant au toit, il est entièrement constitué de cellules solaires.

De tels aspects seraient difficiles à réaliser en matière de logements, en particulier pour les coopératives d'habitation.

Pas forcément. Il est vrai qu'en matière de logements, les maîtres d'ouvrage sont en général moins ouverts à l'expérimentation. Les coopératives de construction et d'habitation se cramponnent encore trop souvent aux solutions conventionnelles et n'ont pas toujours le courage d'innover.

La plupart des coopératives doivent faire passer leurs grands projets de construction devant l'assemblée générale des membres. Comment les convaincre des multiples avantages de la construction au standard Minergie-P-Eco?

Pour commencer, les habitants bénéficient d'un meilleur confort, d'une meilleure atmosphère intérieure et de logements non toxiques, contrairement aux constructions normales pour lesquelles on a recours à une multitude de produits qui ne sont même plus déclarés à cause du stress des délais de construction.

L'exigence de la plus grande efficacité énergétique n'est pas toujours des plus écologiques. Comment résolvez-vous ce problème?

Energie et écologie entrent parfois en contradiction, on n'y peut rien. Dans le cas du choix d'un matériau d'isolation, je privilégierai l'efficacité énergétique plutôt que l'aspect écologique.

Quels matériaux isolants utilisez-vous?

Nous travaillons la plupart du temps avec des substances minérales telles que la laine de pierre ou de verre, ou encore Isofloc. Je n'utiliserais pas le Styropor et autres matériaux semblables.

Comment réagissez-vous par rapport aux contraintes créatives? Le plus souvent, on s'imagine une architecture énergétiquement efficace sous forme de cube compacte...

C'est un argument que j'entends systématiquement. C'est comme si vous disiez que la créativité d'un architecte qui a construit une église romane avait été limitée, parce qu'il ne pouvait construire que des murs très épais et y percer de minuscules ouvertures. Il existe pourtant de magnifiques églises romanes, que nous considérons comme des bâtiments fantastiques 800 ans après leur construction!

A quoi devrait-on renoncer lors de la création?

Les constructions en porte-à-faux et emboîtements multiples ne sont pas recommandables. J'habite moi-même une de ces maisons des années 50, mais je ne soutiens pas ce genre de constructions. Je n'y habite que parce que c'est la maison de mes parents et qu'elle existe depuis plus de 50 ans.

Qu'est-ce qui est plus pertinent pour ces immeubles des années 50: rénover et transformer, ou plutôt détruire et reconstruire à neuf avec un meilleur standard écologique?

Je penche pour la rénovation. Je trouve que la solution détruire-reconstruire est plutôt triviale, mais je sais que c'est pourtant une tendance à la mode chez les coopératives d'habitation.

C'est qu'une rénovation-transformation est souvent aussi chère qu'une nouvelle construction...

C'est juste, et même parfois plus cher. Et pourtant, un béton de 60 ans ou des briques tiennent encore sans autre 300 années de plus. Le grand défaut du schéma destruction-reconstruction, c'est la grande quantité d'énergie grise qui en résulte: on doit détruire du matériel de construction et on doit s'en procurer du nouveau. Des arguments émotionnels s'ajoutent à ce constat: je trouve que nous modifions notre environnement à une vitesse menaçante.

Quand ne vaut-il pas la peine de rénover?

Une rénovation a peu de sens s'il n'est pas possible de profiter d'améliorer le plan du bâtiment. Il faut pouvoir aménager des appartements plus grands et pouvoir en rajouter de nouveaux aux anciens. Si l'on se contente d'assainir énergétiquement les appartements existants, cela revient tellement cher que les loyers vont exploser.

Comment améliorez-vous l'efficacité énergétique des anciennes maisons?

Les mesures à prendre sont relativement simples: optimiser l'enveloppe du bâtiment et le système de chauffage, intégration d'une ventilation, etc.

Quels systèmes de chauffage recommandez-vous?

Comme des maisons énergétiquement efficaces ne nécessitent plus un grand apport en chauffage, cela ne joue plus un rôle très important. En règle générale, nous optons pour l'énergie solaire combinée avec une pompe à chaleur, soit une sonde terrestre, soit une pompe à chaleur air-eau.

Quelle épaisseur d'isolation?

Si possible 25 cm, mais il arrive souvent que nous ne puissions pas dépasser les 15 cm d'épaisseur à cause du permis de construire. C'est la ligne de moindre résistance que l'on obtient lors d'un assainissement énergétique, mais cette loi des années 90 est en fait complètement dépassée.

A vous entendre, on pourrait croire que cela n'a rien de bien sorcier de transformer un ancien bâtiment au standard Minergie-P...

Effectivement, c'est tout à fait faisable. En ce moment, nous avons deux projets de transformation de maisons familiales au standard Minergie-P en cours, l'une des années 30 à Zurich Wiedikon et l'une des années 50 à Zurich Höngg (cf. encadré). Tous deux sont suivis dans le cadre d'un projet de recherche sur le solaire mené par l'Agence Internationale de l'Energie. Et tous deux font également partie d'un projet de recherche de l'Office fédéral de l'énergie portant sur la question du préfabriqué en matière de rénovations. C'est important, car nous souffrons d'un manque de technologie constructive dans le domaine de la rénovation et des transformations: trop de choses sont encore produites de manière artisanale, à petite échelle et sans réelle coordination.

Ce qui compte le plus à mes yeux, c'est bien la rénovation. Si nous voulons parvenir à réduire conséquemment la consommation globale d'énergie, il faut avant tout améliorer le bâti existant.

Pourquoi ne le fait-on pas plus souvent?

Je pense que c'est dû en partie à la méconnaissance du sujet de la part des architectes, aux préjugés des maîtres d'ouvrage et vraisemblablement aussi au manque de savoir-faire des entreprises qui exécutent le chantier.

Il faudrait donc faire un effort au niveau de la formation?

Oui, je suis moi-même très engagé dans toutes les formes de formation continue. Et je constate que dans le domaine de l'assainissement avant tout, les spécialistes manquent cruellement de connaissances adaptées. Il est urgent d'y remédier.

Vous encouragez donc vos collègues à suivre des formations continues. Et quel est selon vous le rôle de l'Etat dans ce domaine?



PHOTO: © MARTIN BICHSEL

L'un des grands problèmes actuels, c'est l'agitation qui règne au niveau des mesures de soutien. Une partie des subventions doit impérativement encore être utilisée cette année, alors on se dépêche de vite remplacer quelques fenêtres en passant. Les déductions fiscales pour des rénovations à valeur ajoutée ont également des conséquences néfastes. C'est toujours en septembre que les propriétaires se demandent ce qu'ils pourraient bien encore rénover en vitesse pour s'économiser des impôts. Alors une fois, c'est au tour des fenêtres, une fois c'est l'isolation externe, une autre fois encore le chauffage – le tout sans aucune cohérence! C'est tout faux. Une incitation pertinente pourrait par exemple consister en un système de bonus à l'exploitation pour les maîtres d'ouvrage qui construisent avec une bonne efficacité énergétique. D'un point de vue général, je souhaiterais un allègement des prescriptions en matière de construction et une réduction de l'influence du service de la conservation des monuments historiques.

Et que souhaitez-vous de la part des maîtres d'ouvrage?

Un peu moins de préjugés, notamment en ce qui concerne les coûts.

Bon nombre de maîtres d'ouvrage sont septiques par rapport à la ventilation contrôlée. Ils disent qu'elle est inutile parce que les locataires ouvrent quand-même les fenêtres.

Voilà encore un gros préjugé! L'année dernière, nous avons construit un petit immeuble au standard Minergie-P-Eco à Dübendorf. Le maître d'ouvrage, qui habite aussi l'immeuble, a confirmé que les fenêtres restaient bien fermées dans tous les appartements. Je ne force personne à garder les fenêtres fermées, je me contente d'informer les habitants qu'il n'est plus nécessaire d'ouvrir les fenêtres pour aérer. Et l'expérience m'a montré que durant la première année, certaines fenêtres sont encore parfois ouvertes, mais plus aucune ne l'est à partir de la deuxième

année. Parce que les habitants ont pu se rendre compte par eux-mêmes que l'air ambiant était meilleur avec la ventilation contrôlée et qu'on n'avait vraiment plus besoin d'ouvrir les fenêtres pour aérer.

A quoi ressemble à votre avis la maison du futur?

On va très clairement vers des maisons à énergie zéro, voire des maisons à énergie positive. Actuellement, nous avons par exemple une immense, une gigantesque surface en toiture que l'on se contente de recouvrir de gravier ou de tuiles – si ce n'est pas du gâchis, ça!

Quel rôle donneriez-vous à ces toitures?

Une surface verte serait déjà plus sensée, ne serait-ce que du point de vue d'une compensation écologique. Mais le mieux serait bien entendu de produire de l'énergie solaire sur ces toits. Soit avec des collecteurs solaires thermiques soit avec du photovoltaïque. Dans cinquante ans, on trouvera du photovoltaïque sur tous les toits. C'est le matériau de l'avenir.

Du coup, les maisons deviennent de petits producteurs d'énergie.

Oui, ce seront de véritables petites usines, et pas seulement via les toits, mais aussi grâce aux façades. En lieu et place des très coûteuses façades en pierre naturelle, on préférera poser des cellules solaires sur les façades. Ces cellules sont aujourd'hui encore beaucoup trop chères, mais les prix vont rapidement baisser et le matériau offre de grandes libertés d'aménagement. Pour conclure, je dirais que le photovoltaïque ne va pas seulement modifier l'esthétique des immeubles, mais carrément révolutionner la construction en elle-même¹. Les maisons vont passer du stade de consommateurs d'énergie à celui de producteurs d'énergie.

Interview: **Rebecca Omoregie**
Traduction: **Patrick Cléménçon**

¹ Voir interview de Rolf Disch, Habitation 3-2007, pp. 8-11



www.zukunftswohnen.ch

En ligne depuis début 2009, le site web offre une plate-forme de réseautage et d'informations pour les seniors et futurs seniors en quête de logements adaptés à leurs besoins. Avec aussi de vraies visites à la clé.

Ce n'est un mystère pour personne: la population suisse vieillit et avec la pyramide des âges qui tend méchamment à s'inverser, le problème du logement adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées risque de prendre des dimensions dantesques au cours des ces vingt prochaines années.

Afin d'anticiper le problème et tâcher d'y trouver des solutions innovantes, les trois associations faitières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse, à savoir l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), l'Association pour l'Encouragement à la Construction et à la Propriété (ASCP) et l'Association Suisse des Coopératives d'Habitation Libérales (ACR), ont décidé de créer un réseau sur le thème de l'habitat à l'heure de la retraite: Réseau Habitat-Avenir. Point névralgique de ce réseau, le site Internet www.zukunftswohnen.ch, véritable plate-forme de prestations de service offerte aux seniors en quête d'une forme d'habitat digne de ce nom. Mise en ligne début 2009, la plate-forme sert de lieu d'échange d'idées entre responsables des coopératives d'habitation et d'autres acteurs de l'habitat d'utilité publique soucieux du développement de solutions dirigées vers l'avenir pour leurs seniors. But de l'opération: contribuer à ce que les modèles d'habitation existants

et projetés soient mieux connus et que les bonnes expériences puissent se multiplier.

Visite de l'immeuble Hirzenbach à Zurich

Parmi les multiples services offerts par le biais de la plate-forme, on trouve aussi des visites in situ de différents types d'immeubles offrant une architecture et des services particuliers, destinés aux seniors. Organisées sous la houlette de la très dynamique Simone Gatti, membre du comité directeur de l'ASH, ces visites suivent à chaque fois un canevas plus ou moins identique: accueil du groupe, présentation de l'objet par le maître d'ouvrage, voire de l'architecte, visite concrète du lieu et critique de l'immeuble, sur la base de photos prises lors de la visite. Et alors là, fini de rigoler, car rien n'échappe au regard acéré de Regina Walthert, architecte et gérontologue, qui pendant la visite traque les moindres défauts, débusque les plus infimes détails contrevenant au confort d'habitation de nos aînés, qu'elle photographie sans pitié afin d'illustrer sur le vif son commentaire critique de la visite.

C'est ainsi que le 30 septembre dernier, Habitation a suivi Jacques Cuttat, vice-directeur de la Fondation des logements pour personnes âgées



Le hall d'entrée d'un appartement.

ou isolées (FLPAI), à Zurich, pour l'une de ces rencontres, organisée dans l'immeuble Hirzenbach, appartenant à la Fondation des logements pour seniors de la ville de Zurich. Une vingtaine de personnes s'étaient déplacées pour l'occasion. Nous étions les deux seuls romands dans l'assistance...

Après une brève introduction du maître d'ouvrage et un bref exposé d'un architecte rappelant certains principes de base pour la construction de logements adaptés aux besoins des seniors, la visite commence par l'une des buanderies, située au 6ème étage, avant de se poursuivre dans l'appartement de l'une des locataires, qui nous a généreusement ouvert ses portes. Si quelques menus défauts de conception sont apparus, l'impression générale est plutôt bonne et les commentaires des visiteurs vont bon train: vastes paliers à chaque étage, appartement lumineux et espace d'habitation généreux, et quelques détails pratiques, comme une poignée pour s'aider à s'asseoir sur les wc, un accès facile et sans obstacle à la douche, des armoires de cuisine facilement accessibles.

Le couperet tombe, le maître d'ouvrage en frémis

De retour dans la salle commune du rez, on se dit «pas mal, ces appart's, et avec les services qui les accompagnent, dont une antenne de Spitex, z'ont de la chance d'habiter là, les seniors». Mais cette image grosso modo positive va vite en prendre pour son grade lorsque Regina Walthert la passe à la moulinette. Accrochez-



Présentation de l'immeuble et des services adjoints.



Palier arrondi et lumière zénithale.

vous, en moins de deux on a l'impression de se retrouver en enfer. Et ça commence dès l'entrée de l'immeuble: le numéro de l'immeuble est difficilement lisible et la porte d'entrée elle-même pas facile à trouver, en plus, comme elle est entièrement vitrée et sans marquage d'aucune sorte, les seniors risquent de s'y cogner. Quant aux boutons des sonnettes, ceux du haut ne sont pas accessibles aux personnes se déplaçant en chaise roulante. Idem pour les boîtes aux lettres du hall d'entrée. Ceux de l'ascenseur sont tout juste à la norme... juste-juste.

La cage d'escaliers est mal éclairée, les marches d'escaliers uniformément grises sont mal distinctes et l'unique main courante (il en faudrait deux) a une forme ergonomiquement mauvaise (elle devrait être ronde); et on ne sait jamais à quel étage on se trouve. Sur les paliers, les inscriptions de l'étage et des appartements ne sont pas assez contrastées, les portes d'entrée des appartements se laisseraient mieux reconnaître si elles n'avaient pas toutes la même couleur et les portes menant à la cage d'escaliers sont mal signalées.

Le «hall» d'entrée des appartements trouve grâce aux yeux de Regina Walther, il est confortable et pourvu d'une armoire murale à porte coulissante très pratique; l'accès au balcon, presque à plat, c'est bien aussi. Les tiroirs coulissants des

armoires basses de la cuisine, très bien – on en croit presque pas ses oreilles, elle a dit quelque chose de positif! Mais le revêtement brillant du plan de travail de la cuisine risque d'éblouir les usagers, pas bien, ça. Quant à la salle de bain, le miroir est trop haut, la lumière éblouissante et le lavabo manque de surface pour y déposer autre chose que son dentier. La poignée à côté des wc, c'est bien, mais elle devrait être horizontale et la hauteur du siège des wc un peu trop basse (44 cm). Trois buanderies sur trois étages, bravo, les machines à laver sont sur des socles, bien, mais le

socle est trop haut et les portes de séchoir s'ouvrent dans le mauvais sens. Pour terminer, les coins de rencontre sur les paliers, avec deux chaises sans table, même un clébard n'y ferait pas volontiers sa sieste.

Verdict global de Regina Walther: peut faire beaucoup mieux! La dureté de la sentence n'a toutefois pas effrayé Jacques Cuttat, qui a profité de l'occasion pour inviter toute l'équipe à Genève, pour une visite à la FLPAI, le 30 avril 2010. Une affaire à suivre dès le prochain numéro d'Habitation.

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**



Cuisine ouverte sur le séjour.

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



CHRONIQUE VAGABONDE

Prendre racine

«Il faut cultiver notre jardin», c'est ainsi que s'achève *Candide*, le roman de Voltaire. Le brave *Candide*, héros qui a traversé des aventures plus que traumatisantes autour du monde, prend conscience que le bonheur n'est pas un idéal forcément lointain et découvre les joies du jardinage, dont on dit à tort qu'elles sont simples.

Lecteur ou pas du philosophe, Marc Perrin, architecte-paysagiste et chef du Service des parcs et promenades de la ville de Lausanne, en est en tous les cas un très honorable disciple. Initiateur du projet de plantages, ces petits lopins de terre que la ville de Lausanne met à disposition de ses habitants pour qu'ils puissent y cultiver légumes, baies et fleurs, il en est aujourd'hui encore la cheville ouvrière.

Le jardinage comme acte citoyen

Printemps 1995, un premier jardin est aménagé. Les candidats jardiniers se pressent, l'opération démarre en fanfare. Suivent d'autres plantages, et d'autres demandes! La condition pour obtenir un coin de terre: habiter à moins de 5 minutes à pied du jardin. Et c'est cela que Marc Perrin a mis d'emblée en avant, lorsqu'il doit convaincre les élus municipaux de financer son projet: les vertus sociales et de proximité de cette expérience. En «descendant au jardin», les habitants-jardiniers rencontrent leurs voisins de palier ou de quartier. En d'autres termes, le but des plantages est, outre celui de regarder pousser ses salades, de créer du lien social. La structure de mise en place et de gestion, tant sur le plan financier que du suivi, est peu contraignante: côté financement, mis à part les frais engagés dans la préparation des plantages, il n'y a ensuite plus aucune charge pour la commune, puisque les jardiniers amateurs gèrent seuls les espaces, échangent les conseils, veillent à ce que les directives soient respectées. Aucun encadrement, ni technique, ni social, les choses se font au gré de chacun.

Pour l'ethnologue urbain, la visite de ces lieux est source d'étonnement et de questionnement. Les jardins de la Bourdonnette ou du chemin d'Aoste, par exemple, n'offrent pas le même visage. Dans le premier, ce sont les légumes qui occupent l'espace; ici, on produit pour la cuisine. Alors que dans le second dominent les fleurs et les variétés originales de plantes potagères. Assurément, la sociologie du quartier joue un rôle important dans le choix des cultures.

On lit aussi dans ces micro-paysages urbains à quel point ces jardins aident les habitants à prendre racine dans leur quartier, dans leur ville: les jardiniers deviennent des acteurs qui animent à leur manière la vie locale et cela se voit. L'activité potagère améliore l'aspect de lieux qui, sans cela, seraient encore ces mornes pelouses vides de tout

Plantage de la Bourdonnette.

habitant. Les plantages transforment ces terrains résiduels en mosaïques colorées et collectives. Comme quoi le jardinage n'a pas que des vertus philosophiques chères à Voltaire, il est aussi une réponse à la demande de vie sociale.

D'abord paternalisme puis militantisme rebelle

L'idée des plantages s'inscrit dans une tradition suisse et internationale ancienne, dans le contexte de la philanthropie patronale et du catholicisme social, à la fin du XIX^e siècle. En Suisse, tout le monde connaît les jardins familiaux, qui eux-mêmes ont succédé aux jardins ouvriers. Le principe en était simple: le jardinage détourne les hommes du bistrot et permet aux familles de compléter la ration alimentaire. Et si les jardins familiaux existent encore, leurs exigeantes règles de fonctionnement ne sont plus forcément compatibles avec nos loisirs contemporains. D'où l'avantage de la solution lausannoise, qui tient d'une part à sa simplicité de mise en œuvre et de gestion et, d'autre part, à sa localisation dans la ville. En effet, les plantages ne peuvent être aménagés que dans des parties relativement denses de la ville, là où vivent les habitants-jardiniers; il n'est donc pas nécessaire de les repousser en périphérie, comme c'est le cas des jardins familiaux.

Des jardins de New York à Lille

Des expériences semblables existent ailleurs dans le monde, à New York notamment, où les *Community Gardens*, petits territoires de nature enchâssés dans le dense tissu urbain, poussent depuis les années 70. Le premier lopin émerge alors que des artistes et des habitants de la Grande Pomme cherchent à récupérer des surfaces laissées à l'abandon. Une artiste, Liz Christy, sème des graines dans ces espaces en friche; le premier *Community Garden* porte d'ailleurs son nom. Il existe toujours et est aujourd'hui placé sous la protection de la municipalité. Lieux reconnus de mixité sociale et culturelle, les jardins communautaires seraient au nombre de 600 dans la mégapole aujourd'hui. Plus récemment, certaines villes de France tentent aussi l'expérience, depuis les années 90: d'abord à Lille, puis Nantes, Paris, Lyon, Marseille... Une association, *Jardin dans Tous Ses Etats*, sert de réseau entre ces diverses expériences.

Autogestion, responsabilité, échange de savoirs, lien social: on est proche de l'idéal coopératif. Le plantage aurait sans doute sa place sur les pelouses de nos coopératives d'habitation. Pour le plus grand bien des coopérateurs et des coopératives.

Jacques Cuttat



«Je suis reconnaissant envers la vie»

Président d'honneur de la Société coopérative d'habitation Montreux depuis 2007, Gilbert Müller y est entré en... 1956! Portrait d'un humaniste et d'un fervent défenseur de l'idéal coopératif.

«Vous savez, je n'ai vraiment pas grand-chose à raconter.» Après une franche poignée de main, on s'installe chez Gilbert Müller, qui habite avec son épouse dans une petite maison individuelle sise à l'extrémité du Coteau de Belmont, à Clarens, dans un quartier réalisé au sortir de la Deuxième Guerre mondiale par la Société coopérative d'habitation Montreux (SCHaM). Une coopérative dont il est aujourd'hui président d'honneur après y être entré en... 1956! Autant dire qu'il en a des choses à raconter, Gilbert Müller. Non seulement sur son dévouement coopératif, mais aussi sur son parcours de vie personnel. Portrait d'un homme aussi passionnant à écouter qu'agréable à rencontrer.

Originaire de Sainte-Croix, Gilbert Müller y naît en 1924, premier enfant d'une famille de sept. Les parents de son père étaient paysans, sa mère vient d'une famille d'horlogers. Très vite, il apprend ce que le mot «crise» signifie. «J'avais six ans quand elle a éclaté, raconte-t-il. Et cette crise des années 30 n'avait rien à voir avec celle qu'on connaît aujourd'hui. Elle a été terrible. Je me souviens que mon père, ouvrier d'usine, partait travailler à sept heures du matin et qu'il rentrait à neuf heures. Il n'y avait évidemment pas de caisses chômage. Afin de faire travailler les chômeurs, la commune créait des routes et des chemins. Mon père a alors dû apprendre un second métier; il est devenu tavailleur, non pas pour vivre, mais simplement pour survivre. Puis sont venues les années de guerre. Pour ma génération, ces années et les suivantes ont été perdues. On a par exemple été obligés d'attendre longtemps avant de pouvoir aller à l'étranger; je voulais aller travailler en Angleterre, mais on m'a dit qu'ils n'acceptaient pas les étrangers. Idem en Allemagne, où après la guerre il n'y avait plus une ville debout. Je suis allé à Nuremberg, il n'y avait plus que 20% de murs encore existants. J'avais vraiment l'impression qu'on était bloqués... Mais je me suis rattrapé plus tard.» Et le Vaudois de raconter deux voyages qui l'ont profondément marqué.

Au MOB pendant 43 ans

Dès qu'il a pris sa retraite, Gilbert Müller a concrétisé l'un de ses grands rêves: relier l'URSS à l'Extrême-Orient en empruntant le mythique Transsibérien. «Ça a été l'une des mes plus belles expériences, même si on était surveillés 24 heures sur 24. Visiter le métro de Moscou, qui à l'époque soviétique était très sûr et très propre, c'était comme visiter une cathédrale.» Si le président d'honneur de la SCHaM apprécie tant les trains et métros, c'est pour une raison toute simple: il a travaillé durant 43 ans pour la Compagnie du chemin de fer Montreux Oberland Bernois (MOB). Le deuxième voyage qui l'a le plus impressionné est un périple en Chine. Mais revenons en arrière...

Le Vaudois effectue dès 1942 un apprentissage de commerce au chemin de fer Yverdon-Sainte-Croix. Puis il

part travailler outre-Sarine, aux chemins de fer appenzelois, pour apprendre l'allemand. Tombe alors, inévitablement, l'ordre de marche. Après une école de recrue effectuée en 1944, il est assigné durant six mois à la couverture de frontières. Idem en 1945. «La fin de la guerre était une période extrêmement difficile, on ne savait même pas si les Allemands allaient repartir d'Italie en passant par chez nous. On était sur les dents nuit et jour. Mais je suis heureux d'avoir traversé l'époque qui a suivi; une belle époque, avec un boum du travail qui nous a permis d'étudier et de parfaire tout ce qu'on n'avait pas pu faire avant.» Après la guerre, Gilbert Müller retourne vivre chez ses parents, pour les aider. Comme il est l'aîné, il se sent responsable. Mais comme il a vu autre chose, cette vie ne lui convient plus.

Un quatre pièces pour 140 francs

Dans le but de parfaire son expérience et d'entrer plus tard aux prestigieux CFF, Gilbert Müller postule alors au MOB. Il ne sait pas encore qu'il s'y plaira au point d'y rester pendant plus de quatre décennies. La compagnie lui permet notamment de travailler dans différents endroits, notamment Gstaad, Lenk et Château-d'Œx. «Grâce à l'apprentissage que j'avais fait, j'ai alors pu gravir petit-à-petit les échelons et entrer à la direction. J'ai finalement été pendant vingt ans adjoint du directeur. J'ai également été chef du personnel. Si j'ai connu l'âge d'or du MOB? Oui, mais on est encore dedans. Actuellement, il est question d'aller jusqu'à Lucerne avec un troisième rail. Un système a été trouvé et breveté, mais il faut encore le mettre au point. Quand cette ligne sera achevée, ce sera extraordinaire. Mais bon, parlons de la coopérative...» Dès qu'il se plonge dans le sujet qui nous intéresse, les yeux de Gilbert Müller s'illuminent encore plus. Car s'il y a quelque chose qui lui tient à cœur, c'est bien l'idéal coopératif. «Vous insisterez bien là-dessus, hein?», précise-t-il en soulignant qu'il doit beaucoup à la SCHaM, ce qui l'a poussé à lui consacrer beaucoup de temps en retour, même si ça n'a pas toujours été facile pour son épouse de le voir courir d'une séance à l'autre, les soirs de semaine autant que les samedis.

Sa rencontre avec la coopérative tient du hasard. Alors que le couple s'appête à quitter Château-d'Œx avec leurs trois enfants, il se met à chercher un appartement à Montreux. Mission impossible. Il apprend alors par un mécanicien du MOB, qui est en parallèle président de la SCHaM, que la coopérative est en train de construire deux bâtiments. Seul problème, il faut résider depuis cinq ans au moins dans la commune de Montreux, divisée à l'époque entre Le Châtelard et Les Planches, pour pouvoir prétendre à un logement. Comme il y avait déposé ses papiers au moment de son engagement au MOB, avant que la compagnie ne le délocalise, il demande une dérogation. «Et je l'ai obtenue, sourit-il. J'ai alors emménagé dans un



Gilbert Müller dans le séjour de son «home, sweet home».

immeuble de la coopérative avec ma famille. On avait un quatre pièces pour un loyer de 140 francs. C'était formidable d'être avec ma famille dans ce bâtiment qui était neuf et avec une vue magnifique.»

L'esprit coopératif dans le sang

Gilbert Müller devient donc, en emménageant, sociétaire de la SCHaM. «Je devais quand même avoir quelque chose dans le sang par mon père, qui était à l'époque membre de la Coopérative d'alimentation, glisse-t-il. Comme il n'y avait pas de grands magasins dans le Jura vaudois, le seul commerce où on pouvait aller à crédit, au carnet comme on disait, c'était la Coop. Le système était relativement nouveau et il nous a beaucoup aidés. Mon père a ensuite fait partie du comité de la Caisse d'épargne, qui est plus tard devenue la Banque coopérative.» Lorsqu'on lui propose de devenir administrateur des Trois-Tilleuls, le bâtiment neuf dans lequel il s'est installé un an auparavant, Gilbert Müller accepte. C'était donc en 1956. Il rejoint alors très vite le comité, avant de devenir président en 1971. «Et dire que j'y suis resté 51 ans», avoue-t-il, presque avec étonnement. En 2007, lorsqu'à l'occasion du 75e anniversaire de la SCHaM

il décide de quitter le comité – il est alors vice-président – celui-ci décide instantanément de le nommer président d'honneur. Et aujourd'hui encore, il assiste aux séances. Il faut dire que sa longue expérience lui permet de donner des conseils souvent précieux.

Puisqu'il y habite, Gilbert Müller est particulièrement sensible aux charmes du Coteau de Belmont, paisible quartier de villas réalisés entre 1945 et 1949 sur le territoire de la commune de Clarens, à la frontière nord-ouest avec Montreux. «Après la guerre, la coopérative a eu l'opportunité d'acheter des terrains au prix extrêmement favorable de 5 francs le m², moyennant, c'était un désir de la personne qui cédait le lot, de construire des maisons familiales. Les habitants de ce nouveau quartier se sont alors tout de suite associés dans le but de se passer les journaux et d'acheter ensemble les pommes de terre et le charbon. Il y avait un comité, très structuré, qui se réunissait chaque année.»

«On fait du social»

Durant son engagement coopératif, Gilbert Müller aura participé à la construction de quatre bâtiments et à la

rénovation et transformation de cinq autres. En 1993 et 2001, il a également remanié les statuts de la société, la deuxième fois avec l'aide du président d'honneur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), Bernard Meizoz. Il a ainsi suivi de près l'évolution tant de la SCHaM que du secteur immobilier. «Le premier bâtiment de la coopérative, avec trente appartements, a été construit en 1933-1934 pour 410 000 francs. En 2001, la mise en place d'ascenseurs dans cet immeuble, appelé Les Bouleaux, nous a coûté plus d'un million!». L'alerte et actif retraité, qui aurait à n'en pas douter pu faire un bon historien, se lance aussitôt dans le récit épique de la construction de ce premier objet. «La commune de l'époque, qui était radicale-libérale, était contre cette construction qui émanait du Parti socialiste. Ils étaient notamment contre les salles de bain qui n'étaient, disaient-ils, pas faites pour les ouvriers. Ils sont même allés jusqu'à dire que les locataires ne sauraient pas que faire de ces salles de bain, qu'ils allaient y élever des lapins ou des poules! La coopérative a alors entrepris les travaux sans avoir le permis de construire. Ce sont les ouvriers qui en étaient membres qui ont creusé les fondations eux-mêmes. Actuellement, on est en train de rénover ce bâtiment. Il en vaut vraiment la peine puisqu'il a été très bien construit.»

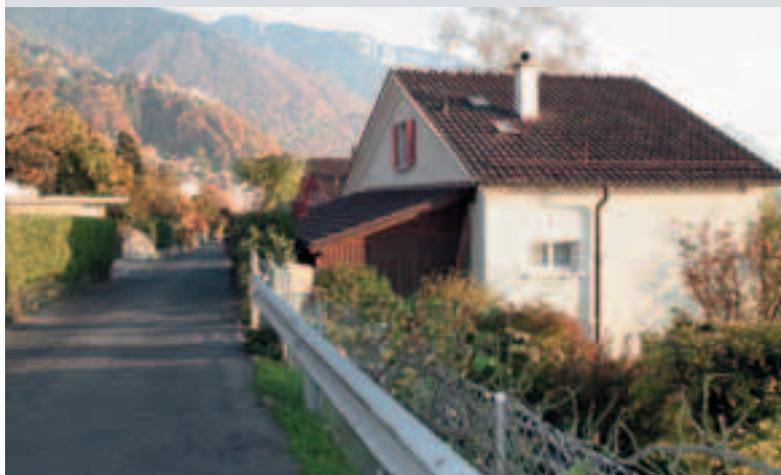
Lorsqu'il parle de la SCHaM, Gilbert Müller dira toujours «nous», «on». Il a l'esprit coopératif chevillé au corps, et il n'a pas besoin de le souligner pour que l'on s'en rende compte. La SCHaM, c'est pour lui «une grande famille». Une deuxième famille puisque la sienne – il est aujourd'hui arrière-grand-papa – est aussi nombreuse que soudée. Et puisque la coopérative est comme une famille, elle ne laisse jamais tomber ses membres, même si aujourd'hui le comité passe plus de temps à régler des problèmes d'ordre domestique, à aider par exemple certains sociétaires à faire un pas en direction de l'aide sociale. «On fait vraiment du social. Mais heureusement, on peut compter sur un caissier très précieux, qui fait tout pour aider les gens à mettre la tête hors du gouffre.»

Vient le moment de conclure. Des regrets? Aucun! «Je suis très reconnaissant envers la vie, lance Gilbert Müller. Je suis dans ma 86e année et j'ai encore toute ma tête et mes jambes. J'ai une belle famille, 61 ans de mariage. Malgré des situations parfois difficiles, j'ai eu un beau parcours. Et je le dois en grande partie à la coopérative. Car si je lui ai donné beaucoup de temps, évidemment en bénévole, j'ai aussi beaucoup reçu. J'en suis conscient tous les matins, lorsque je vois ça...» Et le président d'honneur de la SCHaM de lancer un regard ému, à travers la vitre de son salon, en direction de l'immensité du Léman et de la majesté des Alpes.

L'idéal coopératif

Gilbert Müller avoue s'être toujours inspiré des principes coopératifs posés en 1844, en Angleterre, par les tisseurs de Rochlade: liberté d'adhésion, système démocratique, neutralité, but non lucratif, garantie anti-spéculation, éducation. Ce premier mouvement coopératif reste pour le Vaudois un modèle à suivre: «Tout est tellement juste dans ces principes. On est au XXI^e siècle et on peut encore les appliquer totalement.» Le président d'honneur de la SCHaM tient également à citer l'extrait d'un article historique publié en 1997 par la revue «Habitation»: «La coopérative d'habitation a été une réponse à l'insolente attitude de trop nombreux propriétaires du XIX^e siècle comme les a croqués Honoré Daumier.» Cette citation ne paraît en effet même pas anachronique...

Les problèmes évoqués en 1844 par les tisseurs de Rochdale sont malheureusement toujours actuels, constate non sans une pointe d'amertume Gilbert Müller. «De nombreux locataires ont aujourd'hui de la peine à payer leur loyer et il y a beaucoup de chômage. Ceux qui ont des enfants arrivent difficilement à régler les charges, le loyer et les impôts. Or le loyer, c'est ce qu'il y a de plus important. Une fois qu'on a un toit, on peut toujours manger du pain... Mais si on n'a pas de toit, on dort sous les ponts.» C'est pour cela qu'il faut, selon l'ancien adjoint à la direction du MOB, «redonner des graines» aux coopératives d'habitation. Il faut aussi passer outre les clivages politiques. La SCHaM a beau être d'essence socialiste, elle n'en collabore pas moins avec des consœurs démocrates-chrétiennes et radicales-libérales. «Il ne doit pas y avoir de politique, juste un idéal. Je suis d'ailleurs apolitique. Quand le comité m'a demandé de devenir vice-président, on m'a demandé de m'inscrire au Parti socialiste, mais j'ai refusé. Mon idéal, c'est l'habitation, pas la politique! Ce que l'on doit faire, c'est créer des logements décents. Et ça n'a rien à voir ni avec la politique, ni avec la religion.» SGo



Le quartier du Coteau de Belmont, à Clarens, où habitent Gilbert Müller et son épouse, a été réalisé au sortir de la Deuxième Guerre mondiale. Il s'agit d'un ensemble de maisons familiales qui ont bénéficié de subventions fédérales, cantonales et communales.



Trois associations faîtières d'utilité publique font cause commune

Pour la première fois de leur histoire, les trois associations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse (ASH, ASCP et ACR) se sont réunies à l'occasion d'un Forum à Lucerne. Environ 300 personnes ont répondu à l'appel les 26/27 septembre 09.

Première conférencière du jour, **Karin Frick**, directrice du «Think Tank» du Gottlieb Duttweiler Institute (GDI), a esquissé un tableau des différentes mutations sociétales en cours, qui forment le nouvel horizon dans lequel les coopératives d'habitation peuvent jouer un rôle majeur. Quelles sont les conséquences de ces tendances sur le futur habitat? Karin Frick retient huit facteurs à ce sujet:

- 1) La tradition prime encore sur l'innovation: la majorité des gens rêvent encore de la villa traditionnelle plutôt que d'une maison high-tech. Les besoins en logements ne devraient donc pas changer radicalement à l'avenir.
- 2) Fonctionnel à l'extérieur, émotionnel à l'intérieur: dans les temps incertains que nous vivons, les gens cherchent refuge en aménageant leur propre petit monde sécurisant dans leur appartement.
- 3) Polarisation de l'offre: les différences entre les logements standard et les appartements de luxe augmentent.
- 4) Mobilité: la flexibilisation du travail et une mobilité accrue exigent des solutions également plus mobiles et flexibles au niveau de l'habitat.
- 5) Les relations de voisinage ont de nouveau la cote: le nombre des ménages à une personne augmente, avec pour corollaire, un besoin accru de proximité sociale.
- 6) Santé et bien-vivre l'emportent sur l'esthétique de l'habitat: les matériaux de construction ne nuisant pas à la santé ne suffisent pas, on va vers un environnement d'habitat favorisant la santé et qui incite par exemple à plus de mobilité.
- 7) Service au lieu d'appartements pour personnes âgées: les appartements doivent être construits de manière à pouvoir être habitables confortablement par tous les groupes d'utilisateurs. Les prestations de services sociaux comptent plus que des bâtiments spéciaux.
- 8) Small is beautiful: la surface moyenne d'habitat va encore aug-

menter à l'avenir, mais l'environnement résidentiel doit si possible offrir une infrastructure accessible à pied.

Selon Karin Frick, ces tendances offrent un terreau propice au renouveau de l'idéal coopératif, car bon nombre des tendances et valeurs sociétales évoquées pourraient être transposées de manière privilégiée par les coopératives d'habitation.

Petit choix de petits forums à la carte:

- *Comportement constructif avec des clients exigeants:* Comment trouver une issue constructive dans des discussions difficiles avec les clients? Se basant sur des exemples concrets, **Gabriele Hoffmann**, coach et conseillère d'une entreprise de consulting à Tübingen, a donné force conseils et astuces à ce sujet, esquissant les contours d'une stratégie comportementale qui devrait également porter ses fruits dans la confrontation avec les locataires.

- *Management personnel du stress et des ressources:* **Klaus Linneweh** a confirmé ce que tout le monde savait vraisemblablement déjà, sans oser se l'avouer, à savoir qu'il est des plus sain de décompresser de temps à autre! Il souligne que le stress n'est pas fondamentalement nuisible, au contraire: il peut nous motiver et nous inciter à innover... lorsque nous pouvons en tirer avantage de notre propre initiative. Nous éprouvons par contre un stress négatif lorsque nous sommes confrontés à des attentes contradictoires de tiers ou à des objectifs irréalistes, et c'est là qu'il est vital de se ménager des occasions de décompresser.

- *Connaissance des typologies humaines à l'usage des sociétaires des coopératives:* Sans doute le plus rigolo des huit mini forums. La formatrice pour adultes **Eva Brandt** base son exposé sur l'analyse biostructurelle. Cette dernière subdivise les humains

en plusieurs groupes suivant la prévalence de leurs aptitude cérébrales. Le type «tronc cérébral dominant» préférerait la convivialité et le confort, tandis que le type «diencéphale» est rapide et enthousiaste. Quant au type «cérébral», il privilégie la rationalité et l'analyse.

- *Perspectives de l'idéal coopératif entre tradition et modernité:* Selon **Markus Gmür**, directeur du Verbandsmanagement-Institut (VMI), les perspectives sont plutôt sombres pour les coopératives, car elles sont quasi toutes confrontées au fait de devoir se positionner entre tradition et modernité. Pour les aider à y voir clair, il a présenté un concept montrant comment subdiviser les stratégies des coopératives sur deux axes entre stabilité et innovation, ainsi qu'entre orientation interne et externe.

- *Rénovation efficace des bâtiments: la Suisse doit être assainie:* Le problème ne réside pas au niveau des nouvelles constructions, mais dans l'énorme réservoir de bâtiments anciens. Trois millions d'entre eux doivent être assainis dans les trente prochaines années de manière à réduire la consommation d'énergie de moitié. **Olivier Meile**, directeur du département Technique du bâtiment de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), a donné des informations au sujet de la nouvelle politique de l'énergie et du climat de la Confédération et des cantons.

- *Public Cooperative Partnership: défis dans le secteur de la construction de logements pour les communes et les cantons:* Deux stratégies de deux grandes villes suisses ont été présentées: Zurich et Genève. Comme l'a expliqué **Alfons Sonderegger**, du département des finances de la ville de Zurich, cette ville œuvre de concert avec les coopératives d'habitation depuis plus d'un siècle avec succès. Elle soutient notamment leurs activités en donnant du terrain constructible en droit de superficie et par le biais de



Karin Frick (GDI).



Gabriele Hoffmann.



Klaus Linneweh.



Eva Brandt.



Markus Gmür.



Olivier Meile (OFEN).

prêts. A Genève par contre, on mise depuis la fin de la 2^e guerre mondiale sur le subventionnement des loyers. Selon **Philippe Favarger**, responsable immobilier de la Direction du logement du Canton de Genève, cette stratégie pose toutefois un problème, car les subventions sont limitées à vingt ans, après quoi les appartements retom-

bent dans le marché libre. Pour y remédier, Genève a introduit la nouvelle loi cantonale pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), dont le but est de créer un socle de 20% de logements d'utilité publique.

• *L'avenir est à l'énergie solaire:*
Deux spécialistes en matière de cap-

teurs solaires et systèmes solaires photovoltaïques, Ernst Schweizer SA et Edisun Power, ont organisé le mini forum sur l'énergie solaire. De brefs exposés ont tout appris aux participants sur le fonctionnement et les différentes variantes d'application des installations solaires thermiques, ainsi que sur les exigences particulières des installations pour des maisons locatives. En ce qui concerne les systèmes photovoltaïques, leur attractivité devrait augmenter ces prochaines années, car le courant électrique produit ne génère ni bruit ni émissions polluantes.

Repousser consciemment ses limites

L'exposé d'**Oswald Oelz** a requinqué l'assistance en fin d'après-midi. Médecin en chef de l'hôpital communal Triemli à Zurich, le conférencier s'est toutefois fait une belle renommée en tant que guide de montagne! Et Oswald Oelz de raconter, avec beaucoup d'humour et des images impressionnantes, comment il fait pour

Les trois associations faitières

L'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) compte environ 1000 membres qui disposent de plus de 140 000 logements à travers le pays.

Son président est le conseiller national Louis Schelbert.

www.svv.ch et www.ash-romande.ch

L'Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété (ASCP) compte environ 200 membres qui disposent de plus de 12 000 logements à travers le pays. Son président est Reinhard Haenggi.

www.swe-wohnen.ch

L'Association suisse des coopératives d'habitation radicales (ACR) compte environ 250 membres qui disposent de plus de 14 000 logements à travers le pays. Son président est Daniel Burri.

www.vlb-wohnen.ch

concilier profession et loisirs. Son credo: nous pourrions tous en faire beaucoup plus que ce que nous pensons – tout simplement en ne nous limitant pas par avance et en repoussant nos limites pas à pas.

«Faites-vous confiance!»

Le Président de l'ASH, Louis Schelbert, a eu l'honneur de clore le Forum. Il en a profité pour remercier tout d'abord tous ceux qui ont contribué au succès de la manifestation. Il souligne les trois points importants de la manifestation du jour:

1. Communes et villes ont tout intérêt à s'inspirer des exemples de Zurich et de Genève, les deux villes ayant largement prouvé ce qu'il est possible d'entreprendre et de réaliser lorsque la volonté politique s'affirme clairement. Il estime que les coopératives d'habitation peuvent et doivent influencer et renforcer cette volonté.
2. La construction de logements d'utilité publique peut compter sur l'aide de la Confédération aussi à l'avenir. Non seulement les attaques frontales de l'UDC et du PLR ont pu être repoussées, mais la Confédération

a même mis à disposition cette année un crédit de 50 millions de francs pour le Fonds de Roulement.

3. Les coopératives d'habitation font partie de ceux qui repoussent consciemment leurs limites. Historiquement, elles sont apparues dans le but de s'aider soi-même; aujourd'hui, elles constituent le troisième pilier de la construction de logements en Suisse.

Louis Schelbert a toutefois rappelé que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne devaient pas se reposer sur leurs lauriers: «Les efforts consentis jusqu'à aujourd'hui ne suffisent pas à maintenir notre part de marché.» Il faut redonner ses lettres de noblesse à l'esprit fondateur et novateur, qui a par exemple conduit récemment à la mise en place de la Fondation Solinvest.

Texte: **Rebecca Omorregie & Richard Liechti***

Photos: **Alexandra Berg**

Adaptation: **Patrick Cléménçon**

*avec la collaboration de Beatrice Steiner, Blaz Christen et Daniel Krucker.



Alfons Sonderegger et Philippe Favarger.



Hans Ruedi Schweizer.



Oswald Oelz.



Louis Schelbert.

PUBLICITÉ

“ J’y vais parce que Tendances Bain stimule ma créativité. ”

Infos autour des premières et des temps forts sur www.swissbau.ch

swissbau

Basel 12–16|01|2010

La Journée du logement 2009 à Granges



Peter Gurtner.



Dieter Juchli.



Laurent Staffelbach.

Rien ne va plus, mais les jeux ne sont pas encore faits! Si la part de marché immobilier détenue en Suisse par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne cesse de chuter depuis plusieurs années, il n'en reste pas moins qu'ils sont encore et toujours les partenaires principaux de la Confédération en matière de construction de logements à loyers abordables. Trois défis pendent au nez des maîtres d'ouvrage d'utilité publique: quête de soutien financier, recherche de terrain constructible et professionnalisation des coopératives. C'est pas l'instant d'attendre!

Au niveau des instances dirigeantes de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) et de l'Office fédéral du logement (OFL), quasi tout le monde s'accorde à dire qu'il est important et urgent, donc prioritaire, de concentrer les efforts dans trois domaines pour tenter de freiner l'érosion: garantir, diversifier et trouver de nouvelles sources de soutien financier, renforcer les partenariats avec les communes et les privés pour trouver du terrain constructible à prix raisonnable et professionnaliser les coopératives. Plusieurs pistes ont été évoquées par les différents conférenciers de la journée.

Aide de la part des «entreprises» proches de la Confédération?

Selon Laurent Staffelbach, responsable Portfolio Management, le département CFF Immobilier dispose d'un réservoir relativement important d'objets et de terrains qui pourraient se prêter à la construction de logements à loyer modéré. Mais ils sont très hétérogènes et les CFF les vendent au plus offrant, ce qui en a fait bondir plus d'un dans l'assemblée, dont Peter Schmid (ASH), qui s'est écrié que «les CFF font du business avec des biens qui appartiennent au peuple!». Mais il n'y a rien à faire, selon Laurent Staffelbach, les CFF étant contraints de mener cette politique commerciale à cause de paiements en compensation sur leurs infrastructures et caisse de pension, dont les revenus proviennent précisément du secteur immobilier.

Le Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS) dispose quant à lui de 26 000 objets et 26 000 hectares de terrain, mais dont plus de la moitié appartiennent à l'armée. Les bunkers, places d'armes et de tir, et autres zones agricoles non constructibles ne se prêtent guère à la construction de logements, souligne Dieter Juchli, d'armasuisse immobilier.

Aide des communes?

Selon Lukas Bühlmann, de l'Association suisse pour l'aménagement national (ASPAN), les communes



Entre paperasse et discours, il y avait du pain sur la planche...

Deux questions au nouveau directeur ad interim de l'OFL, Ernst Hauri



Monsieur Hauri, vous reprenez les rênes d'un office fédéral au passé chahuté et à l'avenir plutôt incertain et, qui plus est, dans une période de crise financière mondiale. Qu'est-ce qui va vous tomber dessus?

Je m'attends à deux choses. D'une part, sur le plan institutionnel, je vais m'attacher à assurer le bon fonctionnement de l'office durant cette phase transitoire. D'autre part, sur le plan politique, nous allons sans doute prochainement être confrontés à un nouveau plan d'austérité fédéral. C'est un peu le retour de balancier après la vague des mesures prises fin 2008 par le Conseil fédéral pour stabiliser l'économie et dont faisait partie le programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement des bâtiments. Cela signifie que la répartition des ressources est à rediscuter. Mon rôle sera de faire valoir les intérêts de notre office. Ce retour de balancier ne tombera malheureusement pas au meilleur moment, surtout si l'on songe que le domaine de la construction, qui ne se porte encore pas trop mal aujourd'hui, a toujours un peu de retard sur la conjoncture.

Dans Habitation 3-09, nous avons mené une vaste enquête pour tenter d'y voir clair dans la jungle des différentes aides et soutiens

communaux, cantonaux et fédéraux à la construction de logements par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Or, il ressort que seuls les cantons de Vaud, Genève et Neuchâtel ont pris des mesures pour anticiper l'arrêt prochain des subventions de la LCAP. N'est-ce pas plutôt alarmant ?

Oui, il serait sans doute plus prudent d'anticiper le problème plutôt que d'attendre la dernière minute pour concevoir et appliquer des stratégies de substitution pour amortir le choc de la fin de la LCAP. Les cantons seraient donc bien avisés de prendre les devants. Les moyens d'action de l'Office fédéral du logement sont limités. Néanmoins, nous pouvons donner des pistes de réflexion et les inciter à collaborer. Dans cette optique, nous échangeons régulièrement des informations avec les cantons. Afin d'éviter que chaque canton cherche une solution dans son coin, sans consulter les autres, nous avons par exemple proposé de mettre sur pied un groupe de travail dont la tâche consisterait à déterminer quelles mesures pourraient être envisagées pour amortir les conséquences de la fin de la LCAP. Sur demande des cantons, on pourrait aussi imaginer de mandater une institution indépendante pour mener une étude sur la question. Selon ma conception, le rôle de notre office consiste ici avant tout à faciliter l'échange de savoirs et donc à mettre en réseau les différents partenaires, cantonaux ou autres.



Lukas Bühlmann.



Hanspeter Draeyer et Ernst Hauri.



Ernest Gerber, maire de Cornol et Doris Sfar.



Andreas Wirz et Hans Conrad Däniker.



Peter Schmid.

peuvent non seulement soutenir les coopératives d'habitation par l'octroi de terrain constructible, mais également en menant une politique du sol plus active. Notamment par le biais de bonus à l'exploitation, sur le modèle des boni accordés pour les constructions Minergie, ou encore par le biais du droit d'emption sur de nouvelles zones constructibles, ou encore en réservant un certain pourcentage d'habitation aux coopératives, ou encore en jouant sur le prélèvement de la valeur ajoutée.

Certaines communes ne manquent d'ailleurs ni de courage ni d'imagination en la matière, comme l'ont montré les exemples des communes de Rüs-chlikon (ZH) et de Cornol¹ (JU). La première est victime des très hauts reve-

nus de ses habitants et doit verser près de 80% de ses rentrées fiscales dans la péréquation financière intercommunale. Et avec un prix du m² du terrain frisant les CHF 5000.-, pas de quoi construire du logement à loyer abordable! La Coopérative de logements pour la classe moyenne a donc été mise sur pied et tente de remédier au problème de manière originale et pharaonique: couvrir le tronçon d'autoroute de Rüs-chlikon et mettre à disposition de la commune la surface gagnée pour des jardins familiaux et des espaces verts, en échange de la parcelle mise ainsi en valeur au sud de l'autoroute, pour y construire environ 600 logements destinés à la classe moyenne (à Rüs-chlikon, les revenus de la classe moyenne s'échelonnent entre CHF

80 000.- et 120 000.-), avec une fourchette de loyers entre CHF 2500-3000.-! Aux remous et remarques ironiques de l'assemblée, Hanspeter Draeyer, conseiller communal de Rüs-chlikon et membre du comité de direction de la coopérative, répond que «dans cette région, on bute ma foi très vite à des limites vers le bas». Dans un registre beaucoup plus modeste, la commune de Cornol donne l'exemple en ayant elle-même acquis un terrain au centre du village pour y construire des appartements pour personnes âgées et à mobilité réduite.

Pas d'aide sans s'aider soi-même

Comme l'a montré l'exposé d'Andreas Wirz (IG neues wohnen Zürich) dans son dialogue avec Hans Conrad Däniker, ce n'est pas toujours le manque de terrain constructible qui empêche les coopératives de construire: il arrive aussi que ces dernières manquent tout simplement d'initiative et de courage, et manquent de belles opportunités. Reprenant la balle au bond, Peter Schmid, président de la section zurichoise de l'ASH, a tourné le couteau dans la plaie en déclarant que «les coopératives ne sont pas assez actives et manquent souvent de professionnalisme. Seules celles qui agissent rapidement et dans un esprit novateur ont une chance de succès». Et d'exhorter les coopératives à se montrer plus offensives et présentes sur le marché, notamment en renforçant leur lobbying auprès des communes.

Peter Gurtner, directeur sortant de l'OFL, et Ernst Hauri, nouveau directeur ad interim, ont eu le mot de la fin au cours d'un petit rituel symbolique de passation de pouvoir. Et allez, à l'année prochaine!

Texte: **Rebecca Omoregie**
et **Patrick Cléménçon**

Photos: OFL + PC



De gauche à droite: Josef Lang (conseiller national ZG), Laurent Staffelbach (CFF Immobilier), Agnès Schenker (RSR), Verena Gick (conseillère municipale de Winterthur) et Bernard Woeffray (directeur du Réseau urbain neuchâtelois) discutent sur ce que les communes, les milieux politiques et les coopératives pourraient améliorer.

¹ Téléchargez sous www.habitation.ch/archives.htm l'article paru à ce sujet dans Habitation 4-08, pages 20-23.

La coopérative Cité Derrière construit quatre immeubles en bois au standard Minergie Eco® à Lausanne

Dans un quartier tranquille, à l'Avenue Victor-Ruffy, la Coopérative Cité Derrière a été mandatée par la Ville de Lausanne, dans le cadre de son préavis de construction de 3000 logements durables, pour construire, sur une parcelle propriété de la commune, 4 immeubles (3 en PPE et 1 en location) sur 3 étages et attique de 2,5 à 5,5 pièces avec parkings souterrains. Dès le départ, le défi a été de construire dans le respect des critères Minergie

Eco®, d'utiliser du bois de provenance locale et d'inscrire ce chantier comme une contribution à l'évolution du mode de construire, mais aussi du mode d'habiter, en accord avec les tendances et attentes d'aujourd'hui. Continuer l'ouvrage de la ville est donc la première mission de ce projet et son premier gage de durabilité.

Le mandat du projet architectural a été confié au bureau BonhôteZapata architectes, à Genève, qui a remporté le



Les immeubles en chantier à l'Avenue Victor-Ruffy.

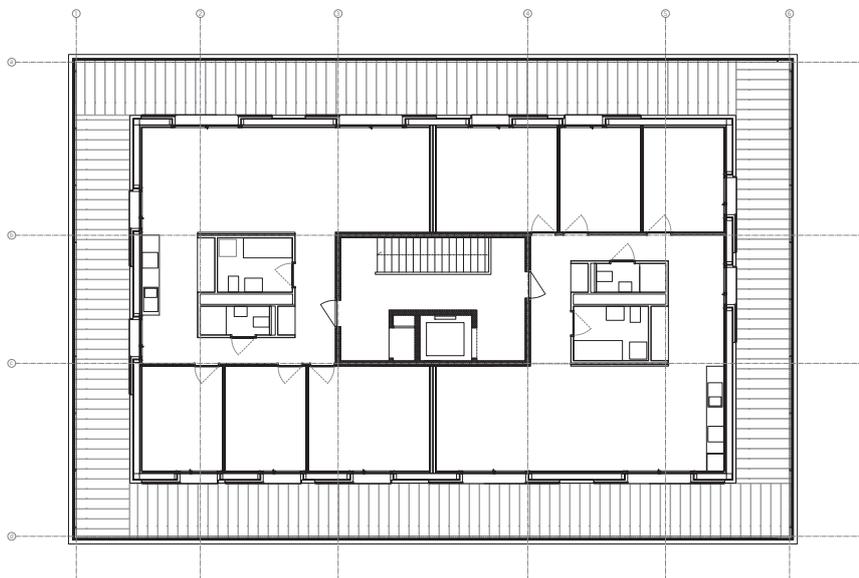
concours organisé par la Ville de Lausanne. Le chantier est marqué par la présence de grandes maisons locatives ouvertes de tous côtés, cherchant la vue, le soleil, entourées de jardins. Dotés de trois à quatre appartements par étage, les immeubles en construction sont destinés à offrir une qualité de vie profitant de la situation d'un quartier désormais ancré au centre-ville grâce au M2, mais ayant gardé son caractère lausannois, proche de la nature, situé par rapport au Léman, convivial, à la densité agréable. Les appartements jouissent d'une luminosité limpide et d'un confort de haut niveau pour leurs habitants.

Des loyers à prix coûtant

Bien situés, à deux pas du centre-ville, les quatre bâtiments ont été construits sur un terrain dont le prix au m² dépasse de peu les CHF 1000, ce qui a déterminé en partie le choix de construire trois immeubles sur quatre offrant des logements en PPE à prix coûtant

Au final, Cité Derrière aura donc construit 46 logements en PPE et 18 en location. Le projet a bénéficié d'une subvention indirecte octroyée par le fonds de développement durable de la Ville de Lausanne et du programme cantonal d'aides financières dans le domaine de l'énergie. Les loyers, calculés à prix coûtant, sont, en moyenne, de CHF 2500.-/mois pour les attiques (4,5 pièces, 105 m²), CHF 1800.-/mois pour les 3,5 pièces (80 m²) et CHF 1340.-/mois pour les 2,5 pièces (62 m²). La qualité de vie offerte par Minergie Eco® et les charges réduites qui en résultent, ainsi que l'excellente situation des immeubles proches du centre-ville, ont créé un véritable raz de marée de preneurs, tous les logements ayant été attribués en un rien de temps avant même leur mise en location au mois d'octobre de cette année (avec une liste d'attente de 318 demandes pour 18 logements!). Les premiers logements seront mis à disposition dès le 1^{er} mai 2010.

Texte: Patrick Cléménçon



Plan d'un attique. © BonhôteZapata architectes, Genève.



Plan d'un étage type. © BonhôteZapata architectes, Genève.

**Construire en bois...
des avantages
économiques
et écologiques
Merci à nos spécialistes bois
qui oeuvrent
pour le respect de l'environnement**

Amédée BERRUT SA

Construction bois - Charpente

Charpente: 1868 Collombey - Tél. 024 471 14 01

Bureau: 1896 Vouvry - Tél. 024 481 32 54

info@berrut.com - www.berrut.com



Chabloz & Partenaires SA

Ingénieurs - Conseil et planification

Ingénieurs civils dipl. EPFL/SIA

Ingénieurs spécialistes en protection incendie

Av. du Grey 58 - 1018 Lausanne

Tél. 021 643 77 77 - Fax 021 643 77 79

info@chabloz-partenaires.ch

www.chabloz-partenaires.ch

Partenaire des Coopératives



Plus de 80 partenaires compétents sont à votre écoute. Pour plus d'informations, contactez-nous sous: www.piatti.ch.

www.piatti.ch



Une entreprise de

AFG

Arbonia-Forster-Holding AG

Je souhaite m'abonner à la revue Habitation en tant que

- abonné individuel, CHF 56.- pour 4 numéros
- membre ASH, CHF 40.- pour 4 numéros: nom de la coopérative:
- étudiant/AVS, CHF 45.- pour 4 numéros (joindre photocopie de la carte d'étudiant/AVS)
- à l'étranger, CHF 90.- pour 4 numéros

Les coopératives d'habitation membres de l'ASH bénéficient d'un tarif dégressif pour des abonnements supplémentaires. Tél. Roger Dubuis au 021 648 39 00.

Prénom: _____

Nom: _____

Rue/n°: _____

NPA/Lieu: _____

Date: _____

Signature: _____

Vous pouvez faxer ce talon de commande au 021 648 39 02, ou l'envoyer à: Secrétariat ASH romande, CP 227, CH-1000 Lausanne 22

Impressum

La revue Habitation est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ASH-Section romande, ch. de Pierrefleur 50, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Cléménçon (PC), R. Dubuis (RD), J. Cuttat (JC), 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: 3500 exemplaires • Parutions: mars, juin, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: accueil des participants à la Journée du logement 2009 à Granges. © Patrick Cléménçon

Un partenariat rentable



Le financement de la construction de logements sociaux nous tient à cœur. Outre le simple aspect économique, nous accordons une grande importance aux critères sociaux, éthiques et écologiques. C'est la raison pour laquelle de nombreuses coopératives de construction et d'habitation nous ont choisis pour partenaire. Profitez vous aussi de notre solide expérience.

2301 La Chaux-de-Fonds, 30, avenue Léopold-Robert, tél. 032 910 93 93
1700 Fribourg, 35, rue de Romont, tél. 026 347 45 60
1204 Genève, 6-8, place Longemalle, tél. 022 818 44 44
1003 Lausanne, 21, rue St-Laurent, tél. 021 310 63 11
2001 Neuchâtel, 3, rue du Temple-Neuf, tél. 032 722 59 59
1951 Sion, 46, place du Midi, tél. 027 327 44 20
1800 Vevey, 15, avenue Général-Guisan, tél. 021 925 93 20
1400 Yverdon-les-Bains, 4-6, rue du Casino, tél. 024 424 13 40
www.banquecoop.ch