

Habitation

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



Pénurie du logement
et politique communale
Rénovation:
la grande peur du double-flux?
Fonds de Solidarité:
activités en 2009

82^e ANNÉE • N° 2 • JUIN 2010

AllStar AS1®

Forte comme un ours, la nouvelle ligne de
fenêtres EgoKiefer en PVC et PVC/alu.



EgoKiefer SA
Fenêtres et portes
CH-1844 Villeneuve
Téléphone +41 21 967 08 00

Et dans 13 succursales et plus de 350
concessionnaires et partenaires dans
toutes la Suisse: www.egokiefer.ch



Une entreprise de

AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

Protection du climat comprise.

«AS1®» – La nouvelle championne AllStar du marché des fenêtres. Que ce soit pour un projet de construction ou de modernisation, la gamme de fenêtres EgoKiefer AllStar AS1® satisfait toutes les exigences. Avec l'AS1®, la diminution des déperditions d'énergie par les fenêtres peut atteindre 75%.

Light Art by Gerry Hofstetter®

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes

Chères lectrices, chers lecteurs,

De nos jours, en Europe, mais aussi en Suisse, on ne sacrifie plus guère de bêtes pour lire dans la texture de leur foie s'il est bon ou non de construire une maison sur un terrain donné, comme le faisaient nos braves ancêtres les Romains. En partie parce que les lumières de la science nous ont délivré de certaines pratiques barbares confinées entre magie et superstition; mais en partie aussi parce que les terrains constructibles sont suffisamment rares pour que l'on ne pinaille pas trop quand on a l'occasion d'en devenir l'heureux acquéreur.

Et pourtant, elle n'est pas loin, la barbarie. A l'heure où l'on bourre nos vaches laitières écornées de soja et de maïs importé du Brésil pour qu'elles produisent plus de lait, jusqu'à surproduction; à l'heure où un petit pet de volcan suffit à perturber le trafic aérien dans toute l'Europe et au-delà; à l'heure où nos enfants ont perdu le sens du goût et de la bonne chair au profit des sempiternels nuggets et autres ramassis de poudre de poissons et d'huile de palme; à l'heure où l'on s'indigne à peine contre de perfides boursicoteurs qui n'hésitent pas à miser sur la banqueroute hypothétique de nations entières pour gonfler leurs portefeuilles et s'acheter un nouveau club de football ou un yacht de plus; à l'heure où l'on est capable de construire des maisons à énergie positive et qu'on a toutes les peines du monde à financer, dans la riche Suisse, quelques panneaux photovoltaïques de-ci de-là; bref, à l'heure où les dogmes du Progrès et de la Croissance vacillent devant l'impasse économique, sociale et climatique, il serait peut-être temps de se demander si elle n'est pas plutôt devant nous, la barbarie.

Et si l'on parlait un peu des coopératives d'habitation? Ces coopératives qui portent en elles les principes de justice sociale et de solidarité, de démocratie et d'équité, de partage et de loyers abordables...

Une grande nouveauté aussi, en parallèle à cette édition de votre revue préférée: le rapport annuel 2009 de l'ASH, publié intégralement en deux langues, pour la première fois de l'histoire de l'association!

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

Patrick Cléménçon

EDITORIAL



La dette publique. © PC

「SIMPLEMENT PLUS PROCHE」

Davide Capobianco
Technicien de service

**L'entretien d'ascenseurs,
c'est mon truc !**

Chez moi et mes collègues, vous tombez pile si vous voulez confier la maintenance et la modernisation à un partenaire sûr. Car ce qui nous distingue, c'est notre fiabilité et notre compétence multimarque.

Parlons-en! Tout simplement.

 **AS Ascenseurs**



Pénurie du logement et politique communale

4-7

Enquête à Nyon, Yverdon et Neuchâtel sur l'offre en logements à loyers abordables et la politique des communes en matière d'aménagement du territoire.



8-10

Rénovation: la grande peur du double-flux?

Peu avant le début des travaux, les habitants d'un immeuble de la coopérative Les Rocailles, à Neuchâtel, s'opposent à un ambitieux projet de rénovation, pourtant accepté en assemblée générale.



18-20

Fonds de solidarité: activités 2009

Pour la septième année consécutive, le résultat record de l'exercice précédent a été dépassé. Mais tout n'est pas rose au pays du don de solidarité.



26-28

Feng Shui: phénomène de mode ou véritable discipline?

Petit tour avec Nicolas Hardy, maître en la matière, pour faire le tri entre le bon grain et l'ivraie dans le fatras d'interprétations bidons nées à ce sujet ces trente dernières années.

4-7 POLITIQUE. Pénurie du logement et politique communale • **8-17 COOPÉRATIVES.** Rénovation contrariée pour Les Rocailles à Neuchâtel, 50 ans pour Logement Idéal et inauguration pour Cité Derrière à Lausanne, pose de la première pierre pour la Ciguë à Genève • **18-22 ASH.** Des nouvelles du Fonds de solidarité, du Réseau Habitat-Avenir en visite en Suisse romande et de la nouvelle Loi sur l'énergie du canton de Genève • **24-25 CHRONIQUE VAGABONDE.** **26-28 HABITAT.** Feng Shui: poudre aux yeux ou science millénaire?

Pénurie du logement et politique communale

L'offre en logements à loyers abordables demeure plus que jamais une nécessité. Le maintien et la construction de nouveaux logements dits «d'utilité publique» dépend aussi de la politique des communes. Enquête à Nyon, Yverdon et Neuchâtel.

A Nyon, la mise à disposition de terrains plutôt que les subventions

A Nyon, le Syndic de la Ville, Daniel Rossellat, caractérise la situation de sa commune d'enviable et problématique à la fois. Avec bientôt 20 000 habitants, la ville festivalière peut se targuer d'un bon niveau de développement économique et d'une forte croissance démographique. Cependant, dans le contexte actuel, elle subit un effet de la législation genevoise très restrictive à dessein de préserver ses campagnes mais ayant déplacé la pression urbanistique et démographique chez ses voisins. Conséquence? «Dans le district de Nyon, rappelle le Syndic, les zones agricoles ont pu être vendues très cher et ont laissé place à des villas construites par de riches salariés genevois. Il était prévisible depuis vingt ans que les jeunes familles et les aînés de ces communes ne pourraient plus habiter dans leurs propres villages. Mais nous n'avions pas prévu que la ville de Nyon se trouverait confrontée au même problème: il n'y a plus assez de logements abordables pour nos enfants et nos aînés!»

«Nous payons actuellement les planifications urbanistiques de 1948 et des années soixante. Les zones légales constructibles pendant ces années et la conception du «tout voiture» ont produit des déséquilibres difficiles à réduire.» Or le syndic l'affirme, Nyon pourrait facilement atteindre les 28 000 habitants uniquement en utilisant les zones déjà légales. Le tout est d'y parvenir en améliorant ou en préservant l'équilibre socio-urbanistique: «Nous sommes contre les ghettos, le fait d'avoir des barres d'immeubles subventionnés à côté de villas luxueuses». Les finances de la commune nyonnaise et la faible maîtrise de son foncier ne lui permettent pas de faire des miracles en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Mais la volonté politique et des instruments légaux existent, des projets sont en cours.

Agir sur les plans de quartier

La solution passera, selon Daniel Rossellat, par les plans de quartier. Même s'il n'est pas possible, pour le moment, d'y inscrire légalement un quota de logements sociaux (comme les 20% en France), la commune pourrait négocier avec les promoteurs immobiliers. A défaut de base légale, ce seront l'intérêt général, à savoir le souci d'une mixité sociale et générationnelle, et une certaine flexibilité dans le cadre du coefficient d'utilisation du sol, qui devront convaincre les promoteurs de réaliser un pourcentage de logements à prix abordable.



Daniel Rossellat devant le plan de la ville de Nyon.

Pour les deux catégories de personnes qui en ont le plus besoin, les jeunes et les aînés, Daniel Rossellat prône des solutions à contre-courant de certains poncifs de la construction: «Il suffirait de construire des surfaces de logements plus petites et selon des normes de confort plus modestes. Car les jeunes salariés, les jeunes couples, les personnes seules, les étudiants, les familles monoparentales et toutes les personnes dans une phase transitoire de leur vie ne cherchent pas forcément le luxe et d'immenses surfaces.» Or, les promoteurs rechignent à construire petit pour une population par définition mobile. Puisque la demande est forte et que les prix augmentent, ils ont tout intérêt à favoriser des appartements de haut standing ou en PPE. Mais cela ne correspond pas à la réalité des besoins. Que faire, dans ce cas où l'économie ne sert plus la collectivité? «On ne peut pas rester spectateur. Le rôle des autorités est d'intervenir quand les lois économiques normales ne fonctionnent pas», estime Daniel Rossellat.

Quartier du Stand: appel aux coopératives

En plus des moyens d'intervention conventionnels, comme l'aide à la pierre ou l'aide individuelle au logement, que Nyon vient d'introduire, Daniel Rossellat entend favoriser au maximum les logements bon marché qui correspondent au niveau de vie local, et qui ne nécessitent pas de subventions. Ce sera le cas du nouveau quartier du Stand, en cours d'élaboration, et qui aura une vocation sociale tout en s'inscrivant dans l'esprit d'Eco-quartier. Le projet va susciter prochainement une mise au concours

destinée aux coopératives. La commune mettra à disposition un terrain en droit de superficie à un prix avantageux. Le plan de quartier sera élaboré avec les coopératives, qui devront se montrer suffisamment ingénieuses pour construire des logements qui ne reviendront pas trop chers à la location, par exemple en évitant un luxe inutile.

Le logement abordable passe par une réflexion sur la mobilité

Pour la Municipalité de Nyon, la question du logement ne se règlera pas sans une revalorisation des places de travail dans sa commune et une réflexion au niveau régional. Seuls 3000 citoyens actifs de la commune sur 10000 occupent les 10000 places de travail disponibles à Nyon. 7000 autres vont travailler à Lausanne et surtout à Genève. 7000 travailleurs de France voisine ou des villages envi-

ronnants viennent travailler à Nyon... Daniel Rossellat ne veut pas, pour sa commune, de slogan de ce type: nous construisons des appartements pour les Genevois et nous créons des places de travail pour les frontaliers! « Nous devons corriger le déséquilibre que l'on constate actuellement en construisant des logements bon marché mais aussi en créant des places de travail qui procurent un revenu permettant d'habiter Nyon. De cette manière, on réduira le nombre de pendulaires. Il y a une telle imbrication, au niveau de l'urbanisme et de la mobilité, que ce serait un non-sens absolu de laisser chaque commune se développer à sa guise et déplacer les problèmes chez le voisin. Il est indispensable de planifier le développement sur la base d'un schéma d'agglomération.»

Texte et photo: Jean-Christophe Emmenegger

Yverdon garde la maîtrise du foncier et privilégie le partenariat public-privé

Yverdon-les-Bains, commune de 27 000 habitants, qui a surtout vu la construction de logements en PPE bondir ces dernières années, ressent bien la demande en logements à prix abordable. Mais, selon le Municipal en charge de l'Urbanisme et des Bâtiments, Paul-Arthur Treyvaud, et l'architecte de la Ville, Markus Baertschi, la commune garde une maîtrise du foncier et donc du loyer qui ne passe pas forcément par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Un argument est que le Nord vaudois reste peu confronté à la flambée des prix de l'arc lémanique, tout en profitant de la saturation de cette région. Par conséquent, la commune d'Yverdon-les-Bains privilégie le partenariat privé-public au sens large: elle peut soutenir des initiatives de coopératives sur des terrains privés ou céder des terrains en droit de superficie (DDP) à des investisseurs privés, en leur faisant garantir que l'évolution du prix du terrain ne sera pas répercutée sur les loyers.

La municipalité compte environ 300 à 350 logements en cours de subvention, en plus des immeubles qu'elle garde sous son contrôle. C'est une proportion qu'elle souhaite conserver. Pour avoir tiré la leçon des immeubles de privés qui repartent sur le marché libre après avoir été subventionnés pendant vingt ans, selon la loi cantonale, la municipalité d'Yverdon-les-Bains réfléchit à la réalisation d'une coopérative/ fondation de construction qu'elle contrôlerait elle-même directement.

200 logements étudiants

En prévision des 30 000 habitants attendus dans les cinq prochaines années à Yverdon-les-Bains, le Service de l'Urbanisme et des Bâtiments s'apprête à réaliser deux grands projets d'habitation: l'un pour 3000 habitants envi-



Le périmètre Gare-Lac, selon un document de travail du Service de l'Urbanisme et des Bâtiments de la Ville d'Yverdon-les-Bains.



Markus Baertschi, architecte de la Ville, et Paul-Arthur Treyvaud, Municipal (de gauche à droite).

ron sur les lieux d'anciennes friches industrielles, entre la vieille ville et le lac (projet «Gare-Lac»), l'autre pour 1000 habitants environ sur l'ancien tracé de l'autoroute Yverdon-Fribourg (projet «Coteau Est»). Pas de coopérative prévue à Coteau Est. Par contre, dans le périmètre Gare-Lac, un projet de 200 logements étudiants devrait voir le jour pour faire face au développement, notamment, de la Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud (HEIG-VD). Le partenariat public-privé est en cours de tractation, précise Gildo Dall'Aglio, chef du Service des affaires sociales: le terrain sera mis en DDP gratuitement par la municipalité (durée de 30 à 50 ans), le maître d'œuvre sera une grande caisse de pension, la gérance sera confiée à la Fondation Maisons pour étudiants de Lausanne (FMEL). L'ensemble du projet Gare-Lac sera mis à l'enquête prochainement et sa réalisation devrait s'achever d'ici trois à cinq ans. Le projet, qui doit garantir une mixité sociale et fonctionnelle, prévoit la création d'environ 1500 emplois.

Texte et photo: Jean-Christophe Emmenegger

A Neuchâtel, la demande en logements à loyer modéré excède l'offre. Interview avec Olivier Arni¹



Monsieur Arni, y a-t-il suffisamment de logements à loyer abordable en ville de Neuchâtel?

Le marché de l'immobilier à Neuchâtel se trouve en situation de pénurie de logements vacants pour la neuvième année consécutive avec un taux de 0.45% en 2009. Si de nouvelles constructions sont

réalisées chaque année (48 logements en 2009), la population augmente également (+314 habitants dans la même période) et le marché immobilier est saturé.

Même s'il n'existe pas de statistiques fiables et exactes concernant le nombre de logements à loyer modéré ou dits «d'utilité publique», nous constatons, notamment par le biais des inscriptions enregistrées auprès de notre gérance communale, que la demande pour ce genre de logement excède largement l'offre. La situation actuelle n'est donc pas satisfaisante. Outre le nombre insuffisant de logements à loyer modéré à disposition, l'accès au logement pour les personnes en situation précaire nous préoccupe également.

L'échéance des aides aux personnes pour les logements soumis à la LCAP occasionne des craintes pour les locataires de ces logements, même si des conventions tripartites entre le Canton, la Ville et les propriétaires des immeubles concernés permettent d'atténuer les augmentations à notifier. Il n'existe également plus de HLM en ville de Neuchâtel, les dernières ayant rejoint le marché libre fin 2009.

Une dizaine de coopératives basées à Neuchâtel et deux fondations pour personnes âgées proposent cependant des logements à loyer modéré. La gérance communale attribue les logements vacants propriété de la Ville selon des critères spécifiques qui prennent en considération le taux d'effort des demandeurs (le loyer doit être généralement compris entre 10% et 33% du revenu, selon la composition du ménage).

Disposez-vous d'une réglementation communale pour encourager la construction de logements à loyer abordable?

Il n'existe pas de réglementation communale à ce jour pour encourager la construction de logements à loyer abordable. Nous tenterons, dans la mesure du possible, d'y remédier lors d'une prochaine étude et d'un rapport au

Conseil général prévu avant la fin de la présente législature. La volonté politique, en tenant compte des possibilités financières communales, peut faciliter la réalisation de ce genre de logements et aider les fondations et les coopératives à développer leurs parcs immobiliers.

Que fait ou pourrait faire la commune de Neuchâtel pour encourager les maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

Notre souhait est de collaborer activement avec les Fondations et coopératives existantes, et d'encourager la réalisation de logements sociaux. Il nous semble également intéressant de promouvoir des partenariats public-privé, voire public-coopérative ou fondation, pour répondre à la demande de logements.

Nous pourrions aussi imaginer créer un fonds pour le financement de logements à loyer modéré, alimenté par la vente d'objets immobiliers ou fonciers de peu d'intérêt pour la collectivité (ex. villas).

Dans un numéro d'Habitation², Pascal Magnin, le chef de l'Office du logement cantonal, insistait sur le rôle essentiel qu'ont à jouer les communes en particulier dans la mise à disposition de terrains. Le règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aide au logement (LAL, 2009) incite d'ailleurs les communes à mettre à disposition des terrains en droit de superficie (durée fixée à 70 ans). Pouvez-vous donner des exemples?

Deux projets, à Serrières et sur le site de l'ancien hôpital des Cadolles, prévoient un certain nombre de nouveaux logements sociaux en échange de droits de superficie, même si leurs loyers sont probablement plus destinés à la classe moyenne qu'à la population en situation de précarité.

Autre que la mise à disposition de terrains, la Ville a vendu, fin 2008, un immeuble locatif à une coopérative et se penche sur une éventuelle vente (ou droit de superficie) à la Fondation de Maisons pour Personnes Agées (FMPA), qui, conformément à ses statuts, permet à des personnes de condition modeste et bénéficiant de prestations AVS de se loger décentement.

Que pensez-vous de la possibilité d'imposer des quotas de logements à loyer abordable dans les plans d'affectation communaux?

Au premier abord, l'idée d'imposer aux communes, voire aux agglomérations, des quotas comme la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) en France semble intéressante, voire nécessaire pour la mixité sociale et l'intégration. Cependant, l'encouragement, notamment fédéral et cantonal, à la construction de logements à loyer modéré, la prévention contre les risques de précarité et d'isolement social, les mesures d'intégration, ne doivent pas, à mon avis, être négligés.

A Neuchâtel, aucun quota de logements à loyer modéré, contraignant pour les propriétaires, n'est actuellement prévu dans les plans d'affectation communaux. Il serait envisageable d'en introduire lors des prochaines modifications pour les nouvelles constructions d'immeubles locatifs. Une réflexion mérite d'être menée pour trouver des solutions réalisables et acceptables aussi bien humainement que financièrement.

Dans la loi cantonale LAL est prévue l'expropriation pour cause d'utilité publique. Pensez-vous devoir arriver à de telles extrémités? Est-ce réaliste?

L'article 19 alinéa 3 de la LAL évoque en effet l'expropriation, ainsi que le prévoit la loi cantonale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 26 janvier 1987 (LEXUP). Il semble peu probable, actuellement tout du moins, de l'appliquer. Mais si un projet d'envergure, reconnu d'utilité publique, ne pouvait se réaliser qu'en appliquant cette procédure, il ne faut pas l'exclure, tout en relevant que des indemnités pour expropriation sont déterminées (soit par voie amiable, soit par procédure de conciliation, soit par décision de la commission cantonale d'estimation).

Sachant que les finances ne sont pas bonnes, la tentation paraît grande d'engranger de l'argent rapidement, par exemple en favorisant l'arrivée de gros constructeurs étrangers ou en permettant l'implantation de multinationales...

La majorité des communes, à l'heure actuelle, est confrontée à ce genre de dilemmes. Il est clair que, dans la situation actuelle, même si les comptes 2009 de la Ville sont positifs, les finances sont toujours préoccupantes. Notre canton et nos communes ont besoin d'une économie forte et créatrice d'emplois. L'implantation de nouvelles entreprises, régionales, nationales ou multinationales n'empêche pas la réalisation de logements à loyer modéré mais doit permettre, au contraire, de dégager les ressources nécessaires pour les financer. Il serait peut-être judicieux d'inciter les entreprises qui s'établissent à Neuchâtel à participer à la réalisation de tels logements.

En ce qui concerne la construction, l'accès au marché public est ancré dans la législation, autant fédérale que cantonale. Il ne s'agit donc pas de favoriser l'arrivée de gros constructeurs étrangers mais de stimuler la concurrence et d'assurer l'égalité des chances entre les entreprises.

Propos recueillis par Jean-Christophe Emmenegger

¹ Olivier Arni est conseiller communal (PS), directeur de l'Environnement, des Transports et du Développement durable de la Ville de Neuchâtel.

² Voir www.habitation.ch/archives.htm > habitation 1-2008, pages 8-11.

Rénovation: la grande peur du double-flux?

Peu avant le début des travaux, les habitants d'un immeuble de la coopérative Les Rocailles, à Neuchâtel, s'opposent à un ambitieux projet de rénovation, pourtant accepté en assemblée générale.

La direction de la coopérative Les Rocailles a eu une fort mauvaise surprise, en juin 2009, lors de travaux de rénovation de son immeuble de la rue Varnoz 2-4 à Neuchâtel. Débutés en mars 2009, les travaux d'isolation extérieure se sont déroulés sans problème. Mais les locataires se sont ensuite vivement opposés à l'installation d'un système de ventilation par double-flux.

Ce 14 mai 2009, la surprise a été totale pour Adriano Crameri, président de la coopérative. La nature des travaux avait été détaillée aux membres présents à l'assemblée générale du mois de mars, qui les avaient acceptés, sans opposition. La contestation de l'installation de la ventilation à double-flux dans les appartements s'est déclarée lors d'une visite avec des maîtres d'état. Elle a été suivie, le 28 mai, d'une lettre signée par 40 locataires (membres et non membres).

«La ventilation par double-flux était soudain coupable de tous les maux» synthétise Antonio Crameri. Une séance organisée le 8 juin ne parvint pas à débloquer la situation: «J'aurais pu annoncer une baisse des loyers que cela n'aurait rien changé!» Le conseil d'administration décide alors d'abandonner l'ambitieux projet Minergie, ne voulant pas prendre le risque de retarder toute la rénovation – le droit du bail permettant aux locataires d'ouvrir une procédure pour s'opposer aux travaux. L'immeuble se contentera alors d'une sérieuse isolation externe.

Selon les architectes, Marc et Christiane Bertschi, à Cormondrèche, l'immeuble consommait auparavant environ 20 litres de mazout par an et par m². Le projet devait lui permettre de faire baisser cette consommation jusqu'à 6 litres par an et par m² et d'obtenir un label Minergie. En l'état – et après les travaux d'isolation externe – elle devrait atteindre les minimas légaux et s'établir autour de 10 litres par m² et par an.

L'annulation des travaux n'a pas eu de conséquences sur les comptes de

la coopérative, les entreprises engagées s'étant montrées compréhensives. Mais, curieusement, le coût total de l'intervention se révèle plus élevé. Son prix a été moindre, 1,2 million plutôt que 1,7 million. «Mais nous n'avons finalement pas bénéficié des aides liées à l'obtention du label Minergie. Soit le doublement du Centime climatique via un programme spécial cantonal. Et nous n'avons pas pu bénéficier des taux exceptionnels que proposait alors l'ASH - 5 ans sans intérêt, puis 5 ans à 1% sur 50% de la valeur des travaux,» détaille le président. Pour les locataires, ventilation ou pas, l'augmentation de loyer devrait se chiffrer à une trentaine de francs par pièce dès octobre 2010.

Réactions épidermiques

Pourquoi ce refus? Le projet avait été présenté par les architectes lors de l'assemblée générale de 2008, puis par le conseil d'administration lors de celle de 2009. Mais Adriano Crameri ne cache pas que la communication aurait pu être meilleure. Christiane Bertschi évoque la piste des facteurs psychologiques: «La perspective de travaux à l'intérieur de l'appartement peut susciter un stress.» Chacun mentionne aussi le fait que ces immeubles abritent une population qui a en moyenne plus de 60 ans. Les seniors seraient globalement moins sensibles à la problématique des économies d'énergie et aux discours sur le développement durable. Et plus sensibles aux inconvénients que peuvent générer des travaux à l'intérieur des habitations. Ce dernier point demeure central aux yeux d'Adriano Crameri: «Ce problème ne se serait sans doute pas posé si le système central de ventilation avait pu être construit à l'extérieur!»

Fantasme et réalité du double-flux

Il devient dès lors nécessaire de préciser les travaux refusés. Selon les architectes, l'intervention la plus lourde, à l'intérieur des logements,



Adriano Crameri, président de la coopérative Les Rocailles.

aurait consisté dans le percement de la dalle – sol et plafond – afin de faire passer un tuyau d'une cinquantaine de centimètres de diamètre. L'installation de ce canal principal de ventilation devait se faire aux dépens d'un placard situé dans le hall. Lors d'une deuxième intervention, il était prévu de créer un faux plafond d'une vingtaine de centimètres, toujours dans le hall. Cette structure aurait abrité les tuyaux de distribution de l'air allant en direction de grilles d'environ 10 cm sur 30 cm dans chaque pièce. L'extraction de l'air vicié aurait été assurée depuis les salles d'eau et de la cuisine. Bilan définitif de l'inconvénient: un placard et 20 centimètres de plafond en moins dans le hall d'entrée. Avantage, une consommation d'énergie pour le chauffage réduite d'environ deux tiers.

Selon le principe éprouvé du double-flux, l'air est constamment renouvelé dans l'appartement. L'avantage énergétique découle d'une astuce: avant d'être rejeté de l'immeuble, l'air sortant réchauffe, via un échangeur, l'air rentrant. Pour que le système soit efficace, il est nécessaire de laisser les fenêtres fermées. Ce qui peut ne pas plaire. «En hiver, on ouvre spontanément les fenêtres lorsque l'on sent que l'air est vicié. S'il est constamment renouvelé par la ventilation, ce besoin disparaît» rétorque Christiane Bertschi. Elle réagit également aux reproches selon lesquels le système générerait de désagréables courants d'air. «Le mouvement est constant, mais



Les 3 étapes de l'installation d'un système de ventilation à double-flux, similaire à ce qui n'a finalement pas été réalisé dans l'immeuble Varnoz 2-4: 1) à gauche, on voit le tuyau principal vertical qui sera ensuite masqué dans le hall d'entrée; 2) au centre, on voit encore la structure de ventilation qui sera cachée par un faux plafond; 3) à droite, le faux plafond qui cache la structure de distribution, dont on ne distingue plus que les grilles amenant l'air dans les pièces. © mcb architectes/DR

demeure indécélable et, si le système est bien réglé, totalement silencieux. En revanche, il est exact que les anciens systèmes à flux simple, qui ne se mettaient en route que ponctuellement et insufflaient de l'air froid, pouvaient donner l'impression qu'une fenêtre avait été laissée ouverte!»

L'architecte conclut en relevant le paradoxe méconnu d'une isolation efficace. «L'air qui circule normalement dans une maison mal isolée assure une défense contre les moisissures. Celles-ci peuvent en revanche se développer dans une maison bien isolée, et étanche à l'air, ce qui est le cas après changement des fenêtres.» Et qui dit moisissures, dit dégâts causés à la surface des matériaux, mais aussi risques d'allergie. Une raison de plus, pour Christiane Bertschi, pour opter pour la ventilation à double-flux.

Adriano Crameri et mcb architectes avaient déjà réussi par deux fois à réaliser, sur des bâtiments anciens, des travaux de rénovation avec ventilation à double-flux et obtention du label Minergie. En 2004 à La Chaux-de-Fonds, pour le compte de la coopérative Colomont, sur un immeuble en ruine de 10 appartements et en 2005 à Neuchâtel, sur la Maison des syndicats, pour le compte d'Unia. «Mais nous avons à chaque fois pu travailler dans des immeubles vides» relève Christiane Bertschi.

L'immeuble de la rue Varnoz est compris dans un groupe de trois locatifs identiques – Varnoz 6-8, Varnoz 2-4 et Caselle 1-3, construits par la coopérative au début des années 70 sur la même parcelle. Chaque immeuble

La communication en question aussi ailleurs

Au rayon des travaux, des acteurs des coopératives et du logement social confirment qu'il est parfois difficile de faire passer le message. Un exemple parmi d'autres: «J'ai rencontré ce matin les responsables d'une pétition qui s'opposent à l'augmentation des loyers, alors même qu'il a toujours été affirmé que les rénovations entreprises ne seraient suivies d'aucune augmentation», raconte Miltos Thomaidis, du comité de la Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS), qui rénove actuellement 117 logements dans le quartier des Charmilles.

Y aurait-il une béance d'incompréhension? Si oui, pour la combler, la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) mise sur le service personnalisé. Pour présenter ses projets de rénovation, en plus d'une séance d'information, elle va discuter personnellement avec chaque locataire. Il est vrai qu'elle doit aussi discuter de déménagement temporaire, la SCHL privilégiant les rénovations totales – isolation, chauffage, tuyauterie, etc. – qui nécessitent le placement pendant de longs mois des habitants dans d'autres logements. Un système difficile à mettre en place pour une coopérative qui ne dispose pas d'un important parc immobilier. Mais déjà d'aller à la rencontre de chacun peut s'avérer excessivement lourd pour une coopérative dirigée par une petite équipe «de milice».

Le moyen terme existe. La gérance Gérimmo, qui collabore avec les coopératives des Mèlèzes et de Cité de l'Est, à La Chaux-de-Fonds, propose, en marge des séances, de se déplacer pour mieux expliquer les projets à ceux qui le désirent. Selon son directeur Laurent Carminati, Gérimmo fonctionne comme interface entre locataires et direction des coopératives – «Un plus à une époque où la gérance d'immeubles devient de plus en plus spécifique et compliquée.» Mais au delà du registre des compétences, c'est bien le problème de la communication qui se pose. La formule d'une information clairement exposée lors de l'assemblée générale semble connaître ses limites – «Les membres présents semblaient intéressés. Mais nous nous sommes rendus compte pendant les travaux que beaucoup n'avaient rien compris à l'exposé,» regrette un architecte.

Restent alors les explications de chantiers. La FVGLS a relevé le temps de travail du concierge afin qu'il puisse répondre aux questions des locataires pendant les travaux. Et Antonio Crameri fait en sorte que lui ou un de ses collaborateurs assurent une présence renforcée sur un autre chantier des Rocailles. Pour expliquer, pour rassurer.

compte 5 étages, pour un total de 74 appartements de 2, 3 et 4 pièces. Selon le rapport des architectes, «du point de vue thermique, la construction typique de cette époque paraît aujourd'hui catastrophique». En 2007, l'immeuble de la Rue Caselle avait connu une rénovation partielle, avec le remplacement des fenêtres, pour une baisse de consommation de combustible d'environ 8%.

En 2008, l'immeuble Varnoz 6-8 a connu une intervention plus importante – dont l'élément le plus marquant est la pose d'une isolation thermique extérieure constituée de panneaux de laine de verre de 20 centimètres, soit une intervention identique à celle réalisée pour Varnoz 2-4 l'année suivante. Pour Varnoz 6-8 déjà, la direction des Rocailles avait étudié la possibilité d'un système de ventilation à double-flux. Mais avait renoncé, en raison notamment de son coût. Avant que les offres de subventions exceptionnelles proposées en 2009 ne l'amènent à franchir le pas pour la rénovation de Varnoz 2-4. Avec le résultat que l'on sait.

Texte et photos: Vincent Borcard

Une coopérative en quête d'idéal

La société lausannoise Logement Idéal fête cette année son cinquantième anniversaire. Rencontre avec son directeur actuel, Pierre-André Cavin.



Pierre-André Cavin, président de la coopérative Logement Idéal.

«On ne fait ni de spéculation, ni d'opérations purement commerciales. Notre but est de mettre en valeur un terrain, de construire ou d'acheter et réhabiliter des bâtiments pour proposer des logements bien conçus et confortables avec des loyers raisonnables.» Cela fait cinquante ans que la coopérative lausannoise Logement Idéal se tient à ces quelques règles, fixées en 1960 par ses deux sociétés fondatrices, la Société des jeunes commerçants et la Société industrielle et commerciale de Lausanne. Son actuel président, Pierre-André Cavin, le martèlera tout au long de l'entretien: proposer des logements agréables avec les loyers les plus bas possibles est ce qui compte à ses yeux. A l'heure où la capitale vaudoise est de plus en plus pauvre en appartements vacants et à des loyers décents, il s'agit là finalement moins d'un simple but que d'une

véritable profession de foi. Le prix des logements dépasse aujourd'hui trop souvent les capacités économiques des citoyens.

Actuellement, le parc immobilier de Logement Idéal est de 1194 logements. Ces dix dernières années, la coopérative a construit trois immeubles. Le premier, à l'avenue d'Echalens, sur le site de l'ancienne gare du LEB, propose une trentaine de logements et un centre de consultation psychiatrique et psychothérapique lié au CHUV. Les deux autres, proposant également une trentaine d'appartements au total, sont situés à l'angle des avenues Recordon et d'Echalens. Lorsqu'elle le peut, la coopérative achète également des immeubles. Après l'acquisition de deux objets neufs à Crissier en 2001, elle a récemment agrandi son parc avec un bâtiment dans le quartier d'Entrebois, qu'elle a entièrement réhabilité, et un autre à Epalinges.

Rareté des terrains

«Nous sommes en outre en train d'étudier un projet de dimension importante et de rechercher activement des terrains ou des immeubles à réhabiliter, poursuit Pierre-André Cavin. Mais cela devient extrêmement difficile étant donné que les terrains sont très rares. On se doit néanmoins d'être attentifs dans l'espoir de trouver

de bonnes affaires, même s'il arrive que les opportunités ne sont pas toujours valables après études.» Autant dire que Logement Idéal, à l'entame de la deuxième décennie du second millénaire, fait tout pour rester dynamique.

La plupart des logements mis sur le marché par la coopérative sont subventionnés grâce à des aides cantonales et communales sur des droits de superficie, principalement sur la Commune de Lausanne. Des opérations que la société souhaite vivement intensifier à Lausanne et ailleurs dans le canton. «Une autre difficulté est liée au fait que le canton n'accorde généralement des subventions que si la commune en a accordée une, regrette le directeur. Lorsque nous discutons avec une commune d'un droit de superficie, nous devons également souvent négocier afin de le faire baisser.» Une bataille difficile lorsqu'une coopérative entre en concurrence avec un promoteur aux arguments financiers séduisants. Promoteur qui, au final, mettra sur le marché des logements aux loyers bien plus chers.

L'écologie, un passage obligé

Ces dernières années, Logement Idéal a également procédé à un important programme d'entretien et de rénovation de ses immeubles les plus anciens. Les mois à venir, c'est par



L'immeuble de la coopérative Logement Idéal à l'avenue Recordon à Lausanne.

exemple une campagne de grands travaux qui sera menée sur la tour sise au chemin l'Ancien-Stand, qui compte quelque huitante logements. Il y a quelques années, les façades avaient

été refaites et les fenêtres remplacées. En 2010, ce sont les cuisines et salles de bain qui vont être rénovées. «En outre, on va passer au chauffage à distance, explique Pierre-André Cavin.

L'écologie et le développement durable? C'est un passage obligé. Mais il faut faire la balance entre deux facteurs: il faut continuer de tenter de construire et rénover à des coûts raisonnables, tout en prenant en considération l'écologie. On fait tout ce que l'on peut pour proposer des bâtiments à la consommation énergétique minimale. Quand on rénove, on remplace le mazout par le chauffage à distance ou le gaz si c'est possible. Et si on a des toits plats, on installe des panneaux solaires pour l'eau chaude.»

«La coopérative veut être connue et reconnue comme étant à l'écoute des besoins en logement de la population et en favorisant la mise sur le marché d'appartements à loyers modérés.» Voilà au final le credo de Logement Idéal, une société qui, à l'heure où elle devient cinquantenaire, veut «faire mémoire du passé et acte du présent pour mieux bâtir l'avenir.»



L'immeuble de la coopérative Logement Idéal à l'avenue d'Echallens à Lausanne.

Texte: Stéphane Gobbo
Photos: Logement Idéal



«Nous avons des frais administratifs en dessous de la moyenne»

La coopérative Logement Idéal a été fondée le 20 octobre 1960 à l'instigation de deux députés au Grand Conseil issus de la Société des jeunes commerçants et de la Société industrielle et commerciale de Lausanne. Deux députés qui, bien que situés à droite sur l'échiquier politique, ont décidé d'eux-aussi laisser parler leur fibre sociale à une époque où l'on commençait déjà de parler de crise du logement et où les coopératives d'habitation étaient plutôt une émanation de la gauche ouvrière. C'est finalement en 1963 que la société finalise son premier projet et construit, au chemin de l'Ancien-Stand, sur les hauts de Lausanne, un groupe d'immeubles comprenant 41 appartements.

Dans les années 1970, Logement Idéal réalise un de ses projets les plus ambitieux. Toujours au nord de la ville, dans le quartier des Boveresses, elle crée un quartier de 230 logements proposant de nombreux espaces verts ainsi que des commerces de proximité, un restaurant et trois salles de classes enfantines. Grâce à son architecture proposant des petits immeubles avec de nombreux décrochements et aux façades colorées, cet ensemble a très vite gagné le surnom de «Casbah». En 2007, la coopérative a réhabilité les trois salles de classe, dont la commune n'avait plus besoin, afin de permettre à l'EMS existant de proposer douze lits supplémentaires.

Logement Idéal fonctionne grâce à un bureau exécutif de trois personnes: un président, un vice-président-trésorier et un secrétaire. Afin de rationaliser au maximum ses frais de fonctionnement, la société n'a pas de locaux propres mais dispose, en cas de besoin, de ceux de son siège social, domicilié auprès de la Régie Braun, ou de la fiduciaire de son vice-président, basée à Pully. Son conseil d'administration se compose de douze membres: des représentants des deux sociétés fondatrices, ainsi que deux ex-administrateurs de l'Office vaudois de constructions à caractère social, coopérative qu'elle a absorbée en 1995. Un siège est réservé à la Commune de Lausanne.

Pierre-André Cavin est entré au conseil d'administration de Logement Idéal en 1996 en qualité de président de la Société des jeunes commerçants. Devenu secrétaire l'année suivante, il a repris la présidence en 2009. «On est un conseil d'administration qui réunit les compétences utiles et nécessaires du domaine de l'immobilier, de la construction, de la gérance d'immeuble et de la gestion financière, souligne-t-il. Nos immeubles étant tous administrés par des gérances, nous avons des frais administratifs en dessous de la moyenne des autres coopératives et autres fonds de placements immobiliers comparables. Faute de grands investissements, nous ne sommes en outre pas à la recherche de fonds propres. Ces dernières années, nous avons pu distribuer à nos sociétaires des intérêts de plus de 4%.» A noter que pour être locataire d'un immeuble de la coopérative, il n'est pas obligatoire d'être sociétaire et d'acquérir des parts. Sgo

Pose de la première pierre

Immeuble pour personnes en formation réalisé par la Coopérative la Ciguë 26, rue de la Coulouvrenière à Genève.

La Ciguë est une coopérative de logement pour personnes en formation. Sans but lucratif, autogérée et indépendante, elle a été fondée en 1986 par des étudiants de l'Université de Genève. Son but est de développer des logements communautaires, écologiques et bon marché destinés aux étudiants et apprentis.

Le mardi 16 mars 2010, la coopérative posait la première pierre de son nouvel immeuble pour personnes en formation en présence du maire de Genève, Monsieur Rémy Pagani, de Monsieur le vice-recteur de l'université Pierre Spierer, de l'architecte Charles Pictet, de Monsieur Guillaume Käser, président de la Coopérative la Ciguë.

L'objectif était de construire huit appartements bon marché (comportant 48 chambres) sur une parcelle difficile à valoriser. Les appartements sont subventionnés par le canton (régime HLM). La Ciguë a mandaté le bureau d'architecte Charles Pictet pour l'étude et la réalisation du projet.

Le projet

Le bâtiment offrira au total 71,5 pièces dont 48 chambres individuelles. Les appartements seront en colloca-



tion. Au rez-de-chaussée, une surface commerciale peut être exploitée sous la forme d'un café qui pourrait utiliser l'espace de dégagement conservé le long de la rue de la Coulouvrenière pour y installer une terrasse. Au cinquième étage, l'immeuble comprend une salle commune de 25 m² liée à une terrasse commune de 100 m², ponctuellement ouverte aux habitants du quartier.

Au niveau écologique

Le projet vise l'obtention des labels Minergie P et Eco. La particularité innovante se situe au niveau de la production d'énergie: par le biais de deux réserves d'eau de 10 000 litres chacune s'effectue l'accumulation de l'énergie solaire qui permettra de chauffer l'eau sanitaire, mais servira aussi en grande partie pour le chauffage. Un petit appoint de chauffage au bois est prévu. La surface de la toiture n'étant pas suffisante pour accueillir les panneaux solaires, un partenariat a été conclu avec la Ville de Genève pour mettre à disposition le toit du bâtiment voisin.

Le projet représente un équilibre dans les trois domaines piliers du développement durable que sont l'économie, le social et l'écologie. Il est même novateur sur les questions sociales et écologiques en ayant inclus dès la conception la participation des habitants et en proposant une production d'énergie 100% renouvelable.



Texte et photos: Jean-Claude Martin

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



Maçonnerie et béton armé
Ch. du Champ-des-Filles
1228 Plan-les-Ouates

**L'ASH tient à la remercier
pour son engagement et sa compétence**

Photo: La Ciguë, rue de la Coulouvrenière, Genève

Bouquet de chantier pour Cité Derrière



Le bouquet de chantier à l'avenue Victor-Ruffy 59-63 à Lausanne s'est déroulé le jeudi 22 avril 2010. Monsieur Diesbach, président de la coopérative Cité Derrière, ainsi que l'architecte, Monsieur Bonhote, n'ont pas manqué, lors de leur discours, de remercier chaleureusement tous les acteurs permettant le développement de ce projet.

Financer malin, construire serein.



Prêt Construction Plus

Concrétisez sereinement votre projet immobilier grâce à un financement plus simple, plus sûr et plus avantageux :

- un seul contrat
 - un seul taux
- pour la phase de construction et les années suivantes.

Ça crée des liens

www.bcv.ch/construire
0844 228 228 (tarif national)



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



A. BERRUT SA

Charpenterie
Construction à ossature bois
Chalets en madriers massifs

Tél. 024 471 14 01 - Collombey
www.berrut.com - charpente-berrut@vtx.ch

EasyElec SA

L'électricité avec facilité

Tél. 021 625 01 01

Avenue de Sévelin 48 - 1000 Lausanne 20
www.easyelec.ch - info@easyelec.ch



Route de Lausanne 56 - 1610 Oron-la-Ville
Téléphone 021 908 00 30



Chauffage - Ventilation - Climatisation

Avenue d'Echallens 123 - 1004 Lausanne
Téléphone 021 625 74 26



Luis Ferreira

Carrelage

Ch. de Bel-Orne 28
1008 Prilly
Tél. 021 625 85 26



Rue Eugène-Marziano 23
1227 Les Acacias / Genève
Tél. 022 308 45 10



Déshumidificateurs - Climatiseurs

Z.I. In Riaux 3 - 1726 Farvagny

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

Photo: Coopérative Cité Derrière, av. Victor-Ruffy, Lausanne

Fonds de solidarité: activités 2009

Pour la septième année consécutive, le résultat record de l'exercice précédent a été dépassé. Malheureusement le nombre des membres fournissant une contribution a de nouveau diminué, alors que celui de nos membres est en constante augmentation.

Extrait de l'avant-propos du président

Durant l'exercice 2009, le Conseil de fondation s'est réuni pour quatre séances ordinaires et y a traité essentiellement d'affaires statutaires comme l'acceptation des comptes et du budget, le traitement de demandes de prêts et de diverses contributions, ainsi que la gestion des prêts. Pour la première fois, une évaluation du risque a été réalisée durant l'année sous rapport, dans le cadre des dispositions légales. Le Conseil de fondation a approuvé au total 18 demandes de prêt pour un montant global de 5,67 millions de francs et six requêtes pour une contribution au sens de l'extension du but d'un montant total de 52 000 francs. L'examen de toutes ces demandes n'a cessé de donner lieu à des débats animés au sujet des tâches de la Fondation et de la qualité des projets à financer ou à soutenir. L'adaptation au renchérissement du règlement des indemnités dans le contrat passé entre la Fondation Fonds de solidarité et l'ASH concernant la gestion du secrétariat de la Fondation a engendré une hausse des frais administratifs.

Par le passé, le Conseil de fondation s'était déjà préoccupé des risques encourus par la fondation, en fonction de la situation et ponctuellement. Mais durant l'année écoulée, il a réservé une séance spéciale pour satisfaire à une disposition en vigueur depuis 2008 et contenue dans l'art. 663b, chif. 12 CO et qui impose de faire figurer dans l'annexe au bilan des «Indications sur la réalisation d'une évaluation du risque». Il s'est agi en particulier de juger de l'ampleur de risques fondamentalement possibles dans l'optique d'une éventuelle influence notable sur l'évaluation des comptes annuels et,

le cas échéant, de quantifier ces risques. Heureusement, le Conseil de fondation est arrivé à la conclusion que sur près de 30 risques classés selon divers domaines et soigneusement évalués, aucun d'entre eux n'a dû être jugé décisif au sens de l'évaluation du risque et que, par conséquent, aucune réserve ne devait être faite quant à l'évaluation des comptes annuels.

A une exception près, le montant des nouveaux prêts payés au cours des sept dernières années fut toujours supérieur aux remboursements de prêts intervenus au titre des versements d'amortissements. C'est la raison pour laquelle les moyens disponibles pour l'octroi de prêts ont atteint un niveau minimum. Par conséquent, le Conseil de fondation devra, en première priorité durant la nouvelle période de mandat, étudier comment se procurer les fonds supplémentaires nécessaires à l'octroi de nouveaux prêts, et ce même si la solidarité des membres de l'Association est très réjouissante.

Les contributions volontaires des membres de l'ASH ont dépassé pour la troisième fois le seuil des 800 000 francs. Ainsi, pour la septième année consécutive, le résultat record de l'exercice précédent a été dépassé. Malheureusement le nombre des membres fournissant une contribution a de nouveau diminué, alors que celui de nos membres est en constante augmentation, et la disposition à consentir de telles contributions s'est déplacée vers ceux qui disposent d'un plus grand nombre de logements. Cette évolution a quelque peu terni l'impression globalement réjouissante et, dans cette perspective, le Conseil de fondation sera à la recherche de nouvelles idées qui seront certaine-

ment les bienvenues. Il est bon de rappeler ici que les contributions volontaires sont exclusivement affectées aux prêts accordés à des conditions favorables, pour financer des projets de construction des membres et non pas aux contributions allouées dans le cadre de l'extension du but.

L'extension du but existe depuis quatre ans et il permet à la fondation – en complément de l'octroi des prêts portant sur les projets de construction des membres de l'ASH – de servir entre autres des contributions pour la prise en charge de frais de conseil, d'octroyer des prestations de soutien combinées à des prêts et des contributions destinés à des entreprises à but non lucratif pour promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Pour ces tâches, la fondation dispose, au maximum, de la moitié des recettes nettes sur intérêts de l'année précédente, soit env. 247 000 francs pour l'année 2008. Même si ce montant n'a de loin pas été épuisé, six projets ont néanmoins reçu un soutien sous forme d'une contribution, pour un montant global de 52 500 francs. Parmi eux, une fois de plus, ne figure aucun projet émanant d'un pays en voie de développement, pays pour lesquels au maximum un dixième des recettes nettes sur intérêts est disponible. Ces montants ne sont pas cumulables et ne peuvent donc pas être reportés sur l'année suivante. Depuis la réalisation de l'extension du but, 21 projets ont déjà bénéficié d'un appui sous forme de contribution, mais à vrai dire un seul hors de Suisse, à l'occasion du raz de marée de 2004 en Asie du Sud.

Les comptes annuels 2009 se soldent par un excédent de recettes de 1 119 930.45 francs contre CHF 1 164 347.00 francs pour l'année précé-

dente. Les avoirs de la fondation s'élèvent ainsi à 34,89 millions de francs. Le montant des nouveaux prêts versés a été plus haut que jamais et le niveau élevé des liquidités a logiquement subi une baisse. De ce fait, il a également été possible de réduire les effets du recul marqué des taux d'intérêt pour les intérêts bancaires. Malgré tout, s'agissant des recettes sur intérêts, il a fallu prendre en compte un recul de l'ordre de 21% par rapport à l'exercice précédent. Les dépenses ont été inférieures à raison de 93 000 francs environ en comparaison de l'année précédente, surtout parce que dans le cadre de l'extension du but de la fondation, dans l'ensemble moins de moyens ont été investis pour le cofinancement de divers projets. Heureusement, seul un petit prêt résiduel de 3000 francs a dû faire l'objet d'un amortissement.

Les projets romands aidés en 2009

Au cours de l'année 2009, le Conseil de fondation a accordé 19 prêts d'un montant total de 7,573 millions de francs pour divers projets de construction répartis dans toutes les régions de notre pays. Ces prêts ont permis des investissements dans la construction, l'achat ou la rénovation de bâtiments, pour plus de 61 millions de francs. Cependant deux des prêts alloués n'ont pas été mis à contribution. Les projets romands de l'année sont présentés dans le texte ci-dessous, avec quelques photos pour certains d'entre eux. Ils sont les témoins de la diversité des activités déployées par nos membres et des problèmes qui se posent à eux.

LSR Logement Social Romand SA à Lausanne a pu augmenter régulièrement son parc d'immeubles au cours des dernières années et dispose aujourd'hui de 621 logements dans les cantons de Vaud, Neuchâtel et Fribourg. Dans le cadre d'un plan de quartier, ce maître d'ouvrage a commencé la construction, au début 2009, du dernier de cinq immeubles locatifs

de douze logements à Marly FR. La région de Fribourg a toujours réagi très activement aux changements enregistrés sur le marché du logement, ce qui a également engendré une diminution constante du parc de logements vacants. La LSR s'est donc donné plus de dix ans pour terminer la construction de son ensemble immobilier à Marly. Mais au cours des dernières années, la situation s'est nettement stabilisée, de sorte que ces nouveaux logements dans la localité de Marly, proche de la ville de Fribourg, pourront être facilement loués. Le Conseil de fondation a approuvé un prêt d'un montant de 360 000 francs.

La coopérative d'habitation Les jardins de la paix à Vevey a pu acquérir un petit terrain entre deux immeubles déjà existants à Vevey et elle y construit un nouveau bâtiment doté de 15 logements. Le terrain est à environ 800 mètres du lac Léman et, grâce aux subventions généreuses du canton et de la commune permettant une réduction des loyers de 30%, les nouveaux logements seront loués sans

problème. La coopérative apporte ainsi sa petite pierre à l'atténuation de la pénurie de logements qui sévit dans toute la région du bassin lémanique. La Fondation Fonds de solidarité soutient le projet par un prêt de 450 000 francs.

La coopérative En Solé à Courrendlin dans le Jura doit faire réparer le toit de son seul immeuble abritant 21 logements. Compte tenu de diverses prémices défavorables, la situation financière de la coopérative est très tendue, de sorte que nulle banque n'est disposée à lui accorder une augmentation de prêt. Comme les réparations ne peuvent être différées, la Fondation Fonds de solidarité finance la réfection du toit ainsi que d'autres rénovations par un prêt sans intérêt de 151 000 francs.

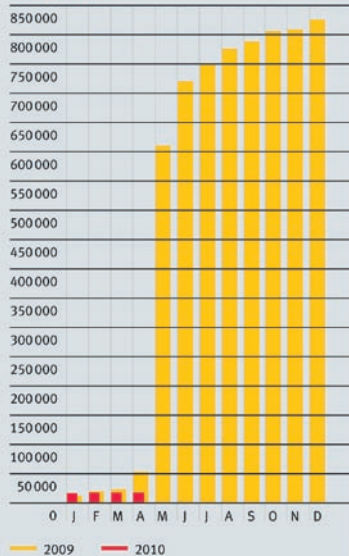
La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif FPLC créée dans le canton de Genève a mis à disposition de trois coopératives une grande parcelle de terrain à bâtir à Confignon, tout



LSR Logement Social Romand SA.

Fonds de solidarité

Etat des dons (en CHF)



près de Genève, sous forme de droit de superficie. Ces coopératives se partagent le terrain pour la construction de trois bâtiments de même type. La Société Coopérative pour l'Habitat Social SCHS à Genève, fondée en 2002, a eu ainsi l'opportunité de réaliser un premier projet. Grâce à un prêt de la Fondation Fonds de solidarité d'un montant de 360 000 francs, aux subventions cantonales et à un prêt favorable d'un fonds cantonal pour le développement des énergies renouvelables, la coopérative pourra louer sans problème les logements attrayants, contre des loyers modérés.

La Société Coopérative d'Habitation Les Tilleuls à Tramelan BE, fondée en 1963, est devenue membre de l'ASH en 2009. Elle ne possède qu'un seul immeuble construit en 1952 et comptant six logements, qui n'a jamais fait l'objet de modifications jusqu'ici, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Ce qui explique les loyers modiques pour les 3 et 4 pièces qui, même après l'assainissement partiel de l'enveloppe du bâtiment, ne s'élèveront en moyenne qu'à 500 francs environ. Pour le financement des travaux d'assainissement, la Fondation Fonds de solidarité a accordé un prêt de 140 000 francs.

A l'occasion du départ d'un membre du comité – qui avait rendu de très précieux services pendant de longues années – de **la petite Coopérative**



Le projet de la FPLC.

d'habitation le Bateau jaune à Saignelégier dans le canton du Jura, le Conseil de fondation a bien voulu accorder à la coopérative un prêt de 32 000 francs. Celui-ci est destiné à remplacer un prêt résiduel que le membre sortant du comité avait accordé à la coopérative bien des années auparavant et qu'il voulait maintenant récupérer pour améliorer sa rente AVS. Le rap-

port annuel 2009 peut être commandé auprès du secrétariat de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat: tél. 021 648 39 00 ou ash.romande@bluewin.ch.

Extrait du rapport d'activité du Fonds de solidarité rassemblé par Jacques Ribaux, membre du Conseil de la fondation Fonds de solidarité.



Les jardins de la paix à Vevey.

Le Réseau Habitat-Avenir en visite en Suisse romande

Une vingtaine de membres d'outre-Sarine ont fait le déplacement en terre romande. Deux étapes pour mieux se connaître et favoriser de futurs échanges.

Le Réseau Habitat-Avenir, ou Zukunftswohnen-Netz, fondé par les associations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, regroupe des propriétaires d'immeubles de logements destinés aux seniors de toute la Suisse. Le 30 avril dernier, une partie des membres était en visite en Suisse romande pour y découvrir les réalisations récentes de la Fondation des Baumettes à Lausanne, et faire connaissance avec le plus ancien propriétaire suisse de logements destinés aux personnes en âge de retraite, la Fondation des Logements pour Personnes Agées ou Isolées à Genève.

La délégation, constituée d'une vingtaine de personnes provenant de Zurich, Bâle, Berne, a d'abord pu découvrir les nouveaux logements des Baumettes¹. Poursuivant son voyage, le groupe s'est ensuite arrêté à Genève, à Cité Vieusseux précisé-



Fondation les Baumettes: Simone Gatti (à droite), coordinatrice du Réseau Habitat-Avenir, est accueillie par M. Christian Fonjallaz (au centre), directeur de la Fondation, et par M. David Barbier (à gauche), architecte responsable du projet de logements protégés.



Fondation des Logements pour Personnes Agées ou Isolées: M. Jacques Cuttat, vice-directeur, reçoit la délégation et présente le quartier de Vieusseux.

ment, pour visiter le plus grand immeuble de la FLPAI², et faire connaissance avec cet acteur incontournable qu'est devenue cette fondation privée dans la construction et la gestion de logements destinés aux seniors.

Pour toutes informations concernant ce réseau de professionnels engagés dans le logement seniors, il convient de visiter le site www.zukunftswohnen.ch³; ce site sert de liaison entre les membres et présente les réalisations récentes en matière de logements destinés aux personnes âgées.

Texte: Jacques Cuttat

¹ Voir www.habitation.ch/archives.htm> Habitation 1-2008, pages 12-15.

² Voir www.habitation.ch/archives.htm> Habitation 1-2010>Sommaire, «Vieillir en ville», pages 4-9.

³ Voir Habitation 4-2009, pages 12-14.

Canton de Genève: modification de la Loi sur l'énergie

Le 7 mars dernier, les citoyens genevois approuvaient une importante modification de la Loi sur l'énergie. Les principales innovations contenues dans ce texte concernent la performance en matière d'économie d'énergie et des incitations directes et indirectes.

En cas de rénovation ou de construction neuve, les exigences de performance énergétique ont été haussées; ainsi, la loi imposera la pose de panneaux solaires en toiture, lesquels devront fournir au moins 30% des besoins de chaleur pour l'eau chaude sanitaire. La loi prévoit cependant quelques exceptions, notamment lorsque les toitures sont mal orientées, ou lorsque ces besoins sont couverts par d'autres sources d'énergie renouvelables. La loi prévoit la possibilité de répercuter sur les loyers une partie des coûts générés par ces travaux, dans le cas de rénovation; ce qui introduit une exception par rapport à la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), laquelle fixe un plafond infranchissable des loyers en cas de réno-

vation; l'existence de ce plafond tel que défini par la LDTR rendait de fait impossible toute modernisation des installations de chauffage dans les immeubles existants.

Cette loi crée également un «bonus conjoncturel à l'énergie»; un crédit annuel est constitué, de CHF 10 000 000.-; il est à disposition des maîtres d'ouvrage qui n'arriveraient pas à répercuter la totalité des coûts sur les loyers, ce qui aurait pour effet de devoir renoncer aux opérations d'assainissement énergétique. La demande de ce bonus doit en principe se faire en même temps que la demande d'autorisation des travaux. Le bonus en question peut être cumulé avec d'autres subventions, fédérales et cantonales en faveur des économies d'énergie.

Cette loi instaure dorénavant un audit énergétique obligatoire pour tous les bâtiments chauffés; selon les résultats de l'expertise, le propriétaire peut se voir contraint d'effectuer des travaux d'assainissement.

Les modifications approuvées par le citoyen genevois concernent tous les propriétaires, y compris l'Etat, ce dernier devant adopter un comportement exemplaire dans la gestion énergétique de ses propres bâtiments et de l'éclairage public.

Texte: Jacques Cuttat

Des informations complètes sont disponibles sur les sites www.etat.geneve.ch/dt/energie ou www.ge.ch/cbe.



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

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

BASculez en mode «éco»!



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

La BAS est votre partenaire pour le financement
de bâtiments neufs et de rénovations écologiques.
L'Hypothèque-BAS globale avec Rating immobilier®
vous fait économiser jusqu'à 0,625% d'intérêt,
sur l'ensemble de l'hypothèque et sans limitation
dans le temps.

→ Pour une véritable alternative : www.bas.ch

Banque Alternative Suisse SA
Rue du Petit-Chêne 38
Case postale 161
1001 Lausanne, T 021 319 91 00
www.bas.ch, contact@bas.ch

Olten
Lausanne
Zurich
Genève
Bellinzona



CHRONIQUE VAGABONDE

Binn: le développement durable avec quarante ans d'avance

Binn, c'est un village perdu au fond du Binntal, au pied du Blinnenhorn, de l'Ofenhorn et de l'Albrunhorn. Binn, c'était aussi un lieu de passage important jusqu'au Moyen Âge pour l'Italie, avant l'ouverture du Simplon. C'est aujourd'hui un des modèles du développement du tourisme dans le monde alpin.

Presque un itinéraire initiatique

Pour qui désire s'y rendre – car il est bien question de désir ici – il faut d'abord remonter toute la vallée du Rhône, en direction de la source, puis partir au sud à la hauteur de Fiesch. Si le voyage est confortable et rapide jusque ici, maintenant commence le transfert vers un autre monde: suivre les gorges de la Twingi, traverser un long tunnel puis, enfin, entrer dans la vallée de Binn, dont le paysage n'a pas changé depuis un siècle au moins. Avant le percement du tunnel, les habitants de cette vallée vivaient isolés durant l'hiver, toutes liaisons avec la vallée du Rhône étant impraticables.

Il faut dire que Binn est un cas tout à fait à part dans l'arc alpin et dans le développement touristique de cette région. Alors que d'autres réalisaient des opérations immobilières d'envergure et créaient des domaines skiables généreux, Binn de son côté mettait en place une charte interdisant la construction de résidences secondaires (les fameux lits froids qui préoccupent passablement les autorités communales et touristiques dans les Alpes aujourd'hui), s'interdisait la construction de remontées

mécaniques sur les pentes des sommets voisins et prenait l'option d'un développement doux bien avant que ce terme n'apparaisse dans le langage. C'était en 1964.

Les précurseurs anglais

Dans ce paysage digne des scènes les plus typiques de Heidi, un vieil hôtel s'élève au-dessus des toits des chalets et des greniers: l'Hôtel Ofenhorn. Une institution locale qui a traversé les âges et des aventures qui méritent d'être racontées ici.

L'établissement sort de terre en 1893, époque glorieuse du début du tourisme dans les Alpes. Une clientèle aisée, essentiellement anglaise, y passe plusieurs semaines chaque été. En 1897, encouragée par ce succès, la famille de Josef et Maria Schmid, propriétaire, se lance dans un agrandissement: la capacité d'accueil est doublée. Mais la concurrence aussi s'accroît et les riches voyageurs s'orientent vers d'autres destinations alpestres. L'hôtel survivra mais les affaires ne seront plus florissantes; tous les membres de la famille sont au travail, ce qui permet à l'entreprise de traverser les décennies, sans pour autant dispo-

L'Hôtel Ofenhorn en été.





L'Hôtel Ofenhorn en hiver.

ser des moyens nécessaires pour la modernisation de l'équipement. Dans les années 1960, une société anonyme reprend l'exploitation de l'établissement, procède à quelques rafraîchissements de surface, puis abandonne l'exploitation, faute de rentabilité suffisante. En 1986, l'hôtel est fermé, au grand dam des autorités et des habitants du village.

Mobilisation des forces vives

Le président de Binn veut maintenir cet équipement dans son village: l'hôtel n'est-il pas le bâtiment le plus important de la vallée, avant même l'église? Il pense à créer une coopérative qui rachèterait le bâtiment. Celle-ci est donc constituée le 11 juin 1987 et les premières parts sociales trouvent rapidement acquéreurs, aussi bien dans la vallée (95% des ménages du Binntal achètent des parts) que dans les autres régions de Suisse. La somme de 412 000 francs est rapidement récoltée.

La rénovation de l'hôtel peut alors démarrer: toiture, façades, cuisine font l'objet des interventions prioritaires. L'exploitation reprend. Mais ce sont les chiffres rouges qui sont au rendez-vous à la fin des premiers exercices: la rénovation a dépassé les budgets et l'exploitation ne produit pas de bénéfices. La situation est grave et par décision de l'assemblée générale, la valeur de la part sociale est divisée par 4. En parallèle, une efficace campagne de recherche de fonds est relancée, ce qui permet de sauver l'entreprise.

Une nouvelle équipe, constituée aussi bien de professionnels de l'hôtellerie que de la gestion d'entreprise, reprend les rênes de la société; un hôtelier, qui gère un établissement réputé dans le Haut-Valais, accepte d'assurer l'exploitation. Pour une saison. Il en fera finalement dix-

sept et permettra à l'Hôtel Ofenhorn de redevenir rentable. La rénovation intérieure des chambres est aussi menée partiellement à terme.

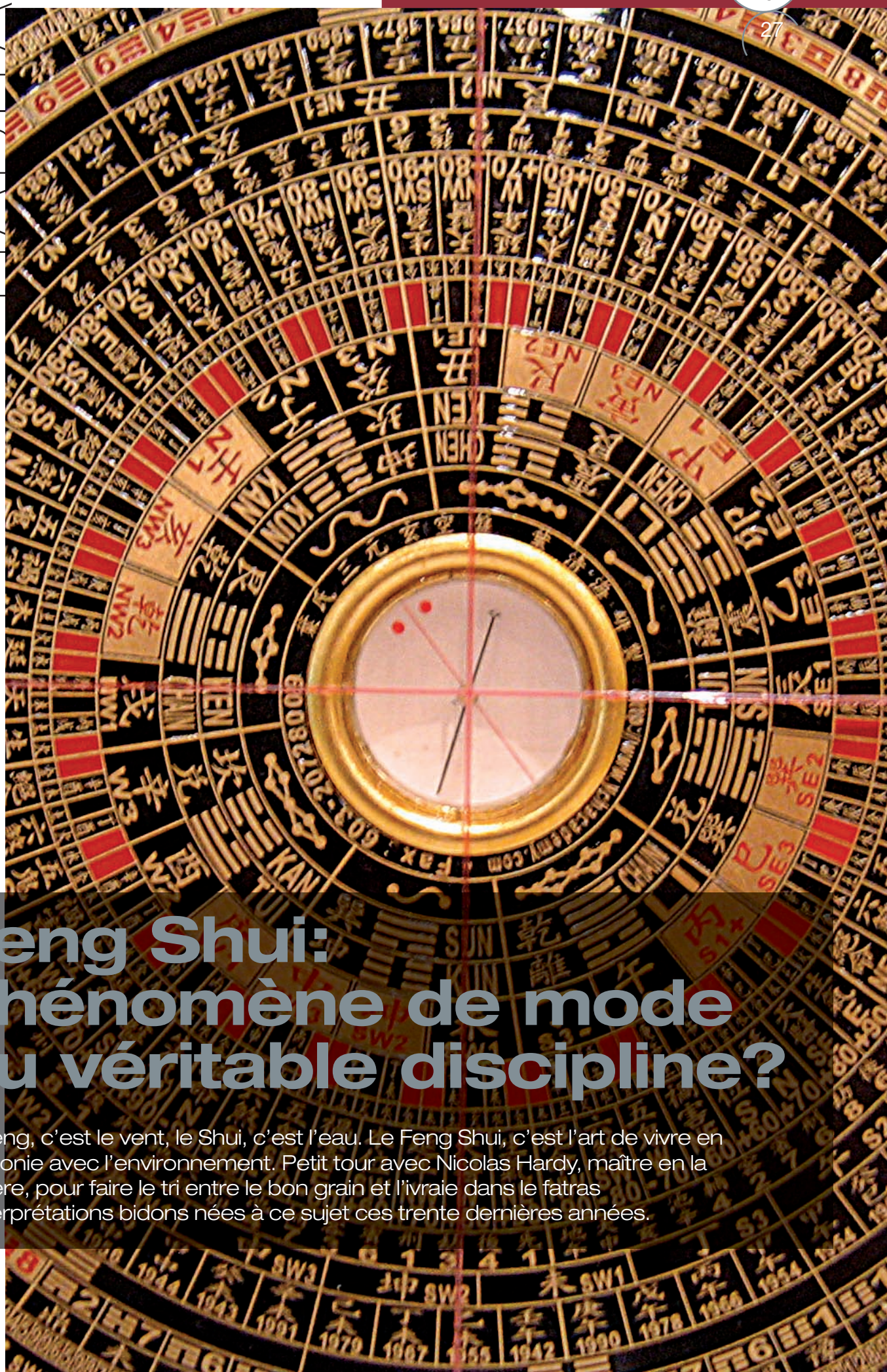
L'état d'abandon du bâtiment? Une chance!

Le fait que le bâtiment n'a pas subi de lourdes rénovations durant un siècle a permis au maître d'ouvrage de retrouver le décor d'origine: fresques sur les murs et les plafonds, parquets façonnés dans des essences locales, mobilier complet datant des années 1894 et 1897. Les artisans se régalaient et mettent à jour toutes ces richesses. Les experts tombent sous le charme: Biedermeier-Stil, Jugend-Stil et Landi-Stil se décèlent dans les détails du mobilier et du bâtiment, pour l'œil avisé.

Aujourd'hui, l'hôtel a doublé son chiffre d'affaires et est devenu le principal employeur de la vallée. Ce sauvetage est dû à la volonté et à l'engagement des habitants du Binntal, et aussi à un marketing efficace et professionnel. On raconte que la vallée de Binn, non contente d'être une Mecque de la minéralogie, est aussi un lieu réputé pour ses puissantes énergies telluriques positives... C'est peut-être dans ces énergies que les habitants de la vallée puisent leur farouche détermination à garder le contrôle du développement de leur région.

Le président de la coopérative Pro-Binntal, qui refuse de prendre en considération le tellurisme local, met en avant d'autres explications: ce sont d'abord la volonté des habitants de tout mettre en œuvre pour valoriser l'existant, puis la gestion professionnelle de la coopérative et de l'hôtel, qui ont permis ce résultat. Aujourd'hui, Pro-Binntal compte quelque 1100 membres, répartis dans toute la Suisse; quant à l'Hôtel Ofenhorn, il fait depuis 2008 partie du réseau Swiss Historic Hotels.

Jacques Cuttat



Feng Shui: phénomène de mode ou véritable discipline?

Le Feng, c'est le vent, le Shui, c'est l'eau. Le Feng Shui, c'est l'art de vivre en harmonie avec l'environnement. Petit tour avec Nicolas Hardy, maître en la matière, pour faire le tri entre le bon grain et l'ivraie dans le fatras d'interprétations bidons nées à ce sujet ces trente dernières années.

Le Feng Shui est un savoir-faire ancestral, dont les origines remontent à plus de 2500 ans dans les lointaines contrées de la Chine, et qui est devenu, au fil des siècles, une discipline relativement complexe. Ayant connu son heure de gloire en Occident dans les années 80-90, sous forme simplifiée, le Feng Shui n'en finit pas de susciter enthousiasme démesuré chez les uns et ricanement désabusé chez les autres. Tapez «feng shui» dans Google, et en à peine 0,17 seconde vous avez accès à pas moins de 14 200 000 résultats! Un chiffre impressionnant qui en dit aussi long sur l'engouement populaire pour cette discipline que sur la confusion qui règne à propos de sa pratique. Comment faire le tri dans cet immense fatras? Habitation a posé la question à un expert et maître en la matière, Nicolas Hardy, diplômé de la prestigieuse académie asiatique du Grand Maître Yap Cheng Hai, qui répond dans une attitude typiquement zen qu'«avant de chercher à comprendre le Feng Shui, il convient de définir ce qu'il n'est pas». Suivons donc le maître dans les quelques modestes lignes qui suivent.

La pire des illusions, et aussi la plus répandue, c'est de croire que le Feng Shui est de la décoration: motifs de couette ou bibelots de bibliothèque ou forme de la table du salon ont autant à voir avec la discipline que l'âge du capitaine ou votre pire souvenir de vacances. Autre illusion, le Feng Shui n'est pas un ensemble de remèdes ou de recettes miracles vous faisant passer en un clin d'œil de la misère à la prospérité ou de la désespérante solitude à l'épanouissant amour partagé: le Feng Shui n'est pas généralisable, un conseil n'est valable que pour une habitation particulière dans un environnement particulier pour des personnes particulières dans une période de temps bien définie. Illusion encore si l'on croit qu'il suffit de s'occuper de son intérieur, car en Feng Shui, les influences de l'environnement représentent au bas mot 70% des influences totales qui s'exercent sur une

habitation et ses occupants. Et, dernière illusion, le Feng Shui n'est pas facile, ni à comprendre et encore moins à pratiquer, comme le laissent entendre les versions trop simplifiées pour être honnêtes. Car si le Feng Shui traditionnel repose sur quelques principes de base, ces derniers se combinent avec des principes avancés qui produisent des formules très pointues et des exceptions à chaque règle. On ne peut donc pas se contenter de lire

un livre, même celui, très complet, que nous vous présentons ici, pour passer maître dans la pratique, loin s'en faut. Et, à moins d'avoir suivi une formation, mieux vaut même s'en abstenir, car on risque peut-être même d'accentuer des influences néfastes, par ignorance.

Au-delà des illusions

Le Feng Shui est avant tout une discipline taoïste, qui n'a rien à voir

Trois questions à Laurent Gris, architecte

Nicolas Hardy pose la question: le Feng Shui, mythe, phénomène de mode ou véritable discipline? Quel est votre avis en tant qu'architecte?

Le Feng Shui est une discipline et un art énergétique dont les origines sont plurimillénaires. Comme la pharmacopée, la diététique, l'acupuncture, les massages, les arts martiaux, il se rattache à la cosmologie taoïste, il ne peut pas s'agir d'une mode. Sa découverte et l'intérêt croissant en Occident marque la possibilité de créer un lien perdu entre l'homme et la nature. Notre environnement nous nourrit. Ce n'est que le début d'une nouvelle façon d'envisager notre être au monde en Occident.

Bon nombre d'architectes se montrent plutôt sceptiques face aux prétendus bienfaits du Feng Shui. Que leur répondez-vous?

Le Feng Shui dépend de la culture chinoise, c'est une des plus difficile à appréhender tant elle se situe en extériorité par rapport à la nôtre. L'être n'est pas un sujet autonome, mais fait partie d'un système plus vaste; il est énergétiquement connecté à son environnement. Certains lieux de vie nous portent et favorisent la vie dans toutes ses dimensions, santé, amour, relation sociale, et réussite financière, d'autres au contraire nous affaiblissent. Personne n'échappe à son Feng Shui. Soigner son intérieur, c'est soigner son intériorité et il peut être plus facile de transformer son environnement que de se transformer soi-même. Pensées, émotions, état intérieur, état d'esprit sont liés à notre espace.

Nicolas Hardy a fondé une école de Feng Shui, la Wuji Academy. Une étape formatrice intéressante aussi pour les architectes?

En Feng Shui, il est très important de connaître la source de son enseignement. L'enseignement de la Wuji Academy prend essentiellement la sienne auprès de Grandmaster Yap Cheng Hai qui est une autorité mondiale. L'enseignement offre une compréhension et une méthodologie claire qui permet à l'échelle du paysage, de l'implantation du bâtiment, de son orientation, de sa distribution, de la position et de l'orientation du mobilier de capter les bonnes énergies et d'évacuer les mauvaises. Cela peut être pour un architecte un moyen de construire des lieux qui soient porteur de vie.



C'est en tenant son Luo Pan ainsi que maître Nicolas Hardy effectue ses repérages.

avec le bouddhisme ou l'hindouisme ou toute autre religion. C'est une science de l'environnement et de l'habitat, née de l'observation millénaire des forces de la nature et de leur influence sur toute forme de vie, qui permet d'analyser, comprendre et canaliser les influences des formes du paysage, des montagnes, des cours d'eau et des lacs, de la nature et de la qualité des sols. Et donc de trouver les lieux qui offrent les meilleures conditions de vie et d'habitat pour nous autres les humains.

Le Feng Shui permet en effet non seulement de déterminer l'endroit favorable dans un environnement donné pour y construire sa maison, son immeuble ou tout bâtiment public, mais encore d'orienter correctement l'objet sur le terrain, de répartir les pièces à l'intérieur et même de placer les personnes de la manière la plus harmonieuse qui soit dans leur habitat. «Nous pouvons donc dire que le Feng Shui est la connaissance des forces de la nature qui agissent sur les êtres humains, ou que c'est un art de vivre

en harmonie avec l'environnement et d'en exploiter les bienfaits...»¹.

La Wuji Academy²

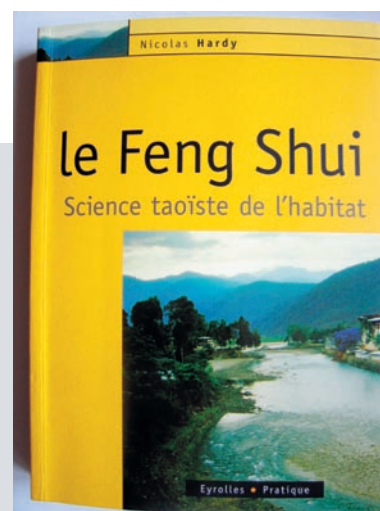
Alors qu'à l'origine, le Feng Shui était réservé à une élite et ses secrets jalousement gardés, la vente d'une myriade d'ouvrages de vulgarisation et l'existence d'une craquée de sites internet en ont fait un mode malgré lui, entraînant les malentendus que nous avons esquissés ici au sujet de sa vraie nature. En créant à fin 2009 une académie des arts taoïstes à Montreux, la Wuji Academy, Nicolas Hardy cherche à y remédier, en donnant au grand public les moyens de pratiquer le Feng Shui, et d'autres disciplines, avec tout le recul et les connaissances nécessaires à leur bonne pratique. L'enseignement théorique est com-

plété par des stages pratiques sur le terrain et offre une approche suffisamment complète de la plupart des disciplines taoïstes pour satisfaire non seulement aux objectifs d'épanouissement personnel qu'à ceux des personnes qui souhaitent en faire leur profession, en poussant les cours jusqu'à l'obtention d'un certificat.

Texte et photos: Patrick Cléménçon

¹ Source: Le Feng Shui, science taoïste de l'habitat, Nicolas Hardy, p. 20.

² Plus d'infos sur www.wuji-academy.com/



Le Feng Shui, science taoïste de l'habitat

Ce livre de Nicolas Hardy retrace l'histoire du Feng Shui de ses origines à nos jours et présente clairement ce à quoi sert le Feng Shui. Détaillant les grands principes, il donne un bon aperçu de la cosmologie taoïste qui fonde la discipline et expose soigneusement les différents outils qui en assurent une bonne pratique. Théorie et pratique sont complétées dans la dernière partie du livre par la présentation d'un certain nombre d'applications concrètes et d'études de cas réels. Très complet, parfois à la limite de l'ardu, ce livre a le mérite de donner la part belle à la véritable tradition du Feng Shui.

Paru en 2008 aux éditions Eyrolles – Pratique, 312 pages
ISBN: 978-2-212-54047-5

Un ascenseur-bijou dans un château genevois

Un ascenseur unique en son genre avec une magnifique cabine décorée se trouve dans un château genevois. Il a été installé à l'occasion de la récente restauration du château de Vessy.

Les travaux de restauration du château vieux de 140 ans à Veyrier GE ont été confiés au cabinet d'architectes SRA Kössler & Morel. Celui-ci a déjà rénové plusieurs bâtiments historiques genevois, entre autre le Victoria Hall et le palais Wilson.

Entretien de l'héritage culturel

La restauration faisait partie d'un programme d'assainissement et de modernisation qui comportait aussi bien la réparation générale des installations techniques désuètes que l'embellissement du décor. Le but de tout cela: redonner au château une homogénéité perdue au cours du temps. Ceci a été possible en conservant les volumes et la distribution de l'espace. La typologie d'origine du bâtiment a ainsi été conservée. L'aménagement intérieur manquant, endommagé ou modifié a été recréé ou restauré.

Les propriétaires ont contribué de manière déterminante, avec un goût très affirmé, à la réussite de cette entreprise dans le cadre de l'entretien de l'héritage culturel genevois – ce également à la pleine satisfaction de l'office de protection des bâtiments historiques.

Des parois de cabines: une véritable œuvre d'art

AS Aufzüge a livré les nouveaux ascenseurs. La gaine d'ascenseur en béton pour les quatre étages du bâtiment a été intégrée par l'architecte au cœur du château. Vu la hauteur limitée du haut de gaine, une installation hydraulique avec régulation de fréquence a été choisie. Le local des machines se trouve directement à côté de la gaine. Les portes télescopiques vitrées en deux parties s'ouvrent sur les côtés.

La grande particularité de l'ascenseur est la décoration intérieure de la cabine en tôle d'aluzinc. L'artiste Emmanuelle Zen Rohrer a peint les parois composées de plusieurs éléments avec un style très sûr. Les tableaux de commande en cabine et les boîtes à boutons palières à l'aspect bronze sont des exécutions spéciales. Un ascenseur d'une réelle beauté dans un magnifique bâtiment!

Texte & photo René W. Rohner



Le superbe décor de la cabine est l'œuvre de l'artiste peintre et décoratrice Emmanuelle Zen Rohrer. L'installation a une charge utile de 800 kg et se déplace à une vitesse de 0,63 m par seconde.

Pour de plus amples informations: www.lift.ch ou auprès d'AS Aufzüge à Bâle, Berne, Brigue, Genève, Lausanne, Mezzovico, St.-Gall et Wettswil.

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, R. Dubuis, J. Cuttat, P. Magnin • **Publicité:** Jean-Claude Martin, publicite@habitation.ch ou tél. 076 539 63 06 • **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, préresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • Tirage: 3500 exemplaires • **Parutions:** mars, juin, octobre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: © Jean-Christophe Emmenegger

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