

Habitat

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

Les avantages des isolants naturels

Les 20 ans de la CCL

Standard Minergie:
et après?

82^e ANNÉE • N° 3 • OCTOBRE 2010

Données média et tarifs publicitaires 2010-2011

Habitation est une revue trimestrielle spécialisée dans l'architecture et l'urbanisme, dans les constructions de maîtres d'ouvrage d'utilité publique et dans la politique du logement. Interviews, portraits, chroniques et dossiers spéciaux documentent et illustrent les réalisations architecturales remarquables des coopératives de construction, révèlent les tendances et l'évolution des techniques constructives, et présentent les services de l'Association suisse des coopératives d'habitation (ASH).

Tirage moyen: 3500 exemplaires • Parutions: 4 x an (mi-mars, mi-juin, mi-septembre, mi-décembre) • Graphisme, pré-presses et impression: imprimerie Saint-Paul, Fribourg • Diffusion: à 3400 abonnés, répartis dans tous les cantons de Suisse romande • Lectorat: membres de coopératives d'habitation affiliées à l'ASH, architectes, urbanistes, autorités publiques, maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Formats et tarifs publicitaires 2010-2011

Annonces	Formats	Dimensions en mm	Prix/parution
Pages de couverture			
2° de couv.	1/1 page quadrichrome	210 x 297 (+3 mm débords)	2800.–
3° de couv.	1/1 page quadrichrome	210 x 297 (+3 mm débords)	2400.–
4° de couv.	1/1 page quadrichrome	210 x 297 (+3 mm débords)	3100.–
Pages intérieures			
p. 3 face sommaire	1/1 page quadrichrome	210 x 297 (+3 mm débords)	2000.–
Autres pages intérieures	1/1 page quadrichrome	210 x 297 (+3 mm débords)	1700.–
	1/2 page quadrichrome	170 x 135	990.–
	1/4 page quadrichrome	170 x 65	600.–

Afin d'encourager nos annonceurs à planifier leur campagne d'infos sur toute une année dans la revue Habitation, nous proposons des solutions ponctuelles ou durables pour répartir les messages tout au long de l'année. **Avec des rabais sur la quantité d'annonces par commande: de 5% pour 2-3 annonces par commande et de 10% dès 4 annonces par commande.**

Pour placer une pub dans Habitation

Soit vous passez votre commande par téléphone au 076 539 63 06, avec Monsieur Martin, soit vous commandez votre espace d'annonce sur www.habitation.ch/publicite.htm. Si le cœur vous en dit, vous pouvez aussi nous envoyer un e-mail à: publicite@habitation.ch, en précisant le format d'annonce choisi et le nombre de parutions désiré, en indiquant clairement vos noms et coordonnées (adresse, tél., e-mail). Monsieur Jean-Claude Martin vous contactera pour régler les détails et confirmer votre commande.

Livraison des données numériques à publicite@habitation.ch

Support de données compatibles PC/Mac: CD ou DVD • PDF: généré avec Acrobat Distiller au format 1.3 (sans transparence), toutes les polices incorporées, quadrichromie (pas de RVB ou de LAB) • Programmes: Quark XPress 7, InDesign CS3, Illustrator CS3, Photoshop CS3 • Formats de fichiers images: PSD, JPG, TIFF à une résolution de 300 dpi • Sortie: veuillez nous fournir une épreuve • Polices: fournir toutes les polices de caractères utilisées • Remarque: les frais pour la confection ou la correction des annonces seront facturés séparément.

Délais de livraison des données numériques des annonces publicitaires: au plus tard 3 semaines avant chaque date de parution.

Aide à la production de votre annonce

Si vous ne disposez pas d'une annonce conforme aux indications ci-dessus, nous vous proposons de composer votre annonce à partir des documents (logo, texte, photo) qu'il vous suffit d'envoyer à publicite@habitation.ch. Ce service de graphisme vous sera facturé séparément CHF 120.– / composition.

Pour tout contact, tél. Monsieur Martin au 076 539 63 06 ou par e-mail: publicite@habitation.ch.

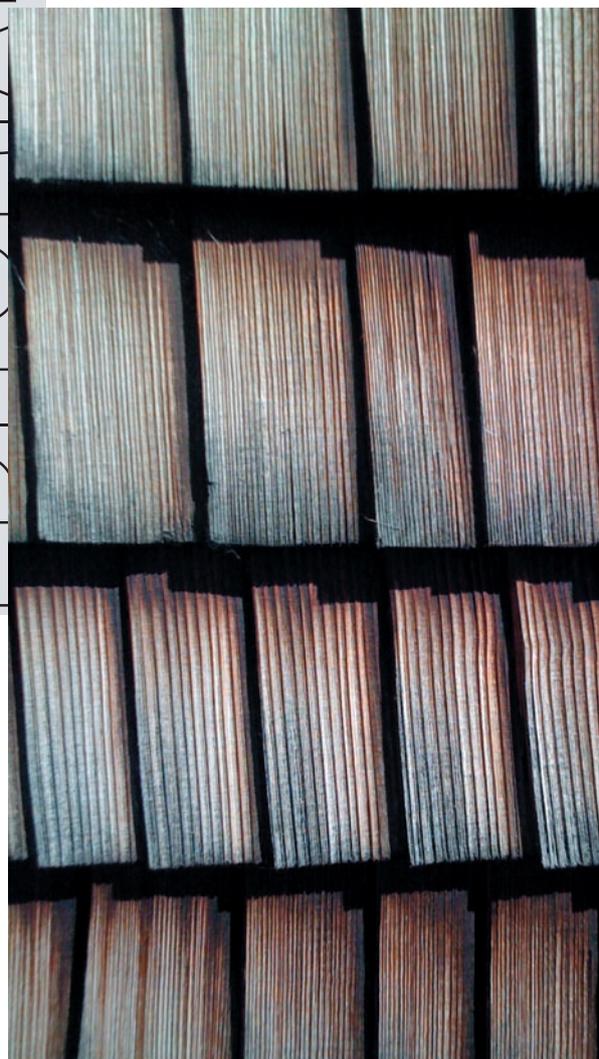
Chères lectrices, chers lecteurs,

Le premier numéro de la revue Habitation de cette année, consacré intégralement aux seniors, a remporté un joli succès. En abordant les différentes facettes de la question de l'habitat des personnes âgées, nous voulions brosser le tableau le plus complet possible des différents besoins en la matière et des différentes offres institutionnelles et privées qui y répondent. Dans le cadre d'un dossier consacré au logement adapté en Suisse romande, l'Office du logement de la République et Canton du Jura mentionnait l'absence de projets dans ce domaine. De fait, fruit d'une réflexion menée depuis 3 ans sur la planification médico-sociale, d'importants projets, pilotés par d'autres services, existaient. Dans la foulée de sa nouvelle Loi sur l'organisation gériatrique, le canton du Jura veut ainsi offrir 150 logements adaptés ou protégés d'ici 2015. Aperçu des projets sur www.habitation.ch/actualite...

Minergie or not Minergie, that is the question! Dans ce numéro-ci, nous nous sommes intéressés à la question de la construction respectueuse du développement durable en général et de la problématique posée par les labels Minergie, Minergie-P et Minergie-P-Eco en particulier. Si le programme Minergie remporte un succès croissant auprès de certaines coopératives d'habitation genevoises (pp. 16-22), il n'en est pas moins soumis parfois à de vertes critiques, comme en témoignent les avis d'experts en la matière (pp. 12-15). L'isolation des bâtiments jouant un grand rôle dans la question Minergie, nous avons en outre lorgné du côté des isolants naturels (pp. 4-7) qui permettent, entre autres avantages, de réduire au maximum l'énergie grise nécessaire à la construction d'une isolation performante. Cerise sur le gâteau, nous vous conseillons deux livres qui feront de vous des experts en matière de ventilation de confort et du label Minergie-P (p. 35).

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

Patrick Cléménçon



Oh! les beaux tavillons! © PC

「 THINK BIG 」

Martin Zapf
Collaborateur technique
Modernisation

「 juste au moment où les
choses deviennent serrées 」

Le nouveau VarioStar s'adapte à votre bâtiment et offre ainsi plus d'espace dans les gaines existantes d'ascenseurs. Avec mes collègues et moi, vous êtes entre de bonnes mains pour planifier le remplacement de votre ascenseur.

Parlons-en! Tout simplement.

 **AS Ascenseurs**



4-7

Les avantages des isolants naturels

A Pompaples, la jeune société Meige Matériaux a été la première entreprise romande à ne proposer que des isolants entièrement naturels. Rencontre et explications.



8-11

Interview avec Guido Gervasoni pour les 20 ans de la CCL

Avec la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), les maîtres d'ouvrage d'utilité publique disposent de leur propre instrument de financement. Son directeur, Guido Gervasoni, nous en fait découvrir les tenants et aboutissants.



12-15

Standard Minergie: et après?

Le programme Minergie essuie de plus en plus de critiques. Le point avec plusieurs experts en la matière et quelques avis de maîtres d'ouvrage d'utilité publique.



22-24

Portrait de Georges Bocion

Portrait d'un homme engagé depuis plus de 30 ans dans l'aventure de la Société coopérative d'habitation Charmontey à Vevey.

4-7 ISOLATION. Les avantages des isolants naturels • **8-11 INTERVIEW.** Guido Gervasoni • **12-15 CONSTRUCTION.** Standard Minergie: et après? • **16-21 COOPÉRATIVES.** Le dynamisme des coopératives d'habitation genevoises vu à la lorgnette d'un chantier et d'un vaste projet d'écoquartier • **22-24 PORTRAIT.** Georges Bocion • **26-29 ASH & OFL.** Assemblée générale de l'ASH romande et autres nouvelles • **30-33 MANIFESTATIONS.** Bouquets de chantier et autres joyeusetés • **34 CHRONIQUE VAGABONDE** • **35-36 PUBLICATIONS.** Florilège de livres et de sites web à découvrir absolument

Les avantages des isolants naturels

A Pompaples, la jeune société Meige Matériaux a été la première entreprise romande à ne proposer que des isolants entièrement naturels. Rencontre et explications.

«Si on veut que le monde change – et il doit changer sinon on va au devant de graves problèmes – on doit commencer par modifier notre comportement.» Le Vaudois Luc Meige fait partie de ces gens, chaque jour plus nombreux, qui ont pris conscience que l'énergie n'est pas une ressource inépuisable, comme on le pensait il y a encore quelques dizaines d'années, et qu'il est nécessaire d'agir au plus vite afin d'en réduire notre consommation. Avec son épouse Aurore, il est à la tête de la société Meige Matériaux, spécialisée dans les isolants naturels. Un domaine crucial en matière d'économies lorsqu'on sait que le bâtiment est le secteur le plus gourmand en énergie.

Luc Meige propose à ses clients toute une gamme d'isolants à base de matières premières renouvelables. Des produits dont l'une des premières qualités est leur faculté à absorber l'humidité, contrairement aux isolants minéraux traditionnels qui favorisent souvent la condensation et le ruissellement, d'où le risque de voir des gouttes s'accumuler au pied des murs. Autre élément important lorsqu'on parle isolation, la valeur «lambda». Autrement dit le coefficient qui permet, suite à différents calculs, de définir la conductivité thermique de l'isolation d'une construction. «C'est là que les produits naturels ont un gros atout technologique, explique Luc Meige. Ils sont lourds mais gardent toutefois un excellent «lambda». Pour prendre un exemple de matériau fréquemment utilisé, citons la laine de verre qui a une densité de 18 kilos par m³. En comparaison, les isolants naturels arrivent à 40-50 kilos par m³, d'où un temps de pénétration de la chaleur de 10-12 heures, ce qui permet en été de conserver la fraîcheur intérieure. A l'opposé, la laine de verre a un temps de pénétration d'environ trois heures, d'où un pic de chaleur à midi. Dans l'ensemble, les fibres minérales sont trop légères et rendent les maisons inconfortables en été.»

Bilans CO₂ positifs

Les principaux isolants que vend Meige Matériaux sont réalisés à base de chanvre, d'herbe, de fibres de bois, de laine de mouton, de liège et de ouate de cellulose. «Ce qui est vraiment génial avec les deux premiers, souligne Luc Meige, c'est qu'ils ont des bilans CO₂ positifs: quand vous posez un m³ d'isolant chez vous, vous avez contribué à absorber 13 kilos de CO₂ présents dans l'atmosphère. Et pour moi, c'est bien plus qu'un argument mode. Etant donné qu'il est primordial de faire baisser le taux de CO₂, c'est tout ça de gagné lorsqu'on sait qu'on utilise entre 40 et 80 m³ d'isolants dans une maison. Même si c'est plus difficile d'obtenir les chiffres exacts en ce qui concerne l'énergie grise – chaque marque fait ses calculs et on ne sait pas toujours si ceux-ci sont réalisés en toute objectivité – on sait en tout cas qu'elle est aussi nettement moins élevée pour les isolants naturels.»

Un isolant comme le chanvre a également comme qualité d'éviter les démangeaisons que peut par exemple occasionner la laine de verre lors de la pose. De par son



Isolation en fibres de bois avant la pose d'un coupe-vent et d'une façade ventilée.

importante masse volumique, il est par contre plus difficile à couper. Pour Luc Meige, «le chanvre est en tout cas une plante très complète à partir de laquelle on peut fabriquer d'innombrables produits, comme du mortier, des habits ou du papier. En outre, elle n'exige pas d'engrais ou d'arrosage. C'est en fait ce qu'on appelle communément une mauvaise herbe. Avec ses racines très profondes, elle est aussi idéale pour les terres en jachère. Même si elle reste relativement chère, c'est un produit qui, à mon sens, peut parfaitement remplacer le coton. Elle est de plus, selon l'association Ecobiologie, qui étudie les champs électromagnétiques, la plante avec le meilleur rayonnement. Elle a une énergie très forte que l'on peut, paraît-il, ressentir lorsqu'on habite dans une maison isolée avec elle.»

Papier journal haché

Le deuxième isolant que Luc Meige met en avant est l'herbe. Son avantage sur le chanvre, pour un même bilan en matière d'énergie grise et de CO₂, est un rendement à l'hectare quatre fois supérieur, «selon les chiffres annoncés par la société Gramitherm». Basée à Orbe et pionnière dans ce domaine, celle-ci commercialise depuis peu son produit pour les professionnels. Un isolant plus facile à découper que le chanvre. Mais ce que le Vaudois vend le plus, ce sont les fibres de bois. «Un isolant qui a depuis longtemps convaincu les architectes et qui est le dada des charpentiers.» Il a par contre un moins bon bilan énergétique puisqu'il est souvent importé de l'étranger.



Isolation phonique d'un sol en ouate de cellulose en plaques (système Homatherm silentTop) avant la pose d'un plancher flottant.



Deux couches croisées de fibres de bois.

Sinon, un produit suisse que Luc Meige recommande est la ouate de cellulose en vrac. «C'est le produit qui protège en outre le mieux des basses fréquences. Réalisé à partir de papier journal recyclé et haché à sec, donc très peu gourmand en énergie grise, il est idéal pour des logements proches d'une route, d'une gare ou d'un aéroport. Très facile d'installation, il est simplement injecté entre les parois à l'aide d'une insuffleuse et peut se glisser partout très facile-

L'isolation de A à Z

Les professionnels de l'isolation ont leur bible, un ouvrage que Luc Meige juge incontournable et extrêmement complet: «Le Grand livre de l'isolation». Dans ce pavé, le Vaudois a notamment trouvé un tableau comparatif des consommations en énergie grise des différents produits sur le marché, qui lui paraît avoir été réalisé en toute objectivité. On y apprend notamment que si la laine de verre en consomme 250 kWh par m³, le chanvre n'en utilise que 30. Un chiffre qui descend même à 6 kWh pour la ouate de cellulose. Comme on dit, il n'y a pas photo... L'ouvrage de Thierry Gallauziaux et David Fedullo, avant de proposer un tour très complet de la question, rappelle en introduction que l'isolation est un concept finalement relativement récent (la prise de conscience que l'énergie n'est pas une ressource inépuisable date du choc pétrolier de 1973) et surtout que le secteur du bâtiment consomme de nos jours plus d'énergie par an que l'industrie ou les transports! En France, le bâtiment est en outre la deuxième source de pollution par le CO₂. Voilà le seul bémol de ce «Grand livre de l'isolation»: les exemples et analyses portent forcément sur le marché français. Il n'en demeure pas moins une mine de renseignements précieuse.

- Thierry Gallauziaux & David Fedullo, «Le Grand livre de l'isolation», Ed. Eyrolles, coll. Le Grand livre, 2010 (2^e édition), 684 p.



Isolation en fibres de bois avant la pose d'un coupe-vent et d'une façade ventilée.



Frein-vapeur hygrovariable sur une isolation souple en toiture.



Isolation en fibres de bois entre chevrons avant la pose d'un frein-vapeur.

Une coopérative se met à la paille

La coopérative d'habitation Au milieu d'Ecoteaux vient de couler les fondations, dans la petite commune vaudoise à laquelle elle a emprunté son nom, d'un bâtiment comprenant six logements. Un bâtiment qu'elle va entièrement isoler en paille. «C'est un produit dont le premier mérite est d'être écologique et bon marché, relève Marc Teuscher, architecte et entrepreneur. Comme il isole un peu moins bien que la laine de verre, on doit par contre prévoir une couche plus épaisse.» Cette isolation en paille, qui sera réalisée dans le courant de l'automne, consistera à simplement empiler des bottes coupées entre les murs. Seul détail d'importance, les fibres doivent être placées horizontalement afin que leur pouvoir isolant soit optimal. «Plusieurs entreprises qui travaillent avec des structures préfabriquées utilisent déjà cette solution très pratique, précise Marc Teuscher. Beaucoup de personnes s'inquiètent par contre du fait que la paille pourrait attirer des souris. Or les bottes sont protégées et il n'y a aucun risque. Les insectes, eux, n'aiment en plus pas du tout la paille. Il faut par contre faire très attention à ce qu'elle soit vraiment sèche lorsqu'elle est récoltée et pressée afin qu'il n'y ait aucune humidité. La nôtre est encore actuellement entreposée chez le paysan qui l'a produite.» Nul doute que cette solution économique et extrêmement peu gourmande en énergie grise va convaincre de plus en plus de coopératives.

ment, même autour de canalisations ou de tubes électriques. L'idée est excellente et les concurrents commencent à se bousculer au portillon. En France, ils ne font presque plus que cela pour isoler les maisons écologiques. La ouate de cellulose existe aussi en plaques prêtes à poser comme les autres isolants souples. Toutefois, elle est passablement plus chère que les autres isolants naturels.»

La peur des souris

La principale source d'inquiétude des acheteurs potentiels ce sont par contre les souris, rigole Luc Meige lorsqu'on lui demande ce qui, en dehors du prix, peut refroidir ses clients. «Or les souris aiment également nicher dans le sagex, tandis que tous les rongeurs adorent la laine de verre. Si les isolants sont installés correctement, il n'y a donc pas plus de risques avec les produits naturels.» Mais l'argument que le patron de Meige Matériaux continuera inlassablement à mettre en avant est bien celui de

l'écologie, thème sensible qui est aujourd'hui au centre de tous les débats socio-politiques. «Prenez le sagex, qu'on utilise beaucoup en façade. Eh bien, il s'agit d'une grosse source de pollution, sans parler de la colle et des crépis que l'on doit utiliser. Avec la pluie, vous n' imaginez pas combien de fongicides et d'agents conservateurs passent dans les eaux usées... Et le pire, c'est qu'on n'arrive pas à les traiter! Utiliser des produits naturels est donc une nécessité, d'autant plus qu'ils nous permettront de sortir à moyen terme de l'ère du pétrole. Même si les isolants que l'on vend sont plus chers que les autres, je peux en toute objectivité vous dire que ce sont de meilleurs produits! »

Plus d'infos et contact: MEIGE matériaux, Route de St-Loup 1, 1318 Pompaples, tél. 021 866 60 32, www.meige.ch

Texte: **Stéphane Gobbo**
Photos: *Meige Matériaux*

A close-up portrait of Guido Gervasoni, a middle-aged man with short, dark hair, wearing red-rimmed glasses and a dark suit jacket over a striped shirt. He is looking slightly to the left of the camera with a neutral expression.

Guido Gervasoni

Avec la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), les maîtres d'ouvrage d'utilité publique disposent de leur propre instrument de financement. Son directeur, Guido Gervasoni, nous en fait découvrir les tenants et aboutissants.

Monsieur Gervasoni, lorsque la CCL a été fondée en 1990, le contexte économique était bien différent d'aujourd'hui – des taux élevés et les milliards amortis par des banques sur le marché immobilier.

Quelles sont les raisons qui ont présidé à l'époque à la création de la CCL?

Le souci principal résidait dans le fait que le financement risquait de devenir de plus en plus difficile pour les coopératives d'habitation. On craignait aussi que les taux d'intérêt pratiqués en Suisse ne s'alignent sur ceux de l'Espace économique européen (EEE). Les hypothèques sur les biens fonciers coûtaient alors huit pour cent et plus. Il était en outre tout à fait courant de payer une augmentation de 0,5 à 0,75 de pourcentage à la conclusion de nouvelles hypothèques par rapport aux anciennes.

La situation actuelle est dominée par des taux encore bas et une politique de l'argent bon marché.

Comment justifier la CCL aujourd'hui?

Nos hypothèques sont comparables aux hypothèques fixes de durée comparable des banques. Le principal argument de la CCL, c'est que nous sommes entre 0,75 et 1 pour cent meilleur marché que les produits bancaires comparables. Il est important de comparer ce qui est comparable. Un financement Libor actuellement avantageux sur un court terme n'est évidemment pas comparable à un emprunt courant sur cinq ou dix ans. En Suisse nous ne connaissons guère de concurrent susceptible de proposer des taux inférieurs à ceux que nous proposons. C'est un fait qui est d'ailleurs reconnu et respecté de la part des banques.

Les conditions des hypothèques fixes varient considérablement selon les banques. Comment faites-vous vos comparaisons?

Pour nos comparaisons, nous nous référons à des valeurs moyennes. Je sais pertinemment que les maîtres d'ouvrage mènent leurs propres négociations selon leurs relations bancaires et rendements. La marge de manœuvre d'un client est très variable. Mais je n'ai encore jamais vu que nous n'étions pas concurrentiels au niveau des conditions des intérêts! C'est plutôt le contraire, et cela quel que soit le niveau du taux en cours. Il semble donc aller de soi de passer par nous pour des financements, étant donné qu'ils sont en général largement plus avantageux.

Comment se fait-il que la CCL puisse proposer la même chose que les banques à meilleur prix?

Nous prélevons de l'argent sur le marché des capitaux, à des conditions réservées à des débiteurs de classe AAA. Nous devons cet accès privilégié au marché des capitaux à un geste de solidarité de la part de la Confédération. Et au fait que nous nous focalisons presque exclusivement

sur cette activité. Nous travaillons à bon marché avec une infrastructure réduite, et en toute transparence en matière de coûts, ce qui est rarement le cas, dans cette ampleur, auprès des banques et autres bailleurs de fonds.

Vous avez dit que les émissions étaient comparables à des hypothèques fixes. Avez-vous aussi une palette de produits aussi large que celle des banques?

Au départ, nous avons commencé avec des durées d'emprunt usuelles sur dix ans. Ensuite d'autres durées entre cinq et quinze ans ont complété notre offre, en fonction des besoins de nos membres. Théoriquement, nous pourrions aussi proposer des durées plus courtes, allant d'une à quatre années. L'accès au marché est toujours aussi avantageux grâce au cautionnement dont nous bénéficions. Mais les besoins de nos clients sont plutôt orientés sur le moyen et le long terme. Avec les emprunts de la CCL, ils visent un financement de base à plus long terme...

...mais avec une stratégie qui prévoit également de l'argent à court terme sur une base Libor?

C'est très individuel. Chaque maître d'ouvrage, petit ou grand, doit évidemment élaborer sa propre stratégie de financement. Les uns financent par objet, avec un mix de différentes durées d'emprunt, les autres financent un objet particulier avec un bailleur de fonds particulier. Mais à cause de nos taux avantageux, il est tout à fait pertinent de passer par nous pour financer les parts à moyen et à long terme.

Au cours des deux dernières années, les hypothèques Libor ont souvent pu être conclues à moins d'un pour cent. Est-ce que de nombreux maîtres d'ouvrage ne payent pas trop d'intérêts?

Dans la mesure où l'on est capable de supporter soi-même les variations rapides des taux du marché monétaire, on est bien servi avec les financements Libor. Mais il faut également tenir compte du facteur sécurité et de durée. Bon nombre de petites et moyennes coopératives d'habitation ont peu de capital propre et encore moins de réserves pour assumer un tel risque.

La répartition des emprunts CCL des coopératives d'habitation varie fortement selon les régions.

Pourquoi?

La CCL a été fondée en 1990 par les associations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de l'époque. Nous avons donc historiquement un bon rapport à la Suisse centrale. Nous sommes également bien représentés en Suisse romande, notamment à Lausanne et à Genève. Compte tenu du nombre et de la taille des coopératives à Zurich, nous sommes plutôt sous-représentés. On ne sait pas trop pourquoi, mais ce qui est sûr, c'est que



la plupart des clients existants concluent toujours des financements complémentaires. Ce qui montre bien qu'ils sont satisfaits.

Quelle est l'ampleur des emprunts?

Auparavant, nous visions des sommes d'au moins 100 millions de francs; les obligations d'un emprunt de cette ampleur peuvent être consignées par sécurité auprès de la Banque nationale, ce qui est bien pour la liquidité des emprunts. Mais nous souhaitons élargir notre offre. Aujourd'hui, il est important pour nos membres que nous soyons présents sur le marché à intervalles plus courts. Ce qui nous rapprocherait des maîtres d'ouvrage! Cela n'a en effet pas de sens de devoir attendre pendant six mois la prochaine tranche d'emprunts alors que l'on s'attend à ce que les taux prennent l'ascenseur. C'est la raison pour laquelle nous déterminons régulièrement les besoins de financement de nos membres et nous constituons des pools avant de prélever l'argent sur le marché des capitaux. Si la demande est suffisamment importante, nous créons deux instruments, par exemple un emprunt sur cinq ans en même temps qu'un autre sur dix ans.

Quel est l'intérêt des investisseurs pour ces emprunts?

Nous n'avons jamais eu de problème de placement sur le marché des capitaux. Nous collaborons avec la Banque cantonale de Zurich ou encore, à partir de certains montants, avec le syndicat des banques. L'obligataire classique qui achète nos emprunts est un investisseur institutionnel.

Le financement via la centrale d'émission semble plutôt ardu aux yeux de nombreux maîtres d'ouvrage. Ne pourrait-on pas simplifier la procédure?

Chaque profession a ses particularités et son langage propre, mais nous avons reconnu le problème. Nous avons fait d'importants efforts au niveau du marketing au cours de ces deux dernières années. Nous avons remanié et actualisé notre site web et nous avons considérablement simplifié les modalités pratiques. Lors de l'examen d'une demande de financement, nous tenons compte des données individuelles, car il est évident qu'un lotissement de 150 appartements ne sera pas traité de la même manière que le financement d'un immeuble familial de 12 appartements. Le comité exécutif a en outre décidé de supprimer toutes les taxes d'examen. Et nous mettons tout en œuvre pour offrir un service de conseil financier compétent à nos membres afin d'offrir une relation au client comparable à celle des banques.

Quelles conditions doit remplir le bénéficiaire d'un crédit?

L'examen des demandes se fait sur la base de nos propres critères d'attribution et des prescriptions de la Confédération en matière d'aide au logement. Les prescriptions techniques et les limites de coûts sont déterminées par la loi fédérale sur l'encouragement à la construction de logements (LCL) et les dispositions y relatives. Il est également indispensable de souscrire à la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de construction de logements. Une charte à laquelle souscrit bien entendu la CCL.



Et comment analysez-vous les objets à financer?

Depuis plus de dix ans, nous nous concentrons, comme les banques, sur une évaluation des valeurs de rendement. Nous considérons les revenus locatifs potentiels durables et nous les capitalisons. Nous pouvons ensuite financer jusqu'au maximum 80% de la valeur de rendement ainsi déterminée. Nous ne faisons pas de différence entre première et deuxième hypothèque. Les financements de la CCL sont en général octroyés à la suite d'un financement bancaire. Il faut aussi savoir que nous ne faisons pas de différence entre petits et grands maîtres d'ouvrage. L'avantage financier résultant du cautionnement bénéficie ainsi à tous nos membres, indépendamment de leur taille ou de leur taux de participation. Au début, il faut s'imaginer la procédure comme quand un maître d'ouvrage instaure une relation bancaire: nous aussi, nous devons pouvoir nous faire une idée du maître d'ouvrage et de son projet ou de son bien-fonds.

Est-il également possible de financer de nouvelles constructions?

La CCL est avant tout un institut de refinancement: nous consolidons des crédits de construction ou rachetons des hypothèques existantes. Nous ne pouvons financer des projets de construction ou de rénovation que sous certaines conditions spéciales. Le paiement d'un emprunt ne peut se faire en principe que lorsque le projet de construction est quasi achevé et la location des appartements confirmée. Mais comme cela arrive souvent, il est possible de contracter un crédit sur des immeubles exist-

La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) et son directeur

Guido Gervasoni a 53 ans et a étudié le droit à Fribourg. Il est marié et père d'une fille. Après divers stages auprès d'offices et de tribunaux, il a travaillé dans des fiduciaires et des entreprises de management, faisant entre autres ses premières armes dans le domaine de l'immobilier. En 1990, il a fondé la société de conseil GeRoGestions à Olten et a collaboré à la fondation et la mise sur pied de la CCL. GeRoGestions prend la direction de la CCL, dont Guido Gervasoni est le directeur. La CCL a pour but l'acquisition de fonds pour un financement à taux avantageux de l'habitat d'utilité publique. La mobilisation de fonds se fait notamment par l'émission officielle d'emprunts obligataires en nom propre, mais sur ordre et pour le compte des membres qui y participent. Les emprunts sont cautionnés par la Confédération et reçoivent donc la meilleure évaluation possible, soit la notation de crédit AAA. Créée en 1990 par les quatre associations faitières de l'habitat d'utilité publique de l'époque, dont l'ASH, elle est organisée sous forme de coopérative. Ses membres sont des coopératives d'habitation et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En vingt ans, la CCL a lancé 50 émissions pour un volume global de plus de 3,645 milliards de francs.

tants et de consigner des titres de créance par sécurité, et d'investir ensuite ces moyens dans une nouvelle construction ou des rénovations.

Vous arrive-t-il de devoir refuser des demandes?

C'est heureusement très rare, notamment parce que les critères d'évaluation sont très transparents. Dès le premier contact, nous pouvons dire déjà depuis notre bureau si un projet est finançable ou non. Et selon les cas, la demande n'est ensuite même pas déposée.

Est-ce que la centrale d'émission a déjà essuyé des pertes?

Auparavant, nous opérons avec d'autres bases de financement. Dans les années 90, il nous est arrivé de racheter des cautionnements CCL. Mais je dois dire aussi que nous n'avons plus subi la moindre perte de capital depuis l'entrée en vigueur en 2003 de la nouvelle loi fédérale sur le logement (LOG). Par contre, entre 2003 et 2009, nous avons contracté et placé plus de 1,6 milliard de francs d'emprunts.

Texte: Jürg Zülliger / trad. PC

Photos: Martin Bichsel



Standard Minergie: et après?

Le programme Minergie essuie de plus en plus de critiques, notamment à cause des surcoûts qui en découlent. Le point avec plusieurs experts en la matière et quelques avis de maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Minergie surfe sur une belle vague de succès, comme en témoigne le nombre de maisons certifiées qui a triplé au cours des cinq dernières années. Et depuis la création du label en 1998, ce ne sont pas moins de 16755 bâtiments Minergie, 718 Minergie-P, 65 Minergie-Eco ou encore 108 Minergie-P-Eco qui ont été construits ou reconstruits. La part de marché dans le segment des nouvelles constructions frise les 15%. Ce bilan de croissance a été passé au crible par l'Université de Zurich et la Banque cantonale de Zurich au printemps dernier et l'étude a notamment révélé que le boom Minergie a eu lieu surtout dans les agglomérations urbaines, notamment dans la région zurichoise où une maison familiale sur trois a été certifiée. Les avantages du label sont bien reconnus par les coopératives d'habitation qui comptabilisent quasi la moitié de toutes les maisons Minergie zurichoises.

Pas à tout prix

Mais il y a aussi des exceptions – une certaine volte-face même est perceptible sur le front de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, pourtant largement voués à la construction durable. Dans la périphérie nord de Zurich, la coopérative «mehr als wohnen» compte construire une douzaine de maisons d'habitation d'ici à 2013 et vise si possible le standard Minergie-P-Eco. Mais pas pour chaque maison et pas à tout prix, comme le souligne la commission des constructions de la coopérative.

Bon nombre d'objections contre le certificat sont d'ordre technique ou constructif. Pour le président de «mehr als wohnen», Peter Schmid, le conflit d'objectifs réside avant tout entre la construction de logements de haute



qualité et les bas loyers visés: «Nous voulons avant tout montrer qu'il est économiquement possible de construire de manière écologiquement exemplaire tout en garantissant de hautes qualités architectoniques. Mais si ce faisant, nous pouvons atteindre les valeurs énergétiques de référence du standard Minergie-P sans remplir toutes les conditions du label, nous réduisons les coûts, tout en restant dans le coup.» Bref, il s'agit de rester souple dans l'application des critères de qualité, tout comme dans l'aération mécanique des appartements. Et en tout état de cause, il vaut mieux se baser sur une évaluation énergétique d'un site complet que de se borner au seul label sur les bâtiments. Certaines maisons peuvent très bien atteindre des caractéristiques plus performantes, rien qu'en jouant sur la forme

compacte, sur les qualités constructives physiques de l'enveloppe ainsi que sur l'orientation au sud.

La critique des experts

Comme si cela ne suffisait pas, Hansjürg Leibundgut, professeur de technique constructive au département d'architecture de l'EPFZ, en rajoute une couche en émettant quelques réserves fondamentales envers et contre le standard Minergie. La méthode d'évaluation serait trop axée sur la réduction des besoins en chauffage et l'enveloppe des bâtiments. Les isolations démesurées, visant à réduire les émissions de CO₂, ne suffisent pas à atteindre le but visé. Un bâtiment climatiquement neutre doit plus tenir compte des énergies renouvelables, comme l'affirme sans cesse Leibundgut dans ses publications.

Ce concept doit toutefois encore faire ses preuves, raison pour laquelle le professeur veut construire en plein centre de Zurich une maison d'habitation privée au standard zéro émissions. Les façades n'auraient que dix centimètres d'épaisseur d'isolation, mais la maison serait parfaitement durable et climatocompatible grâce à des éléments constructifs thermoactifs de nouvelle génération, des pompes à chaleur et du courant électrique solaire. L'ensemble de ces griefs a été entendu par le président honoraire et fondateur de l'association Minergie, Ruedi Kriesi, qui répond en gros en disant que nous connaissons effectivement pléthore d'énergies renouvelables, mais qu'elles sont encore trop chères pour être utilisées à bon prix dans la construction. Et que par conséquent, «une maison d'avenir se doit pour le moment encore d'avoir une enveloppe étanche et très isolante», Kriesi dixit.

Isolation versus énergie renouvelable

Que l'on continue à mener des débats de fond sur la politique énergétique ou que l'on pinaille sur le degré optimal d'isolation, une chose est sûre: évaluer l'efficacité énergétique des bâtiments comme on l'a fait jusqu'à maintenant pose problème. De plus en plus d'avis basés sur l'expérience montrent également que le label Minergie ne suffit pas à faire un bilan énergétique total satisfaisant. Des commerces de grandes surfaces, de forme compacte et avec une enveloppe mieux isolée que la moyenne nécessitent effectivement moins d'énergie de chauffage. Mais, en contrepartie, les besoins en électricité pour l'éclairage et la climatisation augmentent, comme le montre une étude de la Haute Ecole de Lucerne, mandatée par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN). Qui recommande de renoncer à une limite pour les besoins en chauffage et d'évaluer l'efficacité énergétique des locaux commerciaux sur la base de nouvelles valeurs limites pour

les besoins totaux en énergie ou pour les émissions totales.

On ne peut toutefois pas directement en tirer des conclusions dans le domaine de l'habitat, explique Urs-Peter Menti, coauteur de l'étude et agrégé en technique constructive de la Haute Ecole de Lucerne. Mais tout de même: «L'approvisionnement énergétique climatocompatible du parc immobilier doit être mieux pondéré», et cela même si l'utilisation de cent pour cent des énergies renouvelables consommées avec une efficacité au-dessus de la moyenne n'est techniquement pour le moment qu'une simple vision d'avenir. «Cela vaut aussi bien pour les installations solaires que pour les pompes à chaleur, dont l'exploitation concrète est encore loin des potentiels théoriques», selon Urs-Peter Menti. Et c'est bien la raison pour laquelle il vaut encore mieux, dans la plupart des cas, bien isoler l'enveloppe du bâtiment, sans toutefois en exagérer l'importance. Bref, le mieux est de planifier dès le début les questions énergétiques dans leur globalité – au-delà donc de la simple isolation thermique du bâtiment.

Les enjeux de l'approvisionnement énergétique

Une bonne enveloppe de bâtiment ne suffit pas toujours à remplir tous les

critères de la construction durable, comme le montrent les deux exemples qui suivent. La coopérative Familienheim de Zurich va remplacer en trois étapes une série de maisons contiguës à un étage, construites il y a 81 ans, par des immeubles en bois de trois-quatre étages. Mais bien que l'enveloppe atteigne le standard Minergie, que le vitrage soit triple et que l'aération contrôlée fasse partie du lot, le label ne sera pas octroyé. Et pourquoi? Uniquement parce que le lotissement est chauffé par la centrale de chauffage à distance, exploitée au pétrole et au gaz!

Même constat dans le lotissement Werdegies où un approvisionnement énergétique conventionnel fait exploser les valeurs admises par le label: «Avec 67 kWh par mètre carré et par année, la consommation en énergie de chauffage et de production d'eau chaude est plus élevée que ce qui était planifié, et du coup, elle dépasse la valeur exigée par le label Minergie», comme le montre le test réalisé par le bureau Econcept. Les raisons ne résident pas dans un défaut de construction, mais dans la production de chaleur issue d'une centrale de quartier qui fonctionne à l'énergie fossile – «avec des températures plus élevées et une moindre efficacité que ne l'exigerait le bâtiment testé».

Coefficient énergétique

Le coefficient énergétique est la mesure de l'ensemble de l'énergie nette utilisée par un immeuble par année et par mètre carré, par rapport à la surface de référence énergétique (kWh/m²). Dans le cas le plus simple, elle correspond à la somme des énergies finales consommées (chaleur utile, eau chaude, électricité pour l'aération, etc.). Les sources d'énergie (fossile, renouvelable ou électricité) sont pondérées différemment chacune pour le calcul du coefficient énergétique. Dans la référence Minergie par exemple, l'électricité est pondérée deux fois plus que le mazout. Quant à l'énergie solaire, elle est pondérée par le facteur zéro, et n'apparaît donc pas dans le calcul du coefficient énergétique! PK

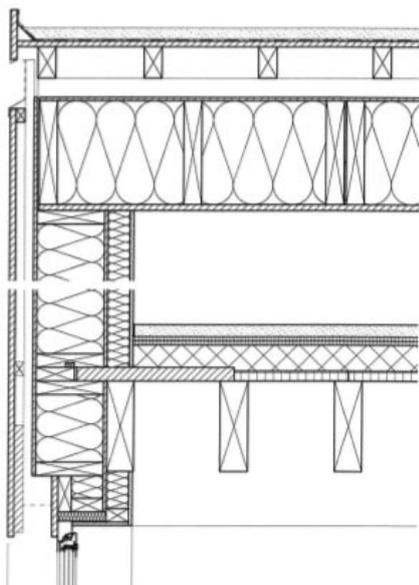


Schéma de la composition de la toiture du Green Offices (valeur U 0,10 W/m²K) avec gravier 50 mm, natte de protection, étanchéité bicouche, panneau particules 19 mm, ventilation 140-200 mm avec pente 1%, panneau de fibre de bois mi-dur, diffusant, 15 mm, ossature bois blc 80/460 mm / isolation cellulose et panneau trois plis 27 mm; et de la façade (valeur U 0,11 W/m²K) avec lambris vertical sapin blanc prépatiné, lattage horizontal 40 mm, lattage vertical 40 mm, panneau de fibre de bois mi-dur, diffusant, 15 mm, ossature bois blc 80/300 mm / isolation cellulose, panneau osb 15 mm, isolation fibre de bois 100 mm, plaques de plâtre armé de fibre 15 mm et crépi argile.

Faire l'un sans négliger l'autre...

Bref, pour répondre aux exigences de Minergie, mieux vaut s'approvisionner en énergie durable que fossile, en privilégiant le solaire ou le bois, à choix,

ou combinés. Mais là aussi, on peut faire mieux. Le besoin en électricité pour alimenter une pompe à chaleur climatocompatible est par exemple évalué très diversement dans la pratique: Minergie pondère ce facteur par 2, tandis que les normes SIA le pondèrent moins favorablement par 3.

Comme le dit Jürg Altwegg, responsable de projet de la maison multi-générationnelle de la coopérative Gesewo à Winterthur, il ne faut en tous les cas pas négliger l'optimisation de l'isolation d'un bâtiment. Et

comme la centrale de déchets voisine fournit l'énergie nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude, il vise carrément le standard Minergie-P-Eco. Quant à savoir s'il vaut mieux réduire ses besoins énergétiques ou recourir à des énergies neutres en CO₂, la question reste ouverte. «Le mieux pour les générations futures, c'est que nous fassions l'un sans négliger l'autre», répond Jürg Altwegg.

Texte: **Paul Knüsel**
Adaptation: *Patrick Cléménçon*



Ce qu'en pense Conrad Lutz, architecte

Auteur d'une étude intitulée «Wie baubiologisch ist Minergie-P?» en collaboration avec Ursula Schwaller, Conrad Lutz est un spécialiste et un pionnier en matière de construction durable et écologique, comme en témoigne, entre beaucoup d'autres, l'immeuble de bureaux Green Offices qu'il a construit à Givisiez. «Les experts cités dans votre article ont raison: il est très important de bien isoler un bâtiment pour en minimiser la consommation énergétique à l'exploitation, mais il faut considérer la question dans sa globalité et veiller tout particulièrement à réduire au maximum l'énergie grise nécessaire à la construction d'une isolation performante, d'une part au niveau des matériaux choisis et d'autre part au niveau de la consommation au cours de sa durée de vie.» Bref, il est capital de combiner trois éléments: construire des bâtiments à faible consommation énergétique, bien isolés, avec des matériaux peu gourmands en énergie, et en utilisant des sources d'énergie qui consomment peu pour leur mise à disposition (extraction, conditionnement, acheminement, utilisation), comme le photovoltaïque ou l'éolien, qui consomme 0,11 kWh pour mettre à disposition 1kWh, alors que le nucléaire par exemple, consomme 4 kWh pour la mise à disposition de 1 kWh, soit 36 fois plus que le photovoltaïque!

Et les isolants naturels? «Non seulement ils sont une ressource renouvelable et souvent locale, mais ils ont en plus l'avantage d'emmagasiner/restituer l'humidité et l'on n'a donc pas besoin de construire de barrière vapeur, comme c'est le cas avec des matériaux synthétiques ou minéraux. La cellulose de bois, vieux papiers déchiquetés, a par exemple quasi le même rapport qualité/prix que les laines minérales, et une très bonne durée de vie, mais avec l'avantage de pouvoir s'économiser la construction de la barrière vapeur.»

Et la ventilation contrôlée, indispensable aux labels Minergie, mais souvent évitée pour raison de surcoût? «On peut très bien arriver à des performances thermiques identiques à Minergie et Minergie-P et se passer de ventilation contrôlée. Mais avec les normes d'étanchéité en vigueur depuis 2010, ce genre de comparaisons est devenu obsolète, car il va de toute façon falloir aérer régulièrement l'appartement pour renouveler l'air, alors autant le faire avec une ventilation contrôlée qui pulse de l'air propre tempéré, au lieu de faire entrer de l'air à -10 °C en hiver et à +30 °C en été. C'est une question de confort et de déperdition de chaleur en hiver! En plus, bon nombre de coopératives d'habitation construisent des salles de bains borgnes pour lesquelles il faut de toutes façons déjà construire une ventilation... et vous avez déjà le 50% de l'installation pour faire du Minergie!» Pour toute info complémentaire: www.lutz-architecte.ch ou tél. 026 469 74 00. PC



PUBLICITÉ

242 maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont fait des calculs précis: ils financent une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

- All-in-costs régulièrement inférieurs – jusqu'à concurrence de 1% – aux coûts d'hypothèques fixes comparables
- 3 à 6 emprunts chaque année, avec des durées de 5 à 15 ans
- Financements dans toute la Suisse

Appelez-nous et convenez d'un entretien-conseil:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements

Une coopérative participative au cœur vert

Equilibre réalise un premier immeuble de 13 appartements à Confignon (GE). Ce projet Minergie P-Eco se caractérise par des objectifs élevés en matière de développement durable.

Trois petits locatifs de deux étages sur rez se construisent sur une parcelle à Cressy, sur la commune de Confignon, entre ville et campagne genevoise. Trois coopératives, une par immeuble, sont engagées. Les deux premières, CoopLog et la SCHS, sont pilotées par des régies immobilières. La troisième, Equilibre, est une jeune coopérative participative fondée en 2005. Ce terrain lui a été attribué fin 2007 par la FPLC, une fondation de l'Etat de Genève. Une bonne surprise pour cette petite structure qui comptait 13 membres au moment de son inscription au Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), 35 aujourd'hui.

Coup de pouce des grandes sœurs

Auparavant, Equilibre avait surtout une charte éthique qui affirmait sa volonté de privilégier le développement durable. Notamment en construisant aux normes Minergie-P Eco qui impliquent une réduction de 80% de la consommation d'énergie, et le recours à des matériaux respectueux de l'environnement. Dès l'obtention du terrain, un comité de 8 personnes se lance dans la grande aventure. Il n'y a pas d'architecte ou de professionnel de la construction au sein d'Equilibre. Ralph Thielen, qui a piloté le projet, est ingénieur en environnement. Mais quelles sont les compétences les plus utiles à une jeune coopérative? «Selon mon expérience, les plus précieuses sont administratives. Pour la préparation des dossiers, dans les contacts avec les différents services cantonaux, et le montage du plan financier – sans doute l'opération la plus délicate. Dans les faits, nous avons sollicité d'autres coopératives participatives, comme la Codha et Inti qui nous ont très volon-

tiers aidés.» Plus tard, la construction des trois locatifs générant des synergies entre les responsables de projet, Ralph Thielen a profité de coups de main des professionnels de la SCHS. «J'ignorais tout des actes notariés! J'imagine que nous y serions tout de même arrivés, mais cette somme d'aide et de conseils nous a permis de gagner du temps.»

Le principe de la coopérative participative est qu'on y débat beaucoup et que l'avis de chacun compte. «Certains membres avaient peur d'entrer au comité. Mais ce ne sont pas les compétences techniques qui sont importantes», explique Ralph Thielen. Du comité, il est attendu qu'il exprime des idées, des envies dont il s'agira ensuite d'étudier la faisabilité. De réunions en assemblées, on a donc beaucoup parlé, notamment de bois. «A la base, nous voulions tout en bois. Mais le prix des façades nous a fait reculer – la structure sera recouverte d'un crépis. Et le principe de la dalle en bois, plus chère et à l'isolation phonique moindre, a failli être abandonné. Son caractère écologique – économie d'énergie grise et de CO₂ – a finalement fait pencher la balance.» Equilibre souhaitait en outre privilégier une entreprise romande. Après de longues recherches, elle a finalement confié le mandat à une PME proche d'Annemasse, qui propose notamment des panneaux bois massif multicouches contrecollés (BBS) pour la structure porteuse et des caissons externes de 35 cm, remplis de cellulose pour l'isolation thermique.

Coup de pouce des architectes

L'une des chances d'Equilibre, selon Ralph Thielen, a aussi été de rencontrer assez rapidement deux architectes, Stéphane Fuchs (bureau



Ralph Thielen, pilote du projet, devant l'immeuble en construction, début juillet 2009. © Vincent Borcard

ATBA), spécialisé dans la construction écologique, et Thomas Huber. Ceux-ci ont également convaincu les responsables de la SCHS. CoopLog a préféré son propre architecte, mais le bureau ATBA est responsable du suivi des trois chantiers. Le recours aux mêmes entreprises a été privilégié chaque fois qu'il était pertinent.

L'immeuble d'Equilibre se caractérise par sa structure portante en bois. Seuls les sous-sols et les deux cages d'escaliers sont en béton. Conçu pour accueillir des familles, il propose 5 appartements de six pièces (112 m²), 4 de cinq pièces (94 m²) et 2 de 4 pièces (80 m²). Pour faciliter la mixité, un

dernier appartement de six pièces a été séparé en deux, pour deux 3 pièces (53 m²) destinés à des personnes seules. Un appartement attribué à des étudiants renforce l'hétérogénéité souhaitée. A l'exception des 3 pièces, tous les appartements sont traversants. Suivant les demandes des futurs locataires, le principe du grand séjour-cuisine a été privilégié. L'architecture fonctionnelle a également déterminé l'utilité d'une seule gaine technique par appartement. Le bâtiment profitera du chauffage à distance de l'usine d'incinération des ordures des Cheneviers, CADIOM. De l'eau à 23 degrés circulera dans les conduites du chauffage au sol de la coopérative. La consommation annuelle projetée s'«élève» à 45 000 kWh, soit un équivalent de 4500 litres de mazout.

Coursives et balcons

La volonté de favoriser les contacts entre les habitants s'incarne aussi dans la création d'une structure de balcons et de coursives extérieures, côté sud. Ouvertes, les coursives permettent de passer d'un appartement à l'autre – mais des voisins en froid pourraient condamner le passage avec des plantes vertes. D'une largeur d'1 m 50, elles s'élargissent à 3 mètres devant les séjours. Ces plateformes plus larges sont décalées verticalement et permettent ainsi des ouvertures visuelles entre les niveaux. Cette structure procure ombre et fraîcheur en été. Statiquement indépendante du bâtiment, elle évite les ponts de froid en hiver.

Les sous-sols abritent caves et locaux techniques. Mais également une salle commune, une buanderie et une chambre conçue pour accueillir les invités des uns et des autres. Une excavation offre à ces trois espaces un éclairage naturel, et un accès à un étendage extérieur pour la buanderie. Autre commun: un local pour bicyclettes muni d'un petit atelier, situé au bout du jardin, côté route.

Le projet d'Equilibre est budgétisé à 5 150 000 francs. La banque alternative BAS y pourvoit pour 3 960 000



Trois coopératives construisent simultanément sur la parcelle: au fond la CoopLog, au milieu la SCHS et au premier plan Equilibre.

Trois exemples d'engagement durable

Toilettes sèches

Il s'agit à notre connaissance du premier locatif romand qui sera entièrement équipé de toilettes sèches. Le principe est connu: les déjections tombent verticalement dans un tuyau et terminent leur course dans une cuve en sous-sol. Mélangées à des copeaux, elles se transforment en un terreau périodiquement évacué. Pas de chasse, mais un nettoyage simple de la cuvette. Le problème des odeurs est maîtrisé par la circulation de l'air dans l'appartement. Qui dit Minergie dit système d'aération à double-flux. Celui-ci est évacué par le conduit des toilettes. Les odeurs ne montent donc pas, elles descendent!

Epuraton des eaux grises

Equilibre va traiter elle-même ses eaux grises (lavabo, douches, machines). Elles seront acheminées devant l'immeuble, dans un filtre de sable légèrement incliné où seront plantés des roseaux. Ce système de phyto-épuration est déjà utilisé par des communes. Il détermine des achats communs de produits de nettoyage (vaisselle/lessives/etc.) et demande un minimum de discipline de la part des locataires.

Covoiturage

Les habitants s'engagent à vivre sans voiture privée. La plupart circulent à bicyclette, beaucoup sont membres de Mobility. Deux voitures sont conservées en auto-partage. Un dispositif interne de réservation est mis en place, sur la base d'un quota d'utilisation par appartement. Mobility et les voitures de location constituent la solution de secours les jours de grande demande. Des locataires qui auraient besoin d'un véhicule pour travailler pourraient obtenir une dérogation.

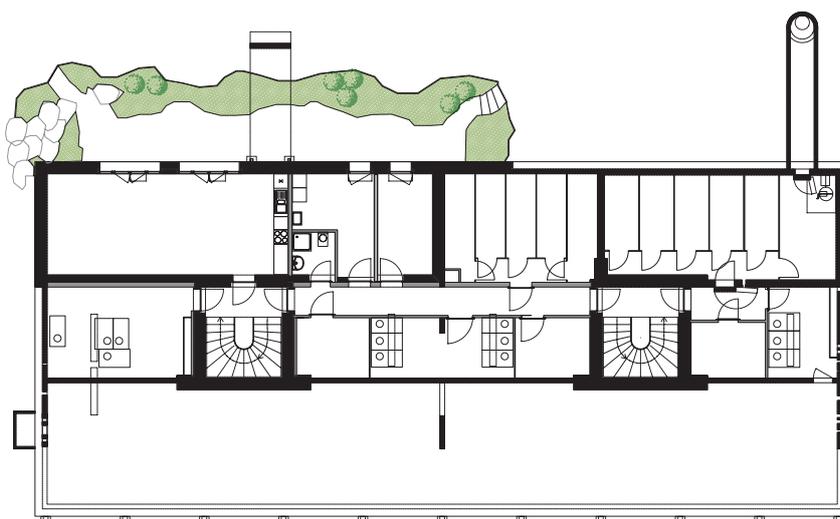
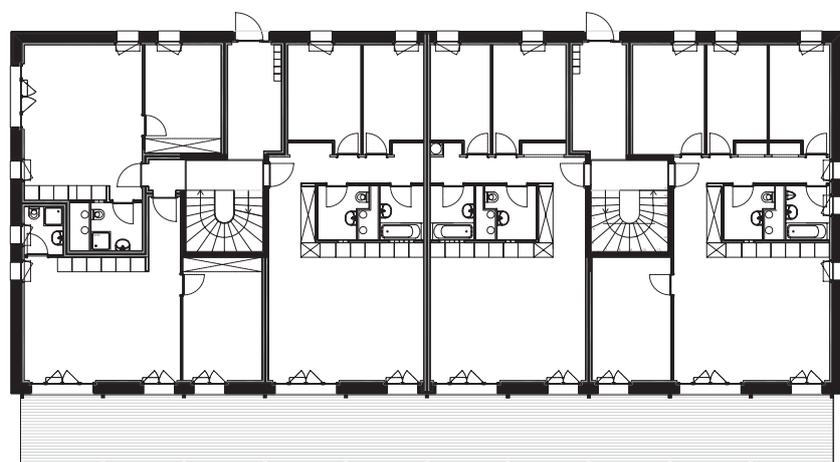
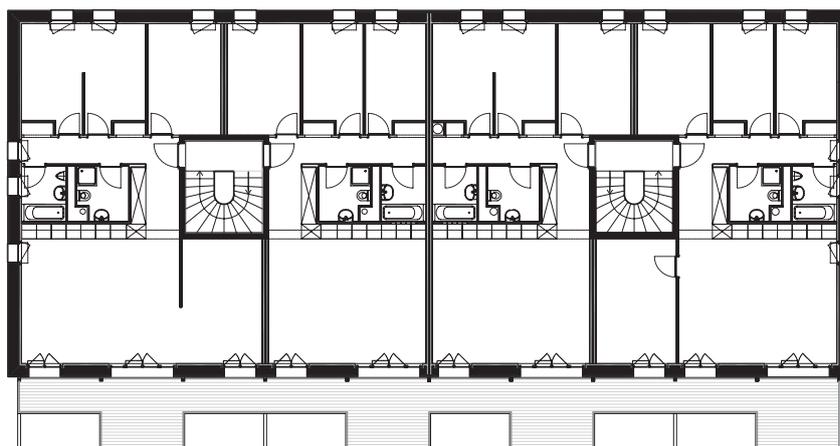


Les coffres en bois, éléments porteurs et d'isolation thermique, sont livrés préfabriqués. © Equilibre

francs, l'ASH pour 390 000, le département cantonal de l'énergie pour 400 000 dans le cadre d'un programme de soutien aux énergies renouvelables. Le reste, 400 000 francs, provient des fonds propres. Ralph Thielen: «Après concertation avec les futurs locataires, nous avons décidé d'augmenter la part de fonds propres de 5% à 8%. Cette solution, supportable pour les personnes directement intéressées, nous laisse une plus grande liberté de manœuvre.» Les loyers s'échelonnent entre 1150 francs pour un 3 pièces et 1900 francs pour un 6 pièces (selon le taux hypothécaire actuel). «C'est conséquent...», admet Ralph Thielen. Mais neuf, Minergie P-Eco, et à Genève... et 80% des locataires bénéficieront de subventions qui peuvent atteindre 750 francs par mois pour un 5 pièces.

L'emménagement des 13 coopérateurs est prévu pour début 2011. Le futur d'Equilibre se conjugue lui avec la recherche d'un terrain pour la vingtaine de coopérateurs encore non logés. Un membre du comité accompagne la nouvelle équipe dans ses recherches. De même, la nouvelle équipe pourra profiter de l'expérience des «anciens» dans les premières étapes d'un nouveau projet, avant de voler de ses propres ailes.

Texte: Vincent Borcard



De bas en haut, du rez au 2^e étage: l'immeuble Equilibre est composé de 13 appartements, deux 3 pièces, deux 4 pièces, quatre 5 pièces et cinq 6 pièces. Le sous-sol comprend une salle commune, une chambre d'ami, la buanderie, les locaux techniques, les caves et les locaux pour les composteurs des WC secs. L'importante profondeur du bâtiment (15 m) nous a conduits à positionner les cages d'escalier communes au centre du bâtiment. Pour des raisons techniques et économiques, un seul bloc central par appartement regroupe tous les sanitaires (cuisine, WC, salle de bains). Les dimensions des salles de bains varient légèrement entre étages, à cause des tuyaux des WC secs.

Ménage à trois à Genève

L'éco-quartier de la Jonction proposera entre 250 et 300 logements dès 2014. Mi 2010, les deux coopératives et la fondation concernée évoquent leur collaboration, et leur approche de la dimension participative attendue des promoteurs d'un éco-quartier.

Au centre de Genève, la dépollution en cours d'un site de 260 hectares dans le quartier de la Jonction précèdera la création d'un éco-quartier de 250 à 300 logements. La construction de très important projet a été attribuée à la Fondation de la Ville de Genève, à la Coopérative CODHA et à celle de la rue des Rois. Selon l'agenda, le chantier pourrait démarrer en 2012, pour des premiers emménagements en 2014. Les trois promoteurs collaborent depuis près de deux ans sur ce projet. Cet été, ils travaillaient à la finalisation du plan localisé de quartier.

Ces trois partenaires ont la particularité de présenter des profils et des cultures très variés. La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) a pour mission de réaliser des logements bon marché, la CODHA est une coopérative participative qui privilégie une haute qualité environnementale, la coopérative des Rois, pour sa part, s'est associée aux services d'une société immobilière, la Société Privée de Gérance (SPG), qu'elle a mandatée pour mener son projet. Le choix de la FVGLS tient de l'évidence, la Ville de Genève étant propriétaire d'une partie des terrains. Celui de la CODHA découle en partie de son intérêt précoce pour construire sur ce site – dès 2003. La Coopérative des Rois met en avant la connaissance du quartier, avec une implantation remontant à 1970. «Les membres souhaitaient pouvoir faire construire un deuxième immeuble, afin de permettre à leurs enfants de s'installer dans le quartier, et de faciliter ainsi le contact et l'entraide entre les générations», explique Dominique Bakis-Métoudi, directrice d'Asset Development, qui pilote ce dossier pour la SPG. Elle précise aussi que l'expérience de la SPG en



Après de très importants travaux de dépollution, le site de la Jonction accueillera un éco-quartier de 260 hectares. Le projet primé accorde une grande importance à la mobilité douce et favorise la mixité des activités.

matière de grands concours d'architecture a pu jouer en faveur de cette candidature.

Une démarche concertée

Mais comment l'association de la carpe, du lapin et – disons – de la mouette fonctionne-t-elle? «Notre collaboration est à l'image du futur quartier», lance joliment Dominique Bakis-Métoudi. «Nous avons des points de vue différents, mais nous arrivons à trouver des compromis.» «Il n'est jamais facile de construire à plusieurs, mais nous tirons tous à la même corde», confirme Eric Rossiaud, président de la CODHA. «Dès le concours d'architecture, il était prévu d'avoir une démarche concertée. Quand nous parlons avec les ingénieurs et les architectes, il est important de le faire d'une seule voix», détaille Miltos Thomades, architecte à la FVGLS. La construction de trois immeubles se fera simultanément avec

la même direction architecturale et la même direction des travaux. Mais Asset Development se laisse la possibilité de réaliser ses travaux en entreprise générale. «Au stade actuel du projet, je ne ferme pas cette porte, confirme Dominique Bakis-Métoudi. Le projet est important, et nous ignorons encore son prix. Comme les coopératives n'ont que très peu de fonds propres, il n'est pas possible de prendre le moindre risque budgétaire. Je ne veux pas faire courir ce risque à mon mandataire. Par rapport à cela, le recours à une entreprise générale permet d'adjuger les travaux à forfait ou à prix plafond. C'est une garantie qu'apprécient aussi les banques. Mais cela ne reste encore qu'une solution parmi d'autres.» Première dissension? Eric Rossiaud confirme. «Nous ne préconisons pas cette solution. On perdrait un peu sur les économies d'échelle. Et avec une entreprise générale, il est très difficile

d'être sûr que dans le prix forfaitaire, la qualité des matériaux corresponde aux qualités environnementales exigées.»

Démarches participatives

En attendant, les trois partenaires découvrent les joies de l'éco-quartier. La FVGLS et la coopérative de la rue des Rois doivent construire Minergie, la CODHA vise Minergie Plus, et même peut-être Minergie Plus Eco. D'autres composantes du concept de développement durable sont déjà à l'honneur, notamment la dimension sociale et participative. Cette approche est dans la nature, dans l'ADN de la CODHA. En septembre une association des futurs probables et éventuels habitants de l'immeuble sera créée. Elle suivra le projet jusqu'à son aboutissement. Début juin, 300 membres ont assisté à une première présentation. «De par notre système participatif, nous attendons des architectes qu'ils soient à l'écoute des suggestions et décisions de la coopérative et des futurs habitants. Tout n'est pas possible, mais nous leur demandons par exemple de proposer deux ou trois typologies d'aménagement», explique Eric Rossiaud, président de la CODHA. Cette collaboration, et la souplesse qu'elle implique, est primordiale à ses yeux. Par le passé, il est arrivé à la CODHA de se séparer, en cours de projet, d'architectes qui refusaient d'appliquer cette règle.

Une telle démarche est, a priori, étrangère à la FVGLS. «Notre raison d'être est de construire des logements bon marché à l'attention d'une population souvent fragilisée qui en a un besoin urgent. Le processus participatif comme celui de la CODHA est adapté à des gens qui ont un projet. Notre locataire type ne se projette pas autant dans l'avenir», explique Miltos Thomaidis. «Pour autant, nous n'excluons pas de proposer à des locataires représentatifs d'accompagner le processus d'évaluation du projet. Mais comment? Nous y réfléchissons.»

Cette dimension a en revanche été prise en compte par la Coopérative de la rue des Rois. Dominique Bakis-



Les trois promoteurs construiront chacun un immeuble. Sur le plan, en haut celui de la CODHA, au centre celui de la Coopérative de la rue des Rois, en bas celui de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Métoudi: «Un comité doit se réunir une première fois en septembre. Il sera composé de représentants de la coopérative, et assez rapidement de personnes qui ont manifesté un intérêt pour le futur immeuble. Le but n'est pas de parler des matériaux ou de la couleur des murs, mais plutôt d'amélioration de la qualité de vie. Déjà le souhait de pouvoir offrir une buanderie au rez-de-chaussée a été formulé.»

Appel (public) à projets

Mais sur le plan «participatif», l'initiative la plus spectaculaire a été le lancement, le 30 juillet, d'un «appel à projets» pour l'attribution des 5000 m² de surface en rez-de-chaussée. Pour dynamiser le quartier, il a été décidé de réserver ces espaces aux commerces, aux associations, aux artisans, aux artistes. Les trois maîtres d'ouvrage mettent ainsi

conjointement les rez de leurs futurs immeubles dans la corbeille de la mariée. Eric Rossiaud: «Nous espérons pouvoir donner suite à des projets très hétérogènes, mais tout reste ouvert. En lançant ce processus assez tôt – date limite pour la restitution des dossiers: 30 septembre 2010 – les promoteurs se donnent les moyens de préparer les espaces en conséquence. Nous donnons ainsi le temps aux acteurs des milieux artistiques de trouver des sponsors. Il a en effet été décidé de louer les surfaces à leur prix réel.» Ces dernières années, le terrain accueillait sur l'espace dit Artamis des ateliers d'artistes, des salles de spectacles, et même un théâtre. Tous veulent laisser la porte ouverte à de telles activités. Les premiers plans incorporent d'ailleurs une grande salle à l'immeuble de la FVGLS.

Texte: **Vincent Borcard**

Trois immeubles comme «frères et sœurs»

L'éco-quartier de la Jonction prévoit la construction de 250 à 300 logements sur au moins 27 000 m² de surface de plancher. Vainqueur du concours d'architecture, le projet Social Loft du bureau lausannois Dreier Frenzel Architecture & Communication préconise la construction de trois immeubles, un par promoteur. «Ils seront comme des frères et sœurs», commente Yves Dreier. Un air de famille, mais chacun son caractère. Selon le cahier des charges, la FVGLS doit construire des logements LUP – HBM dont le loyer annuel maximum visé est de 3450 francs par pièce et par an, après déduction de la subvention HBM. Les deux autres promoteurs doivent chacun construire une moitié de logement LUP – HM – max. visé 4650 francs – pour moitié des logements en loyers libres. Les partenaires travaillant encore sur le PLQ au moment où ce magazine était imprimé, il ne nous est pas possible de préciser ici les surfaces et le nombre d'appartements, et périlleux de faire une analyse du site.

Tout au plus peut-on préciser que l'immeuble rue des Rois, de quatre étages sur rez, plus un double attique, s'organisera autour de trois cours végétalisées. Celui de la CODHA prend la forme d'un immeuble de 10 étages sur rez. Celui de la FVGLS, de 5 étages sur rez, est disposé autour d'une grande cour bordée de coursives. Le projet primé Dreier Frenzel propose par ailleurs trois espaces de rencontre sur le site, un biotope et un préau. Dans son rapport, le jury écrit avoir «particulièrement apprécié l'attention portée à la mixité des activités et la grande fluidité entre les espaces intérieurs et extérieurs». Eco-quartier oblige, la circulation motorisée sur le site sera limitée aux véhicules d'intervention et de secours, et une intention toute particulière sera accordée à la mobilité douce. Sur le plan de l'énergie, les Services industriels de Genève ont prévu de chauffer l'ensemble avec un système de pompes à chaleur alimentées par l'eau d'une importante conduite d'eau usée – les égouts – qui circule sous le site. Il s'agira d'une première genevoise, mais de tels systèmes de valorisation de «l'or brun» ont déjà été réalisés à Zurich. VB

PUBLICITÉ

Chauffage – Ventilation – Climatisation



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

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

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



Georges Bocion

Comptable un jour, comptable toujours, Georges Bocion est un septuagénaire facétieux et généreux, abhorrant les lettres autant qu'il adore les chiffres, engagé depuis plus de 30 ans dans l'aventure de la Société coopérative d'habitation Charmontey à Vevey.

En 1947, une foule dense a assisté aux obsèques de l'écrivain Charles Ferdinand Ramuz au temple de Pully; entre 40 000 et 80 000 spectateurs ont suivi le Prix automobile de Lausanne; les malades d'un hôpital ont reçu 150 tourtes et les vieillards des asiles de Suisse romande se sont vu offrir une tonne et demie de cigarettes grâce à la Chaîne du bonheur récemment créée par Roger Nordmann et Jack Rollan. Et la Société coopérative d'habitation Charmontey (SCHC) a lancé son premier chantier le 25 août, à peine trois mois après avoir été fondée, à Vevey¹.

Georges Bocion quant à lui est né en 1940 à Vevey. Ses parents tenaient une petite épicerie au centre de la ville, qui a malheureusement fait les frais de l'arrivée des grands magasins Coop et Migros. Le pater familias troque donc son tablier de petit commerçant contre le porte-clés des geôles de Vevey, et Georges Bocion va passer 27 ans derrière les barreaux sans avoir commis le moindre délit, la chambre qu'il partageait avec son frère n'étant rien d'autre qu'un parloir réaménagé de la prison. Ce qui ne l'a pas empêché d'obtenir son diplôme de l'Ecole de commerce, de passer deux ans au service des automobiles à Lausanne, et de revenir à Vevey, où il a œuvré durant treize ans en tant que secrétaire à la Préfecture. Il complète ses études de commerce par un diplôme intermédiaire de comptabilité et pendant les 27 prochaines années, il travaille à la commune de Vevey en tant que premier adjoint du responsable du service des finances. Au cours de toutes ces années passées dans des institutions publiques d'un même petit coin de paradis, Georges Bocion s'est fait un redoutable carnet d'adresses et c'est peu dire que la vie locale, ses rites et ses secrets... il connaît!

C'est d'ailleurs par le biais de la commune qu'il a son premier contact avec la SCHC, en 1975. Deux ans après, il en intègre le comité de direction en tant que comptable. «Quand Monsieur Ropraz, à la fois secrétaire municipal et secrétaire de la SCHC, m'a demandé si je ne voulais pas tenir la comptabilité de la coopérative, j'ai tout de suite accepté, notamment pour l'aspect social de la fonction, j'aime discuter avec les gens, et aussi pour le petit appoint financier, bien modeste à l'époque, mais qui mettait un peu de beurre dans les épinards du ménage», raconte Georges Bocion. Ce dernier n'est d'ailleurs pas venu les mains vides, puisqu'il a «importé» le programme comptable informatique de la commune, qu'il a astucieusement adapté aux besoins de la coopérative Charmontey.

Comptable un jour, comptable toujours, pourrait-on dire de Georges Bocion, qui n'aime guère rédiger des textes, tout au plus le minimum nécessaire pour ses rapports comptables, mais qui adore les chiffres. Dans sa jeunesse, il a également été un fervent footballeur durant dix-sept bonnes années, «et en hiver, on jouait au handball, pour ne pas perdre la forme». Il a également tâté durant 45 bonnes années de l'alto, de la trompette et du baryton au sein de l'Union instrumentale de la Tour-de-Peilz... dont il a aussi



été accessoirement président, caissier, secrétaire et, bien évidemment, comptable. Il multiplie d'ailleurs les casquettes dans le domaine comptable en jouant les vérificateurs de comptes pour l'ASH romande jusqu'à il y a peu et encore et toujours pour la SOCOMHAS qui édite la revue Habitation. En passant, il gère aussi les comptes de la section veveysanne de l'ASLOCA. L'est pas à ça près, le Georges. La politique ne l'a jamais attiré, il préférerait de loin assumer la responsabilité des finances de la ville qu'il aime.

Une coopérative familiale à but vraiment social

Quand Georges Bocion a pris ses fonctions de comptable au sein du comité de direction en 1977, la SCHC comptait sept immeubles offrant des appartements très bon marché (300 francs pour un 3 pièces), mais doté d'un confort rudimentaire, sans isolation extérieure et sans eau chaude générale. Grâce à leurs loyers très modestes, les logements de la coopérative ont été la planche de salut de bien des familles, de mères divorcées ou de veuves éplorées. Une vocation que la SCHC défend encore aujourd'hui tant bien que mal: «Il est de plus en plus difficile, surtout pour les petites coopératives d'habitation, d'offrir des logements à loyer modéré. Le marché immobilier est faussé par des gros promoteurs, qui peuvent se permettre de faire monter les enchères lors de la mise en vente de terrains constructibles, surtout quand ils sont bien placés. Notre seul atout, c'est le partenariat avec les communes, qui peuvent nous venir en aide en nous vendant à bon prix des terrains qui leur appartiennent ou en nous les mettant à disposition en droit de superficie. Ou alors un coup de chance inouï, comme pour les 1700 m² de la propriété Zweifel, bien située au centre-ville, que nous avons pu racheter en 2008 grâce à la générosité exceptionnelle de feu Monsieur Zweifel», explique Georges Bocion.

Environ 80% des appartements de la SCHC sont des 2 et 3 pièces, avec quelques 4 et 5 pièces... à des loyers défiant toute concurrence sur l'Arc lémanique, preuve que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique savent garder des

¹ Source: plaquette éditée pour le 50^e anniversaire de la SCHC en 1997, page 10.



loyers bon marché sur le long terme, tout en adaptant les standards d'habitation aux nouvelles normes et usages. Seul bémol dans le parc immobilier de la coopérative: elle n'a pas grand chose à offrir aux seniors, plusieurs immeubles n'ayant même pas d'ascenseur. En 1963, une tentative de construire un bâtiment de seize appartements de 1 et 2 pièces pour des personnes âgées n'avait malheureusement pas abouti. Et depuis, plus rien n'a été entrepris dans cette direction, même si l'idée d'un futur projet pour un certain nombre d'appartements protégés plane actuellement dans l'air du bureau administratif de la SCHC...

La SCHC va d'ailleurs prochainement faire un essai de pose de panneaux solaires sur le toit d'un de ses immeubles et si l'expérience est concluante, également sur d'autres toits. Mais le principal souci reste la rénovation: des façades à refaire, des toits à contrôler, des fenêtres à remplacer, «on investit entre six cent mille et sept cent mille francs par année dans la rénovation de notre parc immobilier», précise Georges Bocion.

L'idéal coopératif n'est plus qu'un vieux rêve

Dans les années 70, les sociétaires locataires étaient beaucoup plus solidaires entre eux et l'on n'avait pas besoin de concierge pour entretenir et nettoyer les espaces communs, caves, halls d'entrée et cages d'escaliers: les jeunes aidaient volontiers les plus âgés et les gens n'appelaient pas tout de suite la gérance pour un robinet qui gouttait un peu ou un avocat pour régler un malheureux combat de pallier. «A part pour quelques vieux sociétaires encore verts et prêts à s'engager et à lutter pour maintenir une offre en logements bon marché, l'idéal coopératif se résume aujourd'hui à jouir des loyers plus que raisonnables que nous proposons. Seuls environ 2-3% des sociétaires-locataires viennent aux assemblées, et les jeunes, n'en parlons pas, on ne les voit jamais!», s'exclame, désabusé, notre vaillant comptable.

La coopérative tient entre autres beaucoup à son caractère familial, tant dans sa gestion que dans les types de logements de son parc immobilier. «Au comité de direction, on est une équipe de vieux fous qui gèrent la destinée de la coopérative sans compter leurs heures. On vient des fois le samedi ou le dimanche, et si on cherche bien sûr des terrains pour construire de nouveaux immeubles ou des bâtiments à racheter, quitte à devoir les rénover, nous tenons toutefois à rester une coopérative de type familiale, pas trop grande et gérable par une poignée de retraités», raconte, goguenard, Georges Bocion, président et comptable depuis belle lurette. Un président qui ne se fait d'ailleurs guère de soucis pour l'avenir de la coopérative et qui compte bien la diriger encore une bonne dizaine d'années avec la complicité du secrétaire, Alexandre Bays et du gérant Marc Rimella, la triïka d'enfer qui a succédé au triumvirat d'antan composé de Jean Ropraz (secrétaire), Gaston Curchod (président et gérant) et l'inamovible inénarrable irréprochable Georges Bocion.

Aujourd'hui encore, la SCHC est structurée comme lors de sa création, avec un conseil d'administration et un comité de direction, mais les préoccupations ne sont plus forcément les mêmes. En 1947, pour son premier immeuble, le conseil d'administration avait par exemple envisagé de faire poser des tubes pour le téléphone, «car cette commodité connaît un succès grandissant» et les questions énergétiques ne portaient pas encore sur le solaire ou l'éolien ou même le nucléaire, mais bien plutôt sur l'opportunité d'installer un chauffage au mazout plutôt qu'au charbon. En optant pour le mazout, le conseil de l'époque avait d'ailleurs fait preuve de courage, car cette option générait un surcoût, qui serait toutefois compensé au bout de quelques années par les économies réalisées sur les frais du chauffagiste et sur le coût du combustible, le mazout coûtant alors environ 20% de moins que le charbon. Un courage dont bien des coopératives pourraient s'inspirer aujourd'hui lorsqu'il s'agit d'opter pour des constructions Minergie, voire Minergie-P ou Minergie-P-Eco...

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**

hansgrohe

**Jouir de l'eau et
mieux en bénéficiant.**



Relaxants, stimulants, sensuels : les douches et robinets de Hansgrohe ne manquent pas d'attrait. Grâce aux techniques novatrices, leur efficacité n'a d'égal que leur sobriété : EcoSmart réduit la consommation d'eau, AirPower insuffle des bulles d'air dans l'eau et QuickClean préserve les produits du calcaire – frottez un peu et le tour est joué. Vous trouverez plus d'informations sur le site www.hansgrohe.ch



Assemblée générale ASH romande à Fribourg

Pas d'élections statutaires cette année et assemblée plutôt clairesemée et tranquille, sur fond de discussion politique... suite au formidable coup de gueule d'un délégué.



De gauche à droite le triumvirat de l'ASH-romande: Roger Dubuis (secrétaire général ASH romande), Francis-Michel Meyrat (président ASH romande) et Philippe Meyer (trésorier ASH romande).

Le temps était lourd et la tendance orageuse, à Fribourg, mais la sérénité et la bonhomie régnaient dans la salle de conférence de l'Hôtel NH qui accueillait le 10 juin dernier les membres de la section romande de l'ASH pour leur assemblée générale annuelle. Un ordre du jour sans grand relief déroulait ses points dans une langueur monotone et avec une approbation générale, quasi automatique. N'étaient les subtiles envolées lyricopolitiques de Francis-Michel Meyrat, président de la section romande de l'ASH très en verve et remonté contre la politique fédérale des finances en général et des programmes de soutien au logement en particulier, et le coup de gueule de Bernard Virchaux contre le programme d'assainissement des finances du Conseil fédéral et le peu d'empressement de l'ASH à lutter contre les coupes budgétaires fédérales grevant le Fonds de roulement, la séance aurait pu être levée en deux temps trois mouvements.

Le mécontentement à ce sujet a gagné toute l'assemblée et s'est mué en protestation ouverte contre les décisions prises par les différentes commissions des Fonds rendant plus

restrictifs les critères d'octroi des crédits, notamment au détriment des grandes coopératives d'habitation. Représentant l'OFL, Félix Walder a tenté de calmer les esprits en rappelant qu'un tiens vaut mieux que deux tu l'auras, et qu'il avait bien fallu adapter les conditions des prêts suite à la forte demande en 2009, la situation étant particulièrement précaire depuis début 2010.

Pour le reste, les bonnes nouvelles ont succédé aux agréables surprises. Et la section romande se porte plutôt bien: ayant accueilli 14 nouveaux membres en son sein au cours de 2009, c'est la section qui a connu la plus forte croissance de Suisse: elle compte désormais 224 membres en tout, représentant 21 134 logements. Cette dynamique très encourageante, portant les fruits d'une visibilité accrue notamment dans les médias, a été bien saluée par l'assemblée. Un généreux apéro dinatoire a clos la réunion dans une atmosphère détendue.

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**



Une assemblée plutôt clairesemée.

Assemblée des délégués ASH à Berne

Une fois n'est pas coutume, les délégués ont été invités à se rendre au Palais fédéral pour leur première assemblée de l'année, histoire de marquer le coup et de renforcer leur visibilité au niveau parlementaire.

Le 23 juin dernier, les délégués de l'ASH se sont donc symboliquement réunis au Palais fédéral, dans l'une des salles de réunion des fractions politiques du parlement afin de rappeler symboliquement l'importance de la construction de logements d'utilité publique en Suisse et de l'Office fédéral du logement (OFL), dont l'avenir n'est toujours pas clairement défini. Le président Louis Schelbert a souhaité la bienvenue aux délégués et enchaîné avec un bref discours sur les programmes d'austérité de la Confédération qui se camouflent derrière des appellations changeantes, la dernière en date s'intitulant Programme de consolidation. Une consolidation à laquelle n'échappent malheureusement pas les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, alors même que la construction de logements mériterait d'être intensifiée, plutôt que réduite.

Stefan Schwitter, directeur ASH, a enchaîné en présentant les comptes annuels de l'association qui se sont soldés par un petit déficit de 13000 francs, ce qui constitue un résultat tout à fait honorable. Il a poursuivi en rappelant les principaux événements qui ont

émaillé l'année 2009, dont notamment le succès du 1^{er} Forum des coopératives suisses d'habitation réunissant les trois associations faitières ASH, ASCP et ACR, ou encore le vaste projet de prospection de terrain constructible auprès des communes.

Le Fonds de roulement en danger de panne sèche

Mais le principal sujet de débat aura été, comme lors de l'assemblée générale de la section romande de l'ASH, la question du Fonds de roulement (FdR). Depuis que les prêts directs de la Confédération ont été supprimés, le FdR manque de moyens. La présidente du FdR, Daniela Weber Conrad, en a dressé le sombre tableau. A cause du manque croissant de moyens, l'OFL s'est vu contraint de durcir les critères de prêt: le montant d'un prêt est désormais limité à 30000 francs par logement. Les commissions refusent pour l'instant d'octroyer des prêts plus élevés à des taux d'intérêt réduits. Le montant maximal de prêt par demande s'élève à 1,5 million de francs. Un maître d'ouvrage peut en général bénéficier de prêts du Fonds jusqu'à concu-

rence de 5 millions de francs au maximum. Qui plus est, un prêt n'est octroyé à des projets de rénovation que si les coûts d'investissement s'élèvent à au moins 40000 francs par logement et que la plus-value représente au moins 50%, le montant du prêt ne devant pas excéder la moitié de la valeur de l'investissement créant une plus-value. Daniela Weber Conrad a conclu en rappelant que depuis 1976, quasi 36000 logements ont pu être soutenus par le FdR et que rien qu'en 2009, 904 appartements ont été soutenus par le biais de 28 prêts dans le cadre du programme spécial.

L'intervention musclée de Bernard Virchaux et les questions suscitées dans le débat qui a suivi révèlent bien les craintes des délégués au sujet de la faible orientation du FdR sur la demande réelle. Quant à l'ASH, elle a surtout mis l'accent sur le travail politique à mener d'ici à 2016, date à laquelle plus un centime n'alimentera le FdR et où la Confédération devra reformuler son programme d'aide à la construction de logements. Daniela Weber Conrad en a donc appelé au soutien actif des délégués qu'elle a vivement invités à faire fonctionner leurs réseaux d'influence personnels en vue de mener un lobbying actif pour garantir un avenir durable au FdR.

Une personnalité bien connue a été nommée par acclamation au conseil des délégués: Peter Gurtner, directeur de l'OFL jusqu'en 2009, vient donc renforcer l'équipe en place. Et pour terminer, Louis Schelbert et Stefan Schwitter ont guidé les délégués à travers les dédales du Palais fédéral le temps d'une visite commentée, avec, à l'arrivée, un apéro tout en délicatesses et vue sur les Alpes... histoire de montrer que l'ASH veut voir haut et loin.

Texte: **Daniel Krucker / adaptation PC**



Rapport annuel et budget ont été approuvés à main levée.

Le Fonds de roulement en difficulté

Pour éviter la panne sèche, le Fonds de roulement (FdR) a durci ses critères d'octroi des prêts, créant malaise et mécontentement auprès des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

En raison de la forte demande de prêts l'année dernière et des mesures d'économie annoncées par le Conseil fédéral, les commissions des fonds se voient contraintes d'assortir l'octroi de prêts du Fonds de roulement à des conditions plus strictes.

La demande de prêts du Fonds de roulement, qui avait été augmenté, a été élevée en 2009 en raison des conditions attractives du programme spécial. Les mesures d'encouragement ont eu une portée exceptionnelle, profitant à plus de 3100 logements. Cependant, le Fonds a ainsi été pratiquement épuisé. En outre, l'apport de nouveaux moyens est freiné, car le Conseil fédéral prévoit, dans le cadre du programme de consolidation, de compenser en 2011 et en 2012 les 45 millions de francs octroyés par anticipation en 2009. Les conditions d'octroi de prêts doivent donc être adaptées à la mi-2010.

Le montant d'un prêt est désormais limité à 30 000 francs par logement. Les commissions refusent pour l'instant d'octroyer des prêts plus élevés à des taux d'intérêt réduits. Le montant maximal de prêt par demande s'élève à 1,5 million de francs. Un maître d'ouvrage peut en général bénéficier de prêts du Fonds jusqu'à concurrence de 5 millions de francs au maximum.

Les exigences des modèles de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC) ont entre-temps été inscrites dans la législation de presque tous les cantons. Toutefois, d'après la décision du Conseil fédéral de février 2007, l'aide de la Confédération doit jouer un rôle de pionnier dans le secteur énergétique. C'est pourquoi toutes les nouvelles habitations doivent au moins répondre à la norme Minergie.

Un prêt n'est octroyé à des projets de rénovation que si les coûts d'investissement s'élèvent à au moins 40 000 francs par logement et que la plus-value représente au moins 50 %, le montant du prêt ne devant pas excéder la moitié de la valeur de l'investissement créant une plus-value. Les prêts du Fonds de roulement s'adressent en premier lieu aux rénovations complètes. Le Programme Bâtiments constitue une offre complémentaire très intéressante pour des mesures énergétiques de plus petite envergure.

Les conditions de prêt sont définies dans l'aide-mémoire 2 de la loi sur le logement (LOG) que l'on peut télécharger sous: www.bwo.admin.ch >> Thèmes >> Aides fédérales LOG >> Aide-mémoire 2

Texte: **OFL**

Nouveau crédit-cadre pour les cautionnements dans la promotion du logement

La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) est un soutien important, efficace et avantageux au service des coopératives d'habitation.

Par décision du 18 août, le Conseil fédéral demande au Parlement l'octroi d'un crédit-cadre de 1400 millions de francs pour les engagements éventuels en faveur de l'habitat d'utilité publique. Le crédit a essentiellement pour but de cautionner les emprunts que la Centrale d'émission CCL lève sur le marché des capitaux.

Le crédit-cadre se fonde sur un instrument important et éprouvé de l'entraide. Grâce au cautionnement de la Confédération, la CCL pourra à l'avenir encore lever des emprunts à de très bonnes conditions. Les fonds ainsi prélevés seront remis aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique et contri-

buent à la modicité des loyers pratiqués par ces derniers.

Le crédit-cadre précédent, que les Chambres fédérales avaient adopté conjointement à la loi sur le logement de 2003, arrivera à échéance en 2011 au plus tard. Les cautionnements ainsi accordés n'ont jamais été mis à contribution jusqu'à ce jour. L'instrument du cautionnement s'avère donc être extrêmement avantageux et efficace.

Apportez votre aide afin que le nouveau crédit-cadre soit accepté!

La demande du Conseil fédéral sera vraisemblablement traitée en au-

tomne par les commissions de l'économie et des redevances CER et durant la session d'hiver par les Chambres. Le frein aux dépenses s'applique à cet objet; autrement dit, une majorité des membres des conseils (et non pas seulement les membres présents) doivent approuver le projet. Les coopératives d'habitation sont donc instamment invitées à s'adresser dans leur cercle aux parlementaires au sujet de cette affaire. Toutes infos utiles sous www.egw-ccl.ch ou par tél. au secrétariat de l'ASH romande: 021 648 39 00.

Texte: **CCL**

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
Bellinzone

Réaction d'EgoKiefer après l'avertissement de sécurité de Siegenia-Aubi pour lequel 60 constructeurs suisses de fenêtres sont concernés

Siegenia-Aubi est un fabricant allemand renommé qui fournit des ferrures à une soixantaine de constructeurs suisses de fenêtres, parmi lesquels EgoKiefer. Ce fabricant vient d'établir que des pièces qui avaient été livrées de 1994 à 1997 pour des portes-fenêtres coulissantes étaient susceptibles d'être défectueuses. Afin de prévenir tout risque de dommages corporels ou matériels, Siegenia-Aubi recommande aux utilisateurs des portes et des fenêtres coulissantes concernées de faire contrôler le plus rapidement possible les coulisseaux de ces éléments.

Le 12 mai 2010, l'entreprise Siegenia-Aubi a informé ses clients suisses que, dans le cadre de sa surveillance permanente du marché et suite aussi à des réclamations d'utilisateurs de portes et de fenêtres coulissantes, il était apparu que des accidents étaient survenus avec des coulisseaux produits entre 1994 et 1996. Même s'ils ont parfaitement fonctionné jusqu'à présent, ces coulisseaux risquent de se casser. Dans le pire des cas, les vantaux peuvent alors sortir de leur cadre et tomber, avec les risques de dommages corporels et matériels que cela suppose.

Identification du problème et recommandation de Siegenia-Aubi

Selon Siegenia-Aubi, **seules les portes et fenêtres coulissantes pouvant s'ouvrir par coulissement ET en imposte sont concernées**. Les portes et fenêtres coulissantes qui ne peuvent s'ouvrir QUE PAR COULISSEMENT ou QU'EN IMPOSTE ainsi que tous les autres types d'ouverture ne sont pas concernées. De plus amples renseignements concernant l'identification des portes et fenêtres coulissantes ainsi que sur les moyens de résoudre ce problème peuvent être consultés sur www.siegenia-aubi.com. Il va de soi que les clients d'EgoKiefer qui s'estiment concernés peuvent également s'annoncer directement auprès d'une succursale d'EgoKiefer ou à notre siège principal à Altstätten. Selon la lettre de Siegenia-Aubi, les portes et les fenêtres coulissantes concernées doivent impérativement rester fermées aussi

longtemps que le coulisseau susceptible d'être défectueux n'a pas été remplacé.

EgoKiefer réagit rapidement et sans tracasseries

EgoKiefer prend l'avertissement de Siegenia-Aubi très au sérieux. Il est en effet possible que des coulisseaux Siegenia aient été montés **jusqu'en 1998** sur un certain type de portes-fenêtres coulissantes que l'on appelle dans notre jargon porte coulissante à translation avec ferrement oscillo-battant. C'est la raison pour laquelle nous avons immédiatement informé notre service de vente et nos partenaires de la situation. Les structures nécessaires ont été mises en place pour que les clients concernés reçoivent l'assistance adéquate et que les ferrures défectueuses soient remplacées dans les plus brefs délais. Grâce à sa longue expérience dans le service et l'entretien des portes et des fenêtres, EgoKiefer possède toutes les compétences requises pour procéder au remplacement de ces pièces défectueuses. C'est ainsi que les interventions de plus de huitante collaborateurs du Service-PortesFenêtres répartis dans treize centres d'appel sont d'ores et déjà coordonnées pour que chaque échange de pièce se fasse dans les meilleures conditions.

EgoKiefer AG | 1, Rte du Pré-du-Bruit/Z.i. A11 | 1844 Villeneuve
Téléphone 021 967 08 70 | villeneuve@egokiefer.ch | www.egokiefer.ch



Une entreprise de

AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes

Pra Bernard à Montblesson (Lausanne)

Descriptif

Ce sont 18 appartements en PPE à prix coûtant qui verront le jour au lieu dit Pra-Bernard – rte du Jorat, sur la commune de Montblesson (Lausanne). Sur la base d'un DDP octroyé par la Ville de Lausanne en septembre 2009, la coopérative Cité Derrière réalisera des logements respectant la norme Minergie-Eco, notamment par la pose de panneaux solaires, de sondes géothermiques et de matériaux respectueux de l'environnement. De par l'utilisation de bardages bois sur les façades et la pose de tuiles en ardoise, ces magnifiques appartements se fonderont dans l'environnement verdoyant en bordure de forêt.



Architecte

Pont12 SA, Lausanne / www.pont12.ch

Début de chantier: octobre – novembre 2010

Livraison des lots prévue: avril – juillet 2011



Typologie

Ce sont des 5,5 pièces – 4,5 pièces – duplex de 4,5 pièces de plus de 105 à 127m² chacun. Les appartements au rez inférieur disposent d'un jardin privatif de plus de 100 m², alors que les duplex disposent de balcons baignoires orientés vers le sud.

Vente

Foncia Valorisation SA

2, place Benjamin-Constant,

1003 Lausanne

021 310 14 14

Informations tirées du site internet

www.citederriere.ch





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



Sols, revêtements, parquet

W. TISCH
RAYMOND SA
LAUSANNE

Rue du Maupas 23ter
1004 Lausanne
Tél. 021 648 11 73
Fax 021 648 13 26
wtisch@bluewin.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

La Boutique du Store



STORES-CHABLAIS
CLAUDE GIDDEY ET FILS S.A.

AIGLE - Tél. 024 466 77 07 - Fax 024 466 16 93
Rue Industrielle 10 - www.storeschablais - info@storeschablais.ch

KAYHAN
Echafaudages Sàrl

Location - Vente

Chemin du Moléson 8 Tél. 026 652 41 92
Case postale 134 Fax 026 652 41 81
1680 Romont / FR Mob. 079 458 88 85

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

Photo: Pra Bernard à Montblesson pour la SCH Cité Derrière, Lausanne

Vous protégez des nuisibles
de notre région ...
aa-desinfection.ch

appel gratuit
0800 10 10 15

désinfection microbienne, désinsectisation araignées, fourmis, cafards, mites, ... dératisation rats, souris, rongeurs divers ...
destruction nids de guêpes, frelons, ... traitement des bois par injection, traitement biologique des canalisations

devis gratuit - conseils - contrat annuel d'entretien

A+A DESINFECTION SA - 36 av. Cardinal-Mermillod - 1227 Carouge - 022 786 78 44 - contact@aa-desinfection.ch

Toutes les archives
de la revue Habitation,
depuis 1928 à nos jours,
seront disponibles
sur **Internet** avant la fin
de cette année! Et dire
qu'il y en a encore qui
croient que le **Père Noël**
n'existe pas...

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

Ch. de Bourgogne 1 A-B-C à Nyon

La coopérative Cité Derrière a construit 24 logements subventionnés à Nyon qui ont été mis à disposition le 1er août 2010.

Le détail de la construction est disponible dans la brochure de mise en location.

Architecte

Jean-François Z'Graggen - ADN Atelier d'architecture, Nyon / atelier.adn@tele2.ch

Typologie

5 x 3.5 pièces de 63-70m²

11 x 4.5 pièces de 80-86m²

8 x 5.5 pièces de 92m²

Location

Foncia Geco La Côte

11 Place de la Gare

Case postale 1187

1260 Nyon

Tél. 022 365 15 26

lacote-location@foncia.ch

www.foncia.com



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



Luis Ferreira

Carrelage

Ch. de Bel-Orne 28

1008 Prilly

Tél. 021 625 85 26

Bovard Edouard SA

Menuiserie - Aluminium

Route de Blonay 96 - CP 60 - 1814 La Tour-de-Peilz
Tél. 021 944 36 06 - Fax 021 944 38 38



CHAUFFAGE - VENTILATION - SANITAIRE
DOMINIQUE SUARD - ROMONT
Tél. 026 652 31 61

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

Photo: Chemin de Bourgogne 1 a-b-c à Nyon, réalisé par la SCH Cité Derrière, Lausanne

CHRONIQUE VAGABONDE

Les Vouivres, ou comment une équipe de spéléologues se lance dans le montage d'une coopérative

Prenez un club de spéléologie, situé dans un des paradis suisses de cette pratique à cheval entre le sport et l'aventure, dont les membres en avaient marre de tenir leurs réunions dans les arrière-salles des cafés enfumés. Las, les spéléos se disent qu'il serait bien de se trouver une maison, si possible pas chère et rustique. Idée approuvée, chacun se met à la recherche du bâtiment convoité. Et, comme c'est souvent le cas, le hasard donne un coup de pouce aux individus entrepreneurs.

Coïncidence

Une famille de paysans habitant le village d'Undervelier possède un rural situé dans un endroit retiré et sauvage, au fond d'une gorge: la ferme des Grands-Champs, ancienne dépendance des forges voisines transformée en bâtiment rural; comme ce bâtiment ne peut plus être exploité par les agriculteurs, ceux-ci cherchent à s'en séparer. La bâtisse n'est pas vraiment un palais: une partie peut être qualifiée d'habitation, pour autant que l'on ne mette pas sous ce terme des qualités autres qu'un toit supporté par des murs; le solde est affecté à une grange et à un dépôt de machines agricoles. L'information parvient aux oreilles des spéléologues.

L'ensemble ne vaut pas bien cher. Mais il représente l'idéal que recherchent les spéléos: rustique, isolé, au cœur d'une clairière située à l'entrée des gorges du Pichoux. La première étape est réalisée. Reste maintenant à négocier le prix avec le propriétaire et à monter une structure pour rénover et gérer le bâtiment.

Réflexions et négociations

Pour la négociation sur le montant de la transaction, ce sont un spéléo entrepreneur de génie civil, rompu aux discussions foncières, et un autre spéléo lui-même fils de paysan, donc rompu à la psychologie économique du monde rural, qui s'en chargent. L'affaire avance.

Quant à la structure juridique, sur conseil de l'entrepreneur, c'est la société coopérative qui est retenue. Tout d'abord parce qu'elle permet d'unir les moyens, modestes pour certains, donc chacun dispose; ensuite, parce que cette forme juridique permet de répartir le risque entre tous ses membres, ce qui est de nature à rassurer les futurs créanciers.

Un bon prix est donc négocié, la coopérative est créée en 1988, ses membres lui donnent le nom des Vouivres, ces belles créatures sauvageonnes dont la légende dit qu'elles habitent en des lieux retirés et à proximité des ruisseaux et des étangs. On ne pouvait lui trouver de meilleur nom. La jeune coopérative obtient un prêt permettant de couvrir l'achat et les gros travaux de rénovation auprès d'un établissement local.



La ferme des Grands-Champs, en retrait de la route et du village d'Undervelier. © Roger Meier

Une éthique rigoureuse

Depuis 22 ans maintenant, le bâtiment a retrouvé une nouvelle vie. Il a été rénové, en partie par les coopérateurs eux-mêmes, dans le respect à la fois de ses qualités historiques et des exigences de confort très réduites de ses nouveaux utilisateurs. Il n'y a pas d'électricité, conformément à la volonté des sociétaires, habitués à explorer les gouffres obscurs. De fait, la question de l'électricité est révélatrice de la philosophie majoritaire des Vouivres et elle a fait l'objet de débats en assemblée générale durant plusieurs années. Cette philosophie tient en quelques mots, que nous explique M. Alain Laurent, membre fondateur: «Rester nature! Se raccorder au réseau électrique serait possible, mais onéreux, taxes d'abonnement, entretien, compteurs..., pour les quelques KWh consommés; et puis ce serait la porte ouverte à des équipements indésirables en ce lieu, tels que télévision, ordinateurs et autres. Mais le sujet a été débattu longuement avant d'être tranché, confie-t-il.» Un léger assouplissement toutefois a été décidé lors de la dernière AG: installer des panneaux solaires, «juste pour assurer un meilleur éclairage», assure M. Laurent.

Aujourd'hui, en plus des réunions hebdomadaires qui se tiennent dans l'ancienne ferme, chaque membre des Vouivres peut utiliser les locaux à des fins privées; à une condition: que la porte reste ouverte en tout temps aux autres coopérateurs. Ces sportifs, conscients de ne jamais être à l'abri de l'imprévu, ont même prévu une chambre spécialement aménagée pour accueillir l'un ou l'autre des leurs qui se verrait obligé de quitter le domicile familial; mais cette éventualité ne s'est encore jamais réalisée depuis que la ferme des Grands-Champs est entre les mains des Vouivres.

Jacques Cuttat

Ventilation de confort

Souvent controversée, par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique notamment, la ventilation de confort,



dite aussi aération douce automatique, offre pourtant son lot d'avantages qui compense largement le léger surcoût occasionné par son installation. La ventilation de confort s'impose désormais d'autant plus que les nouvelles normes légales en matière d'étanchéité des fenêtres se sont rapprochées méchamment de la norme Minergie depuis 2010, et que par conséquent, la question de l'aération est encore plus cruciale qu'avant. Les exigences en matière de confort et de santé sont de toute façon en constante augmentation et les constructions neuves doivent répondre à un standard énergétique et écologique toujours plus élevé. Pour satisfaire à ces exigences, il est nécessaire d'équiper les bâtiments neufs d'une ventilation contrôlée, réglable en fonction des besoins. Une ventilation incontrôlée, laissée au hasard, n'est pas suffisante.

L'aération douce automatique, qui fait partie des principes de base du label MINERGIE®, est décrite dans ce nouvel ouvrage dans les moindres détails, de même que ses différentes possibilités d'application. Avec plus

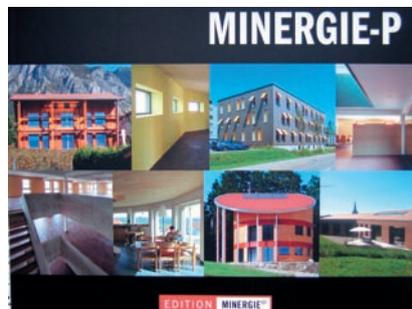
de 100 pages (format 210 x 297 mm), entièrement consacrées à la ventilation, ce livre est l'outil indispensable pour les planificateurs et architectes intéressés par la technique.

Commande: «Ventilation de confort», éd. Minergie 2010, CHF 50.– (TTC) + frais de port, tél. 026 309 20 90 ou courriel à information@bureau-ehe.ch

PC

Minergie-P

Le standard Minergie-P équivaut en Suisse à ce que l'on nomme une maison passive, dont les besoins en ressources énergétiques sont en général réduits de près de 80% par rapport à une construction standard. Minergie-P va sans doute prendre une importance croissante dans un proche avenir, étant donné la nécessité de plus en plus urgente de préparer le passage de l'ère des énergies fossiles à celle des énergies renouvelables. Plusieurs coopératives d'habitation l'ont bien compris, comme par exemple l'association Mill'o à Genève, qui va même un peu plus loin et dont l'immeuble Minergie-P-Eco conçu et réalisé par l'architecte Stéphane Fuchs, avait reçu le prix cantonal du développement durable en juin 2007 (cf. article sur www.habitation.ch/archives.htm > Habitation 3/2007, pages 12-15).



Le livre Minergie-P intègre les toutes dernières informations en matière de normes et d'exigences, et expose de façon claire et précise les principes de construction selon Minergie-P, avec divers exemples concrets à la clé.

Indispensable pour toutes celles et tous ceux qui souhaitent vivre dans un habitat de qualité, tout en œuvrant utilement à la préservation de l'environnement en faisant un grand pas vers la société à 2000 watts.

Commande: «Minergie-P», éd. Minergie 2010, tél. 026 309 20 90 ou courriel à information@bureau-ehe.ch

PC

Bâtir, manuel de construction

Véritable «bible» de l'art de bâtir, très vite devenue la référence en la matière, cet ouvrage est illustré de plus de 1500 dessins de construc-



tion; il est l'aboutissement d'une double expérience, celle d'une pratique professionnelle d'architecte façonnée par les multiples tribulations de la construction et celle d'une activité d'enseignant enrichie par la curiosité critique des étudiants. Le livre propose donc d'offrir autant aux étudiants en architecture, génie civil ou génie de l'environnement qu'aux bureaux d'architectes, ingénieurs ou entreprises de construction la meilleure connaissance de l'art de construire ainsi qu'une aide précieuse dans cette extraordinaire aventure qu'est le projet architectural.

Cette nouvelle édition a été entièrement revue sous l'angle des exigences contemporaines d'économies d'énergie et de la prise en compte du concept de développement durable, dont les répercussions sont importantes et inévitables sur l'art de bâtir. Elle fait ainsi état de l'ensemble des contraintes actuelles et des nouvelles normes en la matière.

Commande: «Bâtir, manuel de construction», René Vittone, éd. Presses polytechniques et universitaires romandes 2010, 2^e édition revue et augmentée, 1100 pages, 23 x 30 cm, ISBN 978-2-88074-835-7, CHF 115.- (TTC) + frais de port, tél. 021 693 41 40 ou www.ppur.org/livres/978-2-88074-835-7.html

www.habitation.ch

En ligne depuis décembre 2008, le site web de la revue Habitation pour-



suit essentiellement deux buts. Tout d'abord, offrir une source d'infos régulière dans le domaine de la construction des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, de l'architecture et de l'urbanisme, sur la page ACTUALITÉ en vous mettant la puce à l'oreille et en vous offrant une multitude de liens vers d'autres sources d'infos, et sur les pages SOMMAIRE et ARCHIVES, en vous permettant de retrouver le contenu du numéro actuel et d'anciens numéros de la revue, ces derniers étant téléchargeables gratuitement en ligne.

Ensuite, le site augmente la visibilité de la revue Habitation et permet aux éventuels intéressés de s'abonner directement en ligne sur la page

ABONNEMENT ou aux annonceurs de commander des espaces publicitaires sur la page PUBLICITÉ. Plus de mille visiteurs par mois se baladent sur le site web de la revue, glanant de-ci de-là des infos, téléchargeant d'anciens numéros ou encore, incroyable mais vrai, pour s'abonner!

PC

www.ash-romande.ch

Fondée en 1919, l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) s'est développée sur le plan national. La plupart



des coopératives et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique y sont affiliés. Neuf sections disposant de secrétariats ou de représentants sont actives au niveau régional et entretiennent des contacts étroits, efficaces et personnalisés avec leurs membres. Pour renforcer ces liens et se donner une plus grande visibilité, la section romande de l'ASH a également mis en ligne son site web en décembre 2008.

On y trouve répertoriées toutes les coopératives d'habitation affiliées, avec adresses et personnes de contact, ainsi que les différentes instances d'organisation et les différents types d'aides financières offertes aux membres. Côté pratique, on peut y télécharger un certain nombre de formulaires et autres documents administratifs dans la rubrique Service consultation et la rubrique Formation continue offre le programme des cours de formation continue qui sont régulièrement organisés en fonction des réels besoins de nos membres. Militiens ou professionnels complètent ainsi leur formation ou actualisent sim-

plement leurs connaissances. Les rubriques Agenda et Reflets informent quant à elles sur les divers événements et autres manifestations qui jalonnent le quotidien des maîtres d'ouvrage d'utilité publique affiliés.

PC

www.federhabitation.ch

Fédérhabitation défend les intérêts politiques des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle lutte pour une politique du logement responsable et active de la part de la Confédération, des cantons et des communes. Sur la page d'accueil de son site web, vous trouvez une suite chronologique de nouveautés concernant la politique du logement. A la page «Documents» figurent des publications de Fédérhabitation, ainsi que d'importants documents de base.

Ce site est le complément idéal de www.habitation.ch et www.ash-romande.ch, les trois sites collaborant d'ailleurs largement entre eux afin de fournir aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique la gamme la plus complète possible d'infos pratiques, techniques et politiques de qualité. On y a d'ailleurs la possibilité de s'abonner gratuitement à une newsletter très



intéressante, animée par Hans Conrad Daeniker, qui vous envoie ensuite régulièrement des infos politiques et des revues de presse au sujet des enjeux et des activités des coopératives d'habitation de toute la Suisse.

PC



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, 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, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: *Matériaux d'isolation naturels* © Stéphane Gobbo

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