

# Habitation

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



Spécial cuisines  
Construction exemplaire  
en milieu urbain  
Portrait d'un infatigable  
entrepreneur

83<sup>e</sup> ANNÉE • N° 1 • MARS 2011

## Metris®

A la hauteur de vos exigences.



Découvrez **Metris®** sur [hansgrohe.ch/metris-fr](https://hansgrohe.ch/metris-fr)

Du lavage des mains à celui des cheveux: la polyvalence d'une robinetterie de lavabo est fonction de sa hauteur. Chez Hansgrohe, cette prestation a un nom: ComfortZone. Grâce à la technique EcoSmart de Hansgrohe, vous épargnez en outre jusqu'à 60% d'eau, diminuez la consommation d'énergie et réduisez les émissions de CO<sub>2</sub>.

Chères lectrices, chers lecteurs,

Alors que les premières effluves du printemps titillent déjà nos sens et que le paysage médiatico-publicitaire regorge de campagnes tentant de nous convaincre de l'urgent besoin de rafraîchir nos intérieurs et de songer à remplacer ces vieilles chaises blanches très moches en plastique qui enlaidissent nos terrasses de jardin depuis trop longtemps, la rédaction d'Habitation a décidé de faire le point. Une mise au net, un dépoussiérage, des à-fonds, quoi!

A commencer par la jungle de tous ces différents fonds d'aide au financement des projets des coopératives d'habitation. Pour ce coup de projecteur, nous avons demandé à Brigitte Dutli de nous concocter une synthèse de toutes les filières possibles, tout en précisant les ultimes modifications et nouveautés dans le domaine (pp. 4-7). Nous avons ensuite fait le point sur la vaste question des cuisines: histoire et tendances actuelles, sur fond d'analyse socioculturelle (pp. 8-15), qui vous offrent également une bonne synthèse sur l'une des pièces d'un logement qui a peut-être le plus évolué au cours des dernières années... avec la salle de bains.

Pour illustrer la vie foisonnante des coopératives d'habitation, nous avons choisi de vous présenter dans ce numéro la réalisation exemplaire d'une toute petite coopérative, qui a construit un immeuble exemplaire à Vevey avec le soutien actif de la ville (pp.16-19); dans les deux pages qui suivent, nous vous présentons deux nouveaux membres de l'ASH et les bonnes raisons qui les ont poussé à adhérer à la principale association faîtière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique; et pour terminer la série «coopératives», nous vous présentons deux exemples de rénovations réussis (pp. 24-27). Un vigoureux portrait d'un infatigable entrepreneur et une chronique politique du directeur de l'ASH complètent notre tour d'horizon printanier.

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch),

**Patrick Cléménçon**



La Société coopérative de communication de l'habitat social, éditrice de la revue Habitation, invite les coopératrices et coopérateurs à son **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE** le mercredi 11 mai 2011 à 13h30, au Restaurant La Ferme du Désert, au chemin de Pierrefleur 74 à Lausanne. Détails de l'ordre du jour statutaire sous [www.habitation.ch/actualite](http://www.habitation.ch/actualite).

# SIMPLEMENT PLUS PROCHE

Kurt Kaufmann  
Directeur AS Ascenseurs

## Le Lift est notre truc

Avec mon équipe et moi, vous êtes entre de bonnes mains pour toutes questions en matière d'ascenseurs. Nos atouts ? Notre compétence pour les installations spéciales et notre savoir-faire multimarques pour la maintenance et la modernisation d'ascenseurs existants.

Parlons-en! Tout simplement.

 **AS Ascenseurs**



8-15

## Spécial cuisines

Bon nombre de principes de base d'agencement des cuisines perdurent depuis des décennies. Mais de nouvelles habitudes de vie entraînent une nouvelle perception de la cuisine.



16-19

## Construction exemplaire en milieu urbain

La coopérative d'habitation Les Jardins de la Paix a construit un très bel immeuble de quinze logements, labellisé Minergie, à Vevey.



28-31

## Portrait de Philippe Diesbach

Philippe Diesbach est un entrepreneur infatigable, qui vient de se lancer dans un nouveau défi en choisissant de fonder sa propre société, Patrimob SA, uniquement dévolue à la gestion des trois coopératives d'habitation qu'il préside.

## Des prêts du Fonds de Roulement en période de taux hypothécaires bas?

**Pour les jeunes et petites coopératives d'habitation, ne disposant pas encore d'assez de fonds propres, un prêt du Fonds de Roulement est souvent essentiel pour pouvoir réaliser un projet de construction ou de rénovation.**

En 2011, pour la huitième année consécutive, les intérêts pour les prêts du Fonds de Roulement resteront fixés au taux minimal de 2%. Beaucoup de coopératives d'habitation, notamment celles d'une certaine importance, obtiennent des financements bancaires au moins aussi avantageux en ce moment. Néanmoins, dans une politique de financement prévoyante à long terme, nos prêts resteront toujours très avantageux.

Comme on peut le constater sur la base de nos différentes statistiques portant sur les 20 années passées (1991 à 2010), l'importance et la nécessité de l'encouragement à la construction et à la rénovation de logements d'utilité publique au moyen de prêts du Fonds de Roulement se traduisent par les quelques chiffres-clés ci-après:

– Nombre de prêts accordés à nos membres	634
– Nombre de logements bénéficiant de ces prêts	25 752
– Moyenne de logements par année	1288
– Montant total des prêts accordés	CHF 490 286 900
dont part de prêts accordés à nos membres romands (24.62%)	CHF 120 668 400
– Montant total des coûts de construction déclenchés par ces projets	CHF 5 760 541 775

La mise à disposition du solde du crédit-cadre voté pour l'encouragement selon la Loi fédérale sur le logement (LOG) de 105 millions sera probablement étalée jusqu'en 2017. L'encouragement serait ainsi limité à environ 700 logements par année. Ce qui ne répond malheureusement pas au besoin en logements à prix avantageux et ne permet pas non plus de maintenir la part du marché de logements d'utilité publique. Comme il ressort des chiffres mentionnés ci-dessus, la mise à disposition de moyens supplémentaires est indispensable afin de pouvoir satisfaire aux besoins en logements à loyers avantageux.

Les conditions très avantageuses dont bénéficient les prêts mis à disposition dans le cadre du programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement énergétique des bâtiments ont provoqué un afflux extraordinaire de demandes et ont ainsi absorbé pratiquement tous les moyens disponibles.

Afin de pouvoir continuer à soutenir un nombre maximum de projets de construction ou de rénovation, les conditions d'octroi des prêts ont dû être adaptées et les montants des prêts limités. Ces conditions sont indiquées d'une manière détaillée dans l'aide-mémoire N° 2 publié sur le site de l'Office Fédéral du Logement OFL (voir encadré) dont les changements les plus importants se résument aux points suivants:

– Montant total maximal de prêts par maître d'ouvrage	CHF 5 000 000
– Montant maximal de prêt par demande	CHF 1 500 000
– Montant maximal de prêt par logement	CHF 30 000
Projets de rénovation:	
– Coût d'investissement minimal par logement	CHF 40 000
Part minimale de la plus-value 50%	
Montant maximal de prêt: la moitié de la valeur de l'investissement créant une plus-value, jusqu'à concurrence de CHF 30 000 par logement	

Il est bien entendu que les prêts du Fonds de Roulement ne sont accordés que pour des immeubles d'habitation qui satisfont aux conditions de la LOG et qui répondent, en particulier, à des exigences élevées en matière d'écologie, d'efficacité énergétique et de construction adaptée aux personnes handicapées.

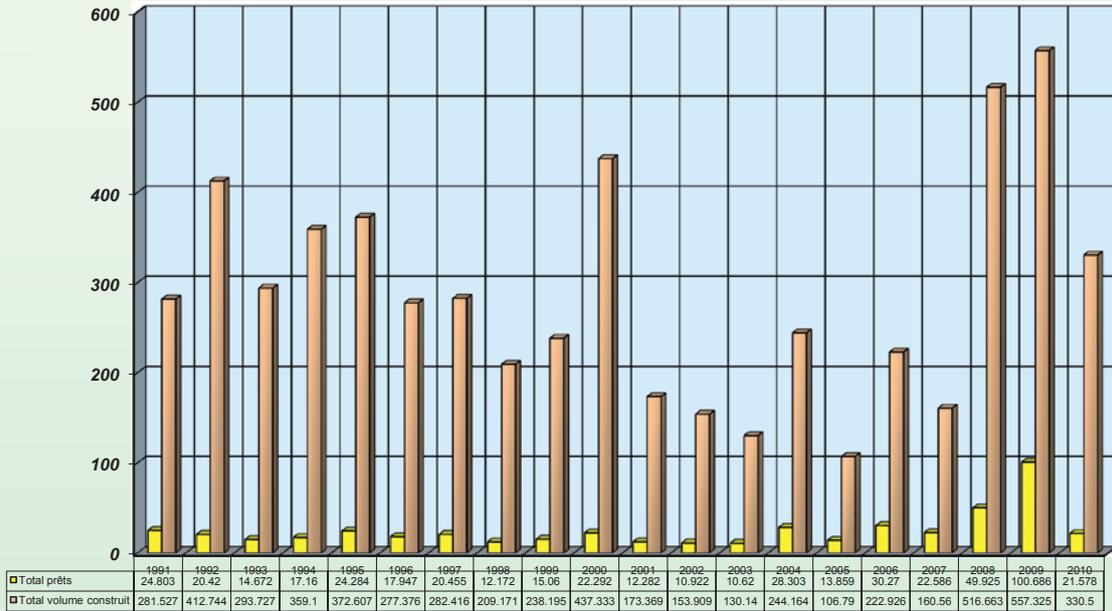
Il est important de savoir que nos prêts peuvent être cumulés avec des quote-parts d'emprunt accordées par la Centrale d'émission CCL à Olten (voir encadré). Ces financements à long terme et à taux fixe ont depuis le départ été nettement plus avantageux que les hypothèques fixes à une durée comparable. De ce fait, il est conseillé de faire largement appel à cette institution.

Texte et graphiques: **Brigitte Dutli**

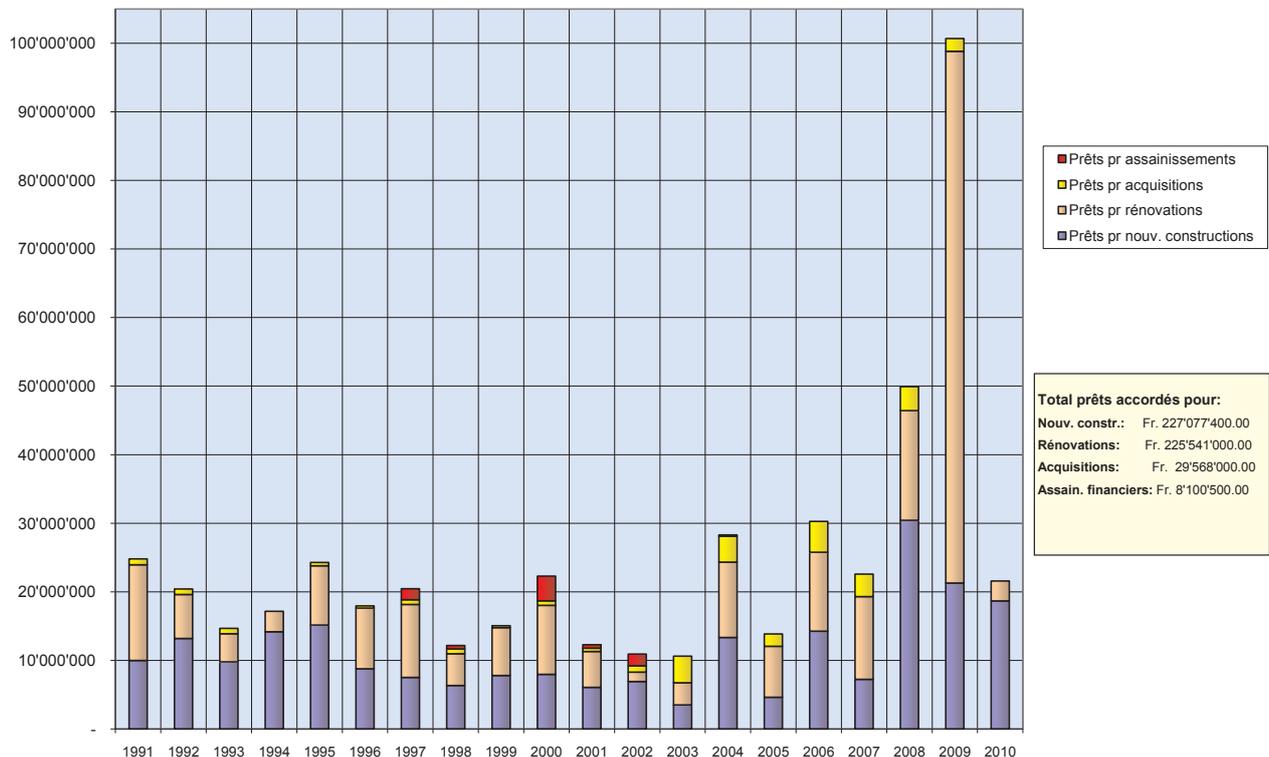
# FINANCES

HABITATION MARS 2011

Fonds de Roulement - Volume de construction déclenché par les prêts octroyés du 01.01.1991 au 31.12.2010 (en Mio.)



Fonds de Roulement - Prêts octroyés par catégories du 01.01.1991 au 31.12.2010



### Liens utiles

– Loi fédérale sur le logement (LOG), aides fédérales (aide-mémoire):

<http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung/00150/index.html?lang=fr>

– Formulaires demande de prêt du Fonds de Roulement et d'examen technique préalable:

<http://www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/00145/index.html?lang=fr>

<http://www.svw.ch/dienstleistungen/fachpublikationen.html?catid=8>

– Limites des coûts de revient:

<http://www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/kostenlimiten/index.html?lang=fr>

– Association Suisse pour l'Habitat ASH, Zurich: publications diverses, formulaires et aide-mémoire:

<http://www.svw.ch/dienstleistungen/fachpublikationen.html?catid=8>

– Centrale d'émission pour la construction de logements CCL, formulaires de demande de financement:

<http://www.egw-ccl.ch/index.cfm?rub=437>

– Coopérative de cautionnement hypothécaire CCH:

<http://www.hbg-cch.ch/f/angebot/index.php>

### Fondation Solinvest

La fondation Solinvest, qui a pour but l'encouragement à l'acquisition et à la construction de logements par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ainsi que le maintien de maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour la pérennisation et l'augmentation de la part de marché de logements d'utilité publique, a atteint son premier objectif d'importance. Elle est devenue actionnaire majoritaire de Logis Suisse SA. Ceci a été possible surtout grâce au soutien de la Confédération ainsi qu'à de grandes et petites coopératives d'habitation, essentiellement suisses allemandes. Leurs dons sous forme de montants d'aide au départ, d'actions de Logis Suisse SA ou l'octroi de prêts ont permis à notre fondation d'atteindre ce but dans le courant de l'année 2010 déjà. Nous saisissons l'occasion de les remercier de tout cœur de leur soutien.

Les deux premières années d'activités ont permis à la fondation de constituer assez de fonds propres pour pouvoir commencer à soutenir à son tour de nouvelles et petites coopératives qui souhaitent réaliser un projet. Une petite partie de ces fonds pourra ainsi être consacrée à des participations sous forme de parts sociales auprès de coopératives ayant un projet concret, prêt à être réalisé, mais qui ne disposent pas des fonds propres exigés. Solinvest pourra ainsi leur apporter l'aide au départ nécessaire. **BD**

Pour tous renseignements veuillez vous adresser à:

Brigitte Dutli, Fondation Solinvest

Tél. 044 362 42 40 – E-mail: [brigitte.dutli@svw.ch](mailto:brigitte.dutli@svw.ch)

### Crédit-cadre CCL au Conseil des Etats le 17 mars

Le 17 mars, le Conseil des Etats décidera au sujet du crédit-cadre de 1400 millions de francs pour le cautionnement d'emprunts de la CCL. Lors de la session d'hiver 2010, le Conseil national a déjà approuvé cet objet par 109 oui. Au Conseil des Etats également, la majorité de tous les conseillers (et non pas seulement des membres présents) est nécessaire pour surmonter l'obstacle du frein à l'endettement. Les chances d'y parvenir sont tout à fait bonnes, puisque la commission consultative a recommandé à l'unanimité le oui au plénum. Le comité de la CCL a décidé de libérer les fonds encore disponibles du crédit actuel pour permettre la continuation des activités d'emprunt. La direction prévoit la prochaine émission vers la fin du premier trimestre.

Pour tout complément d'infos:

[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)

## Sur nos bidons, vous pouvez construire l'avenir.

Faire confiance à Sto, c'est la base d'une garantie de produits de haute qualité et la certitude de trouver dans chaque bidon une bonne dose de technologie. Plus de 100 chercheurs travaillent à plein temps afin de poursuivre le développement de nouveaux produits. [www.stoag.ch](http://www.stoag.ch)

**Sto SA** | Route de Denges 38 | 1027 Lonay | Tél. 021 802 82 20

**Sto** | Bâtir en responsable.





## Cuisines: des normes étroites du passé aux largesses d'aujourd'hui

Bon nombre de principes de base d'agencement des cuisines perdurent depuis des décennies. Mais de nouvelles habitudes de vie entraînent une nouvelle perception de la cuisine, qui gagne (de nouveau) en importance. Les constructeurs de cuisines l'ont bien compris, en répondant à cette tendance par une ribambelle d'innovations techniques.

La question des cuisines paraît simple de prime abord. Un peu de bon sens suffit pour définir les principaux critères d'aménagement d'une cuisine: le budget, le plan et la situation dans l'appartement, l'offre actuelle en produits, l'ergonomie et les schémas de travail dans une cuisine, et, pour terminer, les besoins des utilisateurs. Mais en y regardant de plus près, on s'aperçoit non seulement que la cuisine est un assemblage complexe d'éléments, mais que le facteur humain complique encore l'affaire.

La notion de cuisine est elle-même ambiguë, à la fois espace ou aménagement, et art de mitonner de bons petits plats. Or, toutes ces facettes jouent un rôle plus ou moins conscient lors de la conception d'une cuisine. En tant qu'espace ou aménagement, elle est le cadre dans lequel on va appliquer ou célébrer l'art culinaire. Conçue à la fois comme aménagement et philosophie, la cuisine dépend étroitement des innovations techniques, des nouveaux matériaux et des nouveaux équipements; mais elle dépend également directement de l'évolution des valeurs culturelles et sociales. Selon l'air du temps, elle sera plutôt fonctionnelle, habitable, lieu d'expériences de vie, conviviale ou symbole de statut social.

La cuisine occupe également une place particulière au sein même de l'appartement ou de la maison, parce que, contrairement à toutes les autres pièces à l'exception de la salle de bain (voir article «Du simple baquet à l'oasis de wellness», pages 8-11, Habitation 4-2010), on ne peut pas la placer n'importe où, étant donné qu'elle doit être raccordée au reste de la technique de l'habitation et de son réseau de câbles et de canalisations. Les amenées et évacuation d'eau, les raccordements électriques, le gaz, le chauffage et l'aération sont autant d'éléments d'aménagement contraignants très en amont de la planification globale de l'habitat.

### **Le cas particulier des cuisines en Suisse**

Une autre originalité des cuisines est particulière à la Suisse, où l'équipement complet, y compris tous les appareils, fait partie de l'aménagement de base d'un logement de location. Une tendance qui a déjà largement influencé la mise en place de normes obligatoires en la matière, car avec la progressive industrialisation de la production, les fabricants de meubles et d'appareils de cuisine dépendaient de plus en plus de systèmes de mesure coordonnés. C'est d'ailleurs l'une des raisons qui fait que les investisseurs, les maîtres d'ouvrage et les architectes sont plutôt réticents quand il s'agit de concevoir et de construire de nouvelles formes de cuisines et d'équipements. Ils préfèrent en général miser sur des valeurs bien établies et quantifiables, et privilégient des solutions offrant simplement un bon rapport coût/utilité, de rendement et de longévité. On construit pour des locataires anonymes et celui qui décide de la conception d'un logement va rarement y habiter. Il en va tout autrement dans l'habitat privé, où les

besoins personnalisés des habitants s'expriment presque toujours dans la forme de leur cuisine.

Dans nos pays voisins, la cuisine constitue un aménagement comme un autre, que le locataire ou propriétaire se procure lui-même. Du coup, la cuisine subit une plus forte pression de la part des consommateurs et du marketing, car tous les fabricants doivent se battre pour séduire chaque individu dans un large public. Le standard de qualité de ces cuisines n'est pas orienté sur des décennies de durée de vie, comme c'est le cas en Suisse. Même dans le segment des appartements de location, les blocs cuisine, avec équipement complet, font intégralement partie de l'offre des magasins spécialisés et des Do-it-yourself.

### **Le facteur humain**

Parmi les principaux facteurs déterminant la planification d'une cuisine et son emplacement dans une habitation, le facteur humain s'avère tout à fait essentiel: l'aménagement d'une cuisine n'est pas un produit standard clé en main, mais bien le résultat d'un processus complexe dépendant d'une multitude de compétences.

1. La cuisine est une partie essentielle du concept d'habitation et l'on doit en tenir compte très en amont de la planification. Cela relève en général de la compétence de l'architecte.
2. La cuisine n'est pas un espace que l'on peut placer librement n'importe où, mais bien un espace qui dépend directement des éléments techniques et des réseaux de câbles et de canalisation (eau, électricité, gaz, aération etc.). Cela relève en général de la compétence de l'architecte et du maître d'ouvrage, mais quoi qu'il en soit, les raccordements sont en général soumis à des normes et autres prescriptions légales.
3. La cuisine est composée de divers éléments: meubles et appareils, combinés ou assemblés entre eux, et dont les dimensions doivent donc être compatibles. Cela relève donc de la compétence des constructeurs de cuisine et des fabricants d'appareils, ainsi que du législateur. Quant à la planification technique détaillée, elle relève le plus souvent de la compétence du technicien en cuisines.
4. La cuisine est individuelle et son équipement de base est défini dans les moindres détails par le maître d'ouvrage. Cela relève donc de la compétence à la fois de l'architecte et/ou de l'architecte d'intérieur, du vendeur de cuisines, du vendeur d'appareils, du planificateur de cuisines et/ou du technicien en cuisines – le plus souvent un panachage de ces différents intervenants.
5. La fonction essentielle de la cuisine est de cuisiner. Cuisiner est une activité manuelle, une culture, un art, un hobby ou une profession, un mal nécessaire ou rituel quotidien, une activité solitaire ou sociale. L'ancrage de ces différentes facettes relève de la compétence de l'utilisateur et du planificateur.



Cuisine aménagée de manière ergonomique pour toutes les situations ([www.sanitastraesch.ch](http://www.sanitastraesch.ch)).

6. La cuisine est un espace multifonctionnel, à la fois place de travail, espace habitable et de vie, et ce pour une seule personne ou pour plusieurs. La valeur accordée à une cuisine est donc à la fois déterminée par un individu, une famille, la taille de la famille, la société et la culture. L'utilisation au quotidien de la cuisine relève donc de la compétence de ses utilisateurs, dont le profil est défini par le maître d'ouvrage.

Tout concept de cuisine dépend donc de l'image et de la conception qu'en ont les gens, ainsi que de leurs envies d'équipements et de leurs préférences culinaires. L'ensemble étant largement influencé par des normes ergonomiques et techniques, ainsi que par des budgets cadres et des valeurs empiriques qui ont relativement peu varié au cours du temps. Sauf que... la taille moyenne des gens ayant augmenté, il a par exemple fallu adapter la hauteur des plans de travail et des armoires; de nouvelles habitudes ou méthodes de cuisine ont parfois remis en question les équipements standardisés des cuisines.

### Les standards

Dans les années 20 du siècle passé, ce sont avant tout la nouvelle compréhension du rôle de la femme et les formes d'habitat résultant de la construction bon marché des logements qui ont influencé la rationalisation de l'art de cuisiner et de l'aménagement des cuisines. Aujourd'hui, ce sont plutôt de nouvelles habitudes culinaires, de nou-

velles technologies des appareils, ainsi que l'évolution de la structure familiale et les nouvelles manières de vivre et de manger qui exercent une incidence prépondérante sur l'aménagement des cuisines.

La «cuisine de Francfort», conçue dès 1926 par Margarethe Schütte-Lihotzky, est le premier modèle, tant de fois reproduit depuis, d'une cuisine totalement fonctionnelle, comprimée sur un espace d'environ six mètres carrés et complètement normalisée (voir encadré « La cuisine standard de Francfort »). La cuisine moderne d'aujourd'hui offre par contre en général un espace plus généreux et tend à se calquer sur les besoins individuels de confort, d'esthétique et de sensualité de son utilisateur – en tout cas dans les habitations privées. Les deux modèles se fondent sur l'optimisation du travail en cuisine, mais 85 ans de développements de normes, de standardisations, d'innovations technologiques, de nouveaux matériaux et de nouvelles habitudes culinaires séparent les deux concepts.

Dans les années 50 et 60, diverses normes voient le jour, déterminées avant tout par l'évolution de la production industrielle des éléments de cuisine. En Suisse, les dimensions des meubles et des appareils de cuisine ont très rapidement été coordonnées et définies par des normes de hauteur et de largeur (normes SMS permettant d'unifier les systèmes de mesures).

Au début des années 80, le designer et graphiste allemand Otl Aicher a créé une petite révolution en lançant la

tendance des cuisines à îlot: des cuisines pour cuisiner! Ce concept est né d'une vaste enquête menée auprès des professionnels, des fabricants et des ménagères. Il ne s'agissait plus simplement de rationaliser le travail en cuisine, mais également d'y trouver un vrai plaisir à cuisiner. Le point d'orgue de cette nouvelle conception réside dans un plan de travail en îlot, où l'on pouvait travailler debout, et qui était aménagé et équipé de manière à ce que 2-3 personnes puissent y œuvrer de concert. Toutes les armoires de rangement, frigidaires, évier et autres lave-vaisselle étaient disposés autour de l'îlot central. Cette cuisine peut être aménagée sur une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et sert aujourd'hui encore de modèle pour la conception de cuisines ouvertes.

### Amélioration des espaces de rangement

La nouvelle valeur attribuée à la cuisine et à l'art de cuisiner, ainsi que l'ouverture des cuisines sur un séjour ont considérablement modifié l'approche des espaces de rangement et de stockage des ustensiles de cuisine et des aliments. L'époque des massives armoires de rangement est révolue: elle sont remplacées aujourd'hui par un système d'utilisation et d'organisation le plus intelligent possible. Et les résultats sont indéniables: rien qu'en ayant recours à des parois arrière et latérales plus hautes pour les tiroirs, on a pu gagner jusqu'à 55% de surface de rangement supplémentaire. Une répartition plus fûtée a mis fin au chaos désorganisé d'antan, tout en créant plus de place.

L'ergonomie en devient le concept central, et va bien plus loin que la simple optimisation de la manière de travailler, qui consistait avant tout à raccourcir les déplacements. Les hauteurs des plans de travail varient avec le type d'activité et différents niveaux de rangement, avec leur équipement respectif, sont adaptés à leur fréquence d'utilisation, et la visibilité de tous les éléments de cuisine a été augmentée. Mais c'est surtout la hauteur du plan de travail, dont le standard est à 90-91 cm, qui se voit aujourd'hui adaptée à l'utilisateur et aux divers travaux qu'il effectue en cuisinant. La règle qui prévaut pour fixer la hauteur idéale: étant debout, vous pliez l'avant-bras à 90° et vous mesurez la hauteur du sol à l'avant-bras; puis vous retranchez 15 cm et vous obtenez votre hauteur ergonomique personnelle de travail.

### Optimisation des procédures de travail

Le plan de travail principal devrait se trouver entre l'aire de préparation, de rinçage et de cuisson, et devrait mesurer au moins 60 cm de largeur. La profondeur de travail joue également un rôle: avec des surfaces de travail plus profondes de 70 ou 80 cm (standard de 60 cm), il devient possible de travailler vers l'arrière du plan, ce qui permet d'économiser de la surface et de réduire les déplacements latéraux. Du coup, on dispose également de plus de sur-

face de rangement, par exemple pour les ustensiles de cuisines et l'on ne se cogne plus la tête aux armoires situées au-dessus du plan de travail! Depuis qu'un lave-vaisselle figure quasi dans tous les ménages, l'un des évier sert également de plan de travail ou alors a été remplacé par un évier plus grand.

L'optimisation des procédures de travail en cuisine a beaucoup porté sur la rationalisation des déplacements, du temps et des efforts que doit fournir le corps humain en se baissant, en s'étirant, en se tournant, en rangeant, en nettoyant les ustensiles. Les quatre points essentiels pour la planification d'une cuisine qui en ressortent sont les suivants:

- prévoir suffisamment d'espace de rangement;



*L'évier s'est métamorphosé en plan de travail multifonctionnel (www.franke.ch).*



*Un espace de rangement bien organisé sous le plan de travail (www.blum.com).*



Armoires murales avec portes que l'on peut aisément ouvrir vers le haut (www.blum.com).

- diviser l'espace en cinq zones: constitution des stocks, conservation, rinçage, préparation et cuisson;
- éviter les portes dans les armoires basses, mieux vaut des tiroirs;
- tiroirs à glissières, qui permettent de voir tout le contenu et en facilitent l'accès.

### Nouvelles tendances

Conformément à son nouveau statut de lieu de travail et de plaisir, la cuisine est de plus en plus souvent placée stratégiquement dans un appartement et n'est plus bannie sur la façade nord. Une belle vue, une relation avec l'espace intérieur et extérieur, ainsi que l'intégration dans l'environnement résidentiel comptent de plus en plus lors de la planification de la cuisine. La cuisine comme espace d'habitation crée de nouveaux besoins en matière de qualité d'aménagement et influe sur sa conception globale. Les tiroirs doivent glisser en silence et en douceur sur leurs glissières, et les portes des armoires ne claquent plus en fermant, grâce à leurs amortisseurs. Quant à l'éclairage, il doit désormais répondre autant à la fonctionnalité du lieu qu'à son atmosphère.

Des luminaires modernes, tubes à mini-fluorescence ou systèmes halogènes, produisent une lumière blanche et non éblouissante exactement là où on en a besoin, alors que le reste de l'espace baigne dans une douce atmosphère. Les volumineuses armoires de rangement sont incrustées dans les murs et leurs parties frontales sont lisses; les armoires murales vitrées laissent transparaître leur contenu et les sempiternelles catelles en céramique sont remplacées par des surfaces planes de différentes nature, verre ou autre. De nos jours, il arrive souvent que plusieurs personnes cuisinent ensemble et l'ergonomie joue un rôle accru. Les fours sont à hauteur d'épaules, les lave-vaisselle sont surélevés, les frigidaires disposent de différentes zones de refroidissement programmables, la poubelle est compartimentée pour faciliter le tri des déchets. Les plaques du plan de cuisson sont disposées les unes à côté des autres, ce qui est nettement plus pratique que la disposition en trèfle.

Bref, les habitudes d'achat et de cuisine ont changé, et il en va de même avec la technologie des appareils et des matériaux. Une meilleure conscience sanitaire, une plus grande attention à la fraîcheur des aliments et une offre plus raffinée au niveau des plats précuits ont considérablement modifié la cuisine et la manière de cuisiner. Qui plus est, la plus grande mobilité de la population et l'accès facilité aux contrées lointaines ont permis de découvrir et d'importer des cultures culinaires exotiques. Le wok en particulier a fait une entrée remarquable dans la cuisine européenne. Des ustensiles à vapeur relaient de plus en plus souvent le déjà traditionnel four à micro-ondes. Et pour faire la cuisine, on utilise de plus en plus souvent ces méthodes douces qui ne détériorent pas les qualités nutritives des aliments. Du coup, on accorde aussi de plus en plus d'importance à l'hygiène et à la fonctionnalité du plan de travail.

Un dernier aspect concerne les objets que l'on doit pouvoir ranger dans une cuisine: ustensiles, casseroles, couteaux, fourchettes, etc. Si par le passé, on aimait bien thésauriser et collectionner toute une panoplie d'objets que l'on aimait même exposer suspendus aux murs, on va aujourd'hui vers une plus grande sobriété et l'on se concentre sur l'essentiel de ce dont on a vraiment besoin.

Texte: **Brigitte Kesselring**<sup>1</sup>

Adaptation: **Patrick Cléménçon**

<sup>1</sup> Compilation d'un chapitre tiré du livre «Die Küche», édité chez Birkhäuser.



*Cuisine ouverte sur le séjour offrant en même temps une parfaite surface de travail (www.sanitaströsch.ch).*

## Il était une fois... la cuisine standard de Francfort

Lorsqu'une ménagère cherche un appartement, elle se laisse tenter non seulement par l'aménagement mais aussi par les dimensions spacieuses de la cuisine. Elle tient à ce que les repas puissent y être pris et que la pièce serve de chambre commune aux membres de la famille. Ce point de vue traditionnel se justifie parfaitement par les raisons suivantes:

1. Le potager indispensable à la ménagère pour préparer les repas est généralement un potager à charbon. Le combustible nécessaire représente dans le budget familial une dépense importante qui ne doit pas se répéter une seconde fois. Il faut donc faire servir ce foyer à deux fins: la cuisson des aliments et le chauffage de la pièce. Ainsi la cuisine étant le seul local chauffé de tout l'appartement, il est bien naturel que l'on s'y réunisse, en hiver tout au moins, jusqu'à l'heure de se retirer dans les chambres à coucher.
2. Le service des repas est très simplifié lorsqu'ils se prennent dans le local même où se préparent les aliments, où se trouve la vaisselle. où se fait le lavage. Il n'est réellement pas raisonnable d'exiger d'une maîtresse de maison, sans domestique, de faire pour chaque repas plusieurs trajets de la cuisine à la salle à manger, par le vestibule, en manœuvrant deux portes.
3. Jusqu'à un certain âge, les enfants exigent une surveillance constante et leur mère les garde tout naturellement là où elle est obligée d'accomplir sa tâche quotidienne, c'est-à-dire à la cuisine.
4. La cuisine est installée pour être entretenue facilement: un torchon humide, passé sur le carrelage et les revêtements de faïence, suffit pour lui redonner un air de propreté.
5. L'utilisation de la cuisine comme chambre commune permet de transformer une pièce en salon destiné à recevoir les visites.



**A. Hœchel, architecte**

Retrouvez l'article complet dans le numéro 5 de 1928 des archives d'Habitation sous: <http://retro.seals.ch/digbib/home> >> DDC 720: Architecture >> Habitation: logement, architecture, urbanisme, aménagement du territoire >> choisissez le(s) volume(s) que vous désirez feuilleter.

# FORSTER CUISINES SUISSES EN ACIER

**forster**



Elégance intemporelle.

[www.forster-kuechen.ch](http://www.forster-kuechen.ch)

JJH-Cuisines Diffusion SA, Chemin du Viaduc 12, 1008 Prilly  
Amann Cuisines, Av. industrielle 1, 1227 Carouge  
[www.forster-cuisines.ch](http://www.forster-cuisines.ch)



Nous avons pensé  
à vous faire partager le secret  
des grands chefs – la vapeur.

**Profi Steam – innovation signée Electrolux.**

Electrolux SA, 1028 Préverenges  
Tél. 021 811 17 70 / Fax 021 811 17 77 +3  
[www.electrolux.ch](http://www.electrolux.ch)

*Thinking of you*  
**Electrolux**

## Contacts par [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)

### [redaction@habitation.ch](mailto:redaction@habitation.ch)

Pour participer à la vie de la revue, nous envoyer vos infos, vos documents, vos photos, vos histoires de palier, vos projets, vos coups de gueule, vos joies et vos peines. Montrez-nous que vous existez, vous ne le regretterez pas! La rubrique «ASH Suisse» vous est spécialement destinée.

### [abonnement@habitation.ch](mailto:abonnement@habitation.ch)

Pour vous abonner ou offrir des abonnements, prix en Suisse: CHF 56.–/an et CHF 45.–/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.– à l'étranger.

### [publicite@habitation.ch](mailto:publicite@habitation.ch)

La revue Habitation, c'est un tirage modeste, mais une diffusion géographique importante dans toute la Suisse romande, et qui s'adresse à un lectorat actif et engagé dans le domaine du logement et de la construction: un public cible idéal pour des annonceurs exigeants.



Le combi-four à vapeur DGC 5090 de Miele

## Four de qualité et four à vapeur, en un seul appareil

Extraordinaires, ses multiples possibilités de préparation ainsi que son grand espace de cuisson ! Même les plaques des grands plans de cuisson et des fours Miele y trouvent place ! S'y ajoutent des détails innovants, tels qu'un réservoir à eau, un récipient pour l'eau de condensation, une thermosonde sans câble, placée à l'arrière de l'appareil, ainsi qu'un capteur climatique et une sonde de température, qui vous donneront les meilleurs résultats pour vos petits plats.

Miele AG  
Sous-Riette 23, 1023 Crissier  
[www.miele.ch](http://www.miele.ch)



Le créateur suisse de cuisines

## Vos cuisines font-elles partie du patrimoine suisse ?



Une entreprise de  
AFG  
Arbonia-Forster-Holding AG

Découvrez nos 9 expositions romandes sur [www.piatti.ch](http://www.piatti.ch).

## Construction exemplaire en milieu urbain

La coopérative d'habitation Les Jardins de la Paix a construit un très bel immeuble de quinze logements, labellisé Minergie, à Vevey. Cerise sur le gâteau: des capteurs photovoltaïques en toiture couvrent environ 20% des besoins énergétiques des locataires.

La crise du logement qui sévit sur l'Arc Lémanique depuis des années n'épargne pas la jolie petite ville de Vevey et ses quasi 19 000 habitants. Et de fait, les terrains constructibles dans les quartiers urbains sont une denrée plutôt rare, donc plutôt chère. Afin d'équilibrer un tantinet la spirale à la hausse des loyers des objets de location et préserver tant que faire se peut un minimum de mixité sociale dans le tissu urbain, cantons et communes disposent d'un certain nombre d'outils pour influencer l'offre en logements, parmi lesquels la mise en droit de superficie de terrains constructibles à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou encore l'allocation de subsides pour baisser momentanément des loyers jugés trop élevés pour une part non négligeable de la population.

C'est cette dernière forme de soutien qui a permis à la coopérative d'habitation Les Jardins de la Paix d'acheter une de ces trop rares parcelles de terrain urbain constructible à un privé et d'y implanter un immeuble de logements loués au prix du marché, mais subventionnés à hauteur de 15% par la commune et 15% par le canton de Vaud, de manière linéaire sur 15 ans. Ces subventions n'ayant été accordées qu'à la condition expresse que le bâtiment réponde aux normes Minergie, on a donc là un bel exemple de l'influence sociale, économique et environnementale bénéfique que peuvent exercer nos autorités en matière d'aménagement du territoire et de construction de logements. «La question du standard Minergie a généré de vifs débats au sein du comité. Sur le principe, tout le monde était d'accord, mais cela nous posait un problème à cause de la contradiction entre deux objectifs de construction: d'une part, offrir des logements à loyer modéré, mais qui soient au meilleur standard de qualité d'habitation possible. Minergie entraînant un surcoût de 5%, le comité a d'abord décidé, à une voix près, de privilégier l'objectif des loyers modérés et a donc



La façade sud, avec le rectangle rouge de l'entrée et la belle claie en bois.

laissé tomber Minergie», raconte Jean-Yves Schmidhauser. «C'est finalement la commune de Vevey, qui souhaitait soutenir la construction d'un bâtiment exemplaire et qui a lié l'octroi de sa subvention au standard Minergie, qui a fait pencher la balance!», précise Jean-Yves Schmidhauser. Au final, le projet a donc débouché sur une réalisation dont l'exemplarité pourrait avoir un bel effet d'entraînement sur d'autres projets immobiliers à Vevey. Un prêt de l'ASH a complété l'enveloppe budgétaire de ce projet résolument contemporain.

### **La beauté de la claie en bois**

Construit entre 2008-09 après démolition d'un ancien bâtiment, l'immeuble de 15 appartements s'intègre dans un îlot rectangulaire typique du quartier, constitué de constructions contiguës offrant des façades sur la rue d'un côté et sur une cour intérieure de verdure de l'autre. Malgré l'exiguïté de la parcelle et les contraintes liées à l'application des normes de construction de logements subventionnés,

imposant des fourchettes étroites de surface différentes pour chaque type de pièce, AAS cristobal delgado veluzat a réussi à construire un immeuble urbain de facture irrésistiblement contemporaine aux Marronniers 6, à Vevey. L'une des nombreuses astuces contribuant à la beauté simple de l'immeuble a notamment été d'inclure les surfaces des balcons à l'intérieur de la ligne d'alignement des façades sud donnant sur la rue, créant ainsi un gain esthétique évident pour le quartier. Une grande claie en bois couvrant toute la façade permet non seulement de filtrer la lumière, mais encore de ménager l'intimité des habitants, tout en offrant un effet de transparence dynamique à l'ensemble. Les ouvertures qui y sont pratiquées rythment l'aspect des balcons qui courent le long de l'entier du bâtiment et qui prolongent aussi bien les séjours que les salles à manger des appartements. Cette belle façade s'intègre d'autant mieux dans le quartier, que sa claie en bois fait référence à un hangar en bois qui se trouve un peu plus loin, et qui a



*Le meuble du bloc cuisine et des armoires séparant cuisine et séjour.*

un passé artisanal et industriel relativement important, offrant ainsi un sympathique clin d'œil contemporain au passé historique du quartier.

### **Des logements confortables et bien équipés**

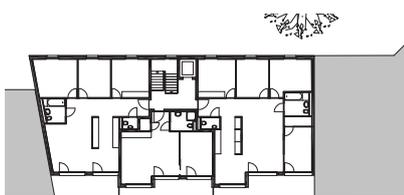
Sur les 15 appartements, on compte en gros un tiers de 2 et 3 pièces, un tiers de 4 pièces et un dernier tiers de 5 pièces de près de 120 m<sup>2</sup>. Tous ont très rapidement trouvé preneur, pas moins

de 150 intéressés s'étant pressés au portillon! Séjours et salles à manger sont orientés au Sud et s'ouvrent par de grandes baies vitrées du sol au plafond sur les balcons, tandis que les chambres donnent sur le Nord et la tranquillité de la cour intérieure. Comme de coutume, les architectes ont limité au maximum le nombre de matériaux pour l'intérieur des appartements: sols en chapes teintées couleur anthracite, parois blanches et plafonds en béton

brut peint créent une atmosphère épurée et chaleureuse à la fois. «Moins on utilise de matériaux et d'éléments, plus l'objet est limpide et calme, avec une identité claire, que l'habitant peut facilement s'approprier», raconte Philippe Veluzat. Les blocs cuisine contrastent avec leurs couleurs vert acidulé ou marron, et les salles de bain ne sont pas en reste, avec leurs carrelages bleus, verts et gris. Un chauffage au sol, alimenté en géothermie par des pompes à chaleur et une ventilation à double flux offrent un standard de confort élevé, une petite chaudière à gaz pourvoyant aux appoints de chauffage par périodes prolongées de grand froid. Bien isolé, l'immeuble est donc certifié Minergie, mais le maître d'ouvrage en voulait encore un peu plus, histoire d'assurer une véritable plus-value du bâtiment sur le très long terme en installant des capteurs photovoltaïques sur le toit. Un apport qui n'était pas prévu dans le projet initial et qui a finalement été subventionné par le Programme d'encouragement au photovoltaïque fédéral. Du coup, l'immeuble



COUPE



PLAN

*La coupe montre bien la profondeur à laquelle il a fallu creuser pour aménager le parking souterrain, au 2<sup>e</sup> sous-sol, et le plan montre la disposition d'un étage type.*



*La façade nord donnant sur la cour intérieure.*

fonctionne comme une petite centrale électrique décentralisée qui produit elle-même une partie de ses besoins en électricité: un certain gain d'autonomie et un investissement certain pour l'environnement, puisque le courant produit est injecté dans le réseau et

rétribué au prix du marché. Pour terminer, on signalera encore l'entrée bien rectangulaire du bâtiment clairement annoncée en rouge, avec sa borne à boîtes aux lettres extérieure, un rouge qui accompagne le visiteur dans le hall en pente menant à la cour intérieure,

ainsi que dans toute la cage d'escalier où des marches noires et des garde-corps en métal mènent aux étages.

Texte: **Patrick Cléménçon**

Photos: **AAS cristobal delgado veluzat**

## Une petite coopérative qui a un grand projet

Rencontré entre deux trains à Lausanne, **Jean-Yves Schmidhauser**, vice-président de la société coopérative Les Jardins de la Paix, esquisse le profil d'une coopérative bien singulière. Née d'un urgent besoin de logements à loyers modérés suite à un accroissement rapide de la population de La Tour-de-Peilz dans les années 80, la coopérative a été créée en 1990 par un bel acte fondateur avec la construction de quatre petits bâtiments locatifs de qualité en plein centre de La Tour-de-Peilz, offrant une trentaine de logements essentiellement réservés à des familles, conformément au but social de la coopérative. La municipalité, toutes tendances politiques confondues, avait à l'époque largement soutenu le projet en octroyant un droit de superficie sur un terrain constructible dans une belle zone résidentielle. Et cela à des conditions tout à fait honorables, puisque les autorités renoncèrent à tout loyer durant les 25 premières années, un allègement des charges foncières qui bénéficie donc aujourd'hui encore aux locataires. Un siège au sein du comité de direction de la coopérative est réservé depuis de droit à un représentant des autorités publiques.

Plusieurs autres projets ont jalonné depuis l'histoire de la modeste coopérative, dont un très ambitieux, toujours à La Tour-de-Peilz: l'idée serait de couvrir en partie la tranchée qui délimite les voies CFF qui traversent la commune et de construire des logements dessus, densifiant ainsi le tissu urbain dans une zone stratégique et sous-employée aujourd'hui. Un beau projet, auquel ne s'opposent ni les CFF ni la commune, mais un projet d'une très grande complexité, nécessitant toute une série de coûteuses études préalables et la levée de bien des obstacles techniques et de sécurité pour les transports ferroviaires. Bref, un projet à très long terme, un peu utopique, mais qui permettrait de remédier élégamment à la rareté des terrains constructibles de la commune.



## Minergie et photovoltaïque: bien plus qu'un simple argument écolo

Quand l'occasion se présente, enfin, d'acheter un terrain aux Marronniers 6 à Vevey, le comité de la coopérative ne barguigne pas et trouve rapidement les fonds nécessaires pour acquérir le terrain au prix du marché et construire un bel immeuble de facture très contemporaine en milieu urbain. Et si les 5% de surcoût liés au standard Minergie ne seront pas entièrement compensés par les futures économies de chauffage, Jean-Yves Schmidhauser aligne quatre bonnes raisons qui entérinent le choix du fameux label: «La première raison, c'est l'octroi de la subvention communale liée au standard Minergie; la deuxième raison, c'est l'expression d'une volonté de préserver l'environnement; la troisième raison, c'est le net gain de confort d'habitation quand on vit dans une atmosphère dont l'air est constamment renouvelé à température ambiante; et la quatrième raison, et non des moindres, c'est qu'à long terme, on réduit les frais d'assainissement du bâtiment, grâce aux effets de la ventilation contrôlée qui évite toute accumulation d'humidité intérieure.» Il en va de même avec l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. «Investir dans le photovoltaïque, c'est d'une part faire un geste concret en direction des énergies renouvelables et d'autre part, c'est un investissement qui n'est pas inintéressant sur le plan financier. Amorti en une quinzaine d'années, il permet en outre d'obtenir un rendement tout à fait intéressant sur les fonds propres investis, grâce notamment à la rétribution à prix coûtant (RPC) du courant produit et injecté dans le réseau.»

## Bâisseurs francs-montagnards

**La Société coopérative immobilière de Saignelégier (SCIS) bâtit des immeubles depuis 1946. En comptant sa dernière réalisation en cours, elle gérera bientôt 95 logements. Elle a rejoint l'ASH en 2009 pour pouvoir continuer de construire tout en maintenant sa politique de loyers à bas prix.**

La Société coopérative immobilière de Saignelégier (SCIS) a été créée en 1946. «A la fin de la guerre, avec la reprise, les fabricants de boîtes de montres avaient besoin de loger leur main-d'œuvre,» explique Francis Barthe, secrétaire-gérant de la SCIS depuis 1974. «Comme les promoteurs n'étaient pas intéressés, des notables se sont réunis pour créer une société et construire des logements bon marché.» En 65 ans, le cercle des sociétaires s'est élargi pour compter une cinquantaine de membres, pour la plupart des commerçants et des artisans de la commune. Ils sont rarement logés dans les immeubles de la coopérative, dont les habitants demeurent «simples» locataires.

Dès 1946, la SCIS a régulièrement revendu certains de ses immeubles. «C'est un «problème» récurrent chez nous, explique Francis Barthe. Nous devons procéder ainsi pour arriver à financer la construction des suivants.» Actuellement 6 bâtiments pour 81 logements sont gérés par la SCIS. Avec un septième en construction, ce total atteindra 95 logements. «Mais



Francis Barthe, secrétaire-gérant de la SCIS depuis 1974. © VB

nous en avons construits 38 de plus si l'on compte les immeubles revendus.»

L'objectif, inscrit dans les statuts de la coopérative, est de proposer des loyers les plus bas possibles. «Les plus récents sont un peu plus élevés. 895 francs (+charges) pour un 4,5 pièces dans l'immeuble construit en 1982, contre 1110 (+charges) dans celui de 2004. C'est 30% de moins que dans un locatif voisin.» L'entretien se fait pourtant, et plutôt bien. «En 2010, nous avons consacré 325 000 aux travaux, soit 38% des recettes. Et nous en ferons autant en 2011.» Un fonds de réserve de l'ordre de 400 000 francs est disponible en cas de coups durs. Pour un bilan de quelque 9,5 millions.

### Maintenir des bas loyers

La SCIS est devenue membre de l'ASH il y a deux ans... afin de pouvoir continuer de construire. «Nous sommes pénalisés par notre politique des bas loyers. La dernière fois, nous avons augmenté les emprunts sur les immeubles existants. Cette fois-ci, nous avons fait appel à l'ASH. Sans cela, j'aurais dû fixer les loyers au moins 25% plus haut.» En cause donc, la frilosité croissante des banques. Traditionnellement, la SCIS collaborait exclusivement avec les banques régionales.

La coopérative construit pour répondre à une demande qui ne faiblit pas. «Nous avons constamment une quinzaine de noms sur notre liste d'attente. Fin 2009, une journaliste avait écrit que nous avions un nouveau projet: j'ai passé deux jours au téléphone à répondre aux demandes de renseignements!» La commune participe à l'effort en vendant des terrains à des prix privilégiés.



Cinq des six immeubles de la coopérative. Un septième est en voie de réalisation. Aeromedia-Concept/DR

### Un homme d'expérience

Dans l'absolu, les cours proposés par l'ASH intéresseraient Francis Barthe. «Mais ce n'est plus pour moi. J'ai pris cette charge de secrétaire-gérant dans l'urgence en 1974. J'ai désormais 84 ans!» Il gère actuellement seul la coopérative, mais entend, dès la fin de cette année, céder une partie de ses charges, notamment celles de gérant.

A ses successeurs de profiter, à son contact, de 36 ans d'expérience. A l'issue de notre rendez-vous, il nous a confié l'un de ses secrets. «J'invite toujours un nouveau locataire, avec sa famille, à passer une soirée chez moi. On fait connaissance, et on en profite pour passer en revue le règlement. Je pense m'être évité passablement de problèmes en procédant ainsi. Mais cela représente plus de 250 invitations. J'ai beaucoup de chance, ma femme ne m'a jamais dit non!!!»

Texte: Vincent Borcard

## Une coopérative «fédérale»

**Fondée en 1969, la SCH Perce-Neige gère deux immeubles à Bière. Un besoin de fonds pour entreprendre d'importantes rénovations l'a amené à rejoindre l'ASH, l'année dernière. Le comité de la coopérative est aussi intéressé par les cours proposés par l'association.**

La Société Coopérative d'habitation Perce-Neige a été fondée en 1969, à Bière (VD). A l'origine pour loger des employés de la Confédération et notamment ceux de l'importante place d'armes voisine. Elle a conservé ce caractère: cette priorité accordée aux fonctionnaires fédéraux est précisé dans ses statuts. Membre depuis 10 ans, président depuis trois, Xavier Greppin évoque ainsi volontiers les efforts consentis pour loger, il y a quelques mois, un officier instructeur. La SCH n'est pas pour autant réservée aux proches de l'armée. Elle compte parmi ses coopérateurs des employés de La Poste ou de SkyGuide. Certains de ses membres n'ont même aucun rapport avec l'administration fédérale. Ainsi Xavier Greppin est chef d'une petite entreprise d'informatique.

Deux immeubles de 4 étages pour 16 appartements chacun ont été construits sur des parcelles voisines. Le premier en 1970, le second en 1995. «Le premier n'avait pas été équipé d'ascenseurs, un équipement qui avait été jugé à l'époque trop luxueux!», explique le président. Le deuxième immeuble se différencie également par des pièces plus grandes, et par la mise à disposition de locaux communs. «Lors de sa conception, les premiers coopérants ont insisté pour que l'amortissement des deux bâtiments soient clairement séparés. Il y a donc, à l'interne, deux comptabilités,» précise Xavier Greppin. Les loyers s'établissent à hauteur de 600 francs pour un 2,5 pièces, 1400 francs pour un 4,5 pièces – charges non comprises.

Les bâtiments de la Perce-Neige sont régulièrement entretenus. Parmi les mesures les plus importantes, le premier bâtiment a bénéficié de tra-



*Xavier Greppin, directeur de la SCH Perce-Neige devant l'immeuble construit en 1995.*

voux d'isolation périphérique. Entre 10000 et 20000 francs sont annuellement attribués à l'entretien. Un fonds de réserve permet de réaliser l'imprévu, comme le changement de 8 portes de garage, devenues dangereuses, en 2009. «Nos finances sont saines. Nous sommes totalement autosuffisants. Avec un taux d'amortissement de 1%, nous sommes parfaitement en adéquation avec les normes cantonales,» affirme le directeur. Le bilan comptable s'établit à hauteur de 6 millions.

### Des loyers sous pression

Différents événements ont amené la coopérative à rejoindre l'ASH, en 2010. Tout commence avec la volonté de rénover les salles de bains du premier immeuble. Les montants des travaux étant importants, exceptionnellement, une demande de financement est adressée à l'OFL. «En réponse, on nous a interdit d'entreprendre des tra-

voux, et même d'emprunter. Il nous a même été demandé de cesser l'amortissement de l'ancien bâtiment, et de le reporter sur le nouveau. Notre assemblée a rejeté cette demande car contraire à nos statuts – gestion séparée des deux bâtiments oblige. Aujourd'hui, l'OFL insiste pour que nous augmentions le taux d'amortissement sur le nouvel immeuble, ce qui impliquerait une importante augmentation des loyers. Nous allons sans doute prendre contact avec l'ASH pour nous aider à trouver une solution.»

Parallèlement, la coopérative avait déjà reçu, par simple lettre, un avis de réévaluation de la valeur des terrains – «Cela a représenté une augmentation de 100 à 150 francs de tous les loyers!» Conclusion de Xavier Greppin: «Nous avons soudain l'impression que l'OFL est moins bienveillante...» Ce qui renforce son intérêt pour l'ASH. «Nous sommes intéressés à profiter de conseils. Notre comité – Natacha Baur et Olivier Patthey et moi-même – est intéressé à suivre les cours proposés par l'ASH. Un comité de volontaires comme le nôtre manque de compétences pointues en matière de gestion et de droit.»

Selon Xavier Greppin, rejoindre l'ASH peut aussi permettre de favoriser les contacts avec des coopératives de tailles comparables. «Nous avons fait une expérience relativement malheureuse avec des panneaux solaires. Je trouverais intéressant d'en faire part à d'autres. D'évoquer, d'une manière générale, les problèmes qu'une organisation comme la nôtre peut rencontrer.» Et de conclure dans un sourire: «L'union fait la force.»

### Nécrologie

M. Bernard Meizoz, né en 1927, est décédé le 13 février dernier, le jour de ses 84 ans.

Avec cette disparition, c'est un acteur important de la vie politique et associative vaudoise qui s'éteint. Militant socialiste convaincu, il fut élu successivement au sein du Conseil communal de Lausanne, du Grand Conseil vaudois et du Conseil national. Il donna la pleine mesure de son talent de visionnaire et de rassembleur dans de multiples domaines.

Homme d'action et entreprenant, il dirigea la SCHL pendant 31 ans, en faisant de cette coopérative d'habitation, un modèle tant dans sa gestion, dans son rayonnement que dans son développement qualitatif et quantitatif.

Son exemple d'homme exigeant, déterminé et inventif a marqué et façonné la génération qui lui a succédé: nous lui devons beaucoup.

Avec respect et émotion envers sa femme et ses proches nous lui disons : merci Bernard.



JF. Thonney, Président de la SCHL, le 23.2.2011

### PUBLICITÉ

Bien trouvé: le Défroissage vapeur remplace le repassage.

**L'Adora et sa première mondiale, le Défroissage vapeur.**  
Premier lave-linge à défroisser le linge à la vapeur, l'Adora SLQ s'acquitte de cette tâche avec tant de soin qu'elle rend le repassage superflu dans la plupart des cas. Découvrez-en plus au sujet de nos innovations uniques sur [vzug.ch](http://vzug.ch)

**ZUG**  
L'avant-garde pour cuisine et buanderie

## Energissima: le rendez-vous suisse de l'environnement

**La rencontre nationale des énergies renouvelables et des technologies environnementales qui aura lieu du 13 au 16 avril 2011 à Forum Fribourg est l'unique rendez-vous de Suisse s'adressant à l'ensemble du marché de l'environnement.**

Afin de répondre de manière optimale aux attentes multisectionnelles et aux enjeux environnementaux, Forum Fribourg a créé une plateforme nationale d'échange et de réseautage dédiée aux professionnels et aux collectivités publiques. Cette rencontre traitera des nombreux enjeux économiques, technologiques, législatifs et sociétaux en matière de préservation de l'environnement et de développement durable.

Bien plus qu'un salon, cet événement global rassemblera sur un lieu unique: une exposition avec plus de 200 stands, 5 journées professionnelles dont le congrès suisse du photovoltaïque, plus de 70 conférences gratuites, Swiss Eco Leaders Day – le 1<sup>er</sup> forum suisse des leaders de l'environnement, un forum d'affaires international et diverses animations.

La pertinence et la qualité des éditions précédentes des trois salons a confirmé la nécessité de créer une plateforme nationale d'échange et de réseautage dédiée aux professionnels et aux collectivités publiques. Cette nouvelle plateforme traite des nombreux enjeux économiques, technologiques, législatifs et sociétaux en matière de préservation de l'environnement et de développement durable. Cet événement national réunit plus de 250 exposants suisses et étrangers et plus de 15 000 visiteurs professionnels en provenance de toute la Suisse et des pays limitrophes. Ils sont issus de l'industrie, des collectivités publiques, de la finance, des milieux politiques, du bâtiment et du secteur tertiaire.

La force de ces trois événements rassemblés réside dans la spécificité de chacun d'entre eux et dans leur parfaite complémentarité. Ils accueillent un public spécialisé dans les différents secteurs concernés tout en offrant d'importantes perspectives de convergence et de réseautage. Plus de 15 000 visiteurs, en provenance de toute la Suisse et des pays limitrophes issus de l'industrie, des collectivités publiques, de la finance, des milieux politiques, du bâtiment, du secteur tertiaire ainsi que des particuliers pour la plupart propriétaires sont attendus en 2011.

### **Hôte d'honneur 2011: Domaine Ingénierie et Architecture de la HES-SO**

Le secteur Formation, R&D a le plaisir d'accueillir cette année le domaine Ingénierie et Architecture de la Haute Ecole Spécialisée de Suisse Occidentale (HES-SO) qui compte plus de 3500 étudiant-e-s. Il offre 19 filières de formation Bachelor et 3 filières de formation Master, se

déclinant en un nombre double d'orientations, et regroupées en 4 pôles: chimie et sciences de la vie; construction et environnement; technologies industrielles; technologies de l'information et de la communication.

Initiées en 1998, les activités de recherche appliquée et développement (Ra&D) représentaient un chiffre d'affaires de 24.4 millions de francs en 2009. Clairement orientée vers la conception de nouveaux produits, services et méthodes, la Ra&D poursuit une rapide croissance, soutenue principalement par les mandats reçus des entreprises.

### **Conférences gratuites pour les professionnels et le grand public**

Plus de 70 conférences, à l'intention des professionnels (mercredi au vendredi) comme du grand public (samedi), sont offertes aux visiteurs durant les quatre jours d'exposition.

### **Salon professionnel du mercredi 13 avril au vendredi 15 avril 2011**

L'ensemble des événements planifiés du mercredi au vendredi sont destinés avant tout à répondre aux attentes des professionnels et des collectivités publiques. Diverses journées thématiques sont proposées aux professionnels, sur inscription payante. Chacune aborde de manière approfondie un sujet spécifique à une branche d'activité.

Toutes les infos nécessaires sous: [www.energissima.ch](http://www.energissima.ch)

### **A propos d'Expo Centre SA (Forum Fribourg)**

Le centre d'expositions, de conférences et de congrès, Expo Centre SA, accueille diverses manifestations privées ou publiques. Il organise également pour son propre compte des salons grand public ou professionnels tels que *Transinfra*, *MotoVeloShow* ou *energissima*. Les salons développés et organisés par Forum Fribourg se positionnent comme uniques ou leaders en Romandie ou en Suisse.

Plus de renseignements sur [www.forum-fribourg.ch](http://www.forum-fribourg.ch).

## La Coopérative Graphis rénove son parc genevois

**La Coopérative Graphis, seule coopérative à avoir un parc de logements de part et d'autre du «Röstigraben», vient d'achever la rénovation de ses immeubles protégés de la rue du Grand-Pré. Une rénovation exemplaire dans le soin apporté aux détails architecturaux qui embellissent les façades.**

La société Coopérative de Construction et d'Habitation Graphis est propriétaire d'un vaste parc de logements répartis sur l'ensemble du territoire suisse. De Genève à Coire, en passant par Berne et Zurich, Graphis détient quelque 1248 logements, ce qui en fait une des rares coopératives d'habitation à exploiter un parc situé de part et d'autre de la frontière des langues. Pour simplifier la gestion de cet ensemble, Graphis s'est divisée en «colonies» régionales, chaque colonie assumant la gestion de son parc; une assemblée générale des délégués des colonies est chargée d'approuver les comptes annuels de la coopérative et de prendre les décisions importantes, notamment en matière de travaux de rénovation lourde.

Avec 420 logements auxquels s'ajoutent des arcades administratives et commerciales ainsi que des ateliers et places de stationnement, la colonie genevoise est la plus importante de toutes. La totalité de ses immeubles est située sur le pourtour du parc Beaulieu, à un jet de pierre de la gare Cornavin. Ils ont été réalisés à la fin des années 40 et dans le courant des années 50, dans l'esprit de l'urbanisme moderne: des barres de haut gabarit posées dans un espace vert. Habitation, dans son numéro 10 de 1950 (l'article complet peut être consulté sur le site [www.retro-seals.ch](http://www.retro-seals.ch), rubrique architecture et Habitation), présentait ainsi l'opération de Beaulieu conduite par Graphis: «le quartier de Beaulieu, dont la maquette a été exposée par le Département des travaux publics à l'Exposition Nationale de 1939, est certainement l'un des projets les plus modernes et généreux qui aient été mis sur pied à Genève», puis plus loin, l'auteur de



*Façade de l'immeuble de la rue du Grand-Pré 10-20, dont les couleurs d'origine ont été retrouvées.*

l'article poursuit: «La mise en valeur générale d'un tel quartier par un organisme coopératif est infiniment préférable à toute autre solution, obligatoirement fractionnée par des constructeurs individuels. En effet, la réalisation d'un tel quartier, sous une direction unique, permet d'arriver à un développement harmonieux et rationnel». Plus de cinquante ans après cette opération, force est de constater que le journaliste avait vu juste: les immeubles de Beaulieu sont encore et toujours des exemples, aussi bien dans leurs qualités urbanistiques que du point de vue de leur exploitation, avec des loyers nettement inférieurs à ceux du marché genevois.

### **Une rénovation aussi délicate qu'impérative**

Depuis quelques années, Graphis a entrepris une rénovation de l'ensemble de son parc genevois, en particulier de

ses bâtiments de la rue du Grand-Pré. Construites en 2 étapes, en 1949 et 1951, les allées de la rue du Grand-Pré 2 à 8 et 10 à 20 ont été dessinées par l'architecte Fritz Jenny et le bureau Honegger, le premier apportant les éléments décoratifs et le second la rigueur constructive.

Après 60 ans, il devenait nécessaire d'entreprendre des travaux de rénovation. A cette exigence est venue s'en ajouter une autre: les immeubles de la rue du Grand-Pré sont protégés, comme du reste presque tous les immeubles construits par le bureau Honegger à Genève, et l'Office du Patrimoine et des Sites veille avec beaucoup d'attention à la nature des travaux qui peuvent, ou ne peuvent pas, être entrepris.

De fait, c'est l'ensemble de l'enveloppe extérieure qui a fait l'objet de cette première campagne de travaux: fenêtres à double vitrage en bois (exi-

# RÉNOVATIONS

HABITATION MARS 2011



*Sgraffite de Heinz Schwartz après rénovation.*



*Rosace ornant de part et d'autre chaque entrée d'allée.*



*Éléments de décoration sur les balcons situés au-dessus des entrées d'immeuble.*

gence du patrimoine), toiture et ferblanterie, façades; à l'intérieur, ce sont les cages d'escaliers et les cabines d'ascenseurs qui ont été rénovées. De prime abord, ce qui frappe l'observateur c'est le soin particulier qui a été mis dans le traitement des façades. En effet, les architectes ont beaucoup travaillé, en collaboration avec le Service d'Iconographie de la Ville de Genève, pour retrouver les couleurs originelles. Et le résultat est séduisant: le gris-bleu pastel est du plus bel effet et donne à l'ensemble une allure de station balnéaire sur l'Océan tout à fait charmante. De plus, l'artiste, Heinz Schwartz a orné certaines entrées de sgraffites: ceux-ci aussi ont été entièrement rafraîchis. Le visiteur peut ainsi redécouvrir les fresques à la gloire de la famille et de la coopérative (un imposant maçon maniant une truelle et le logo Graphis ornent l'angle du bâtiment de Grand-Pré 2).

Le coût total de ces interventions s'élève à quelque CHF 10 400 000.-; le chantier a été financé par un emprunt, le fonds de rénovation de la Coopérative et une légère augmentation de loyers. Il convient de rappeler ici que ce type de travaux est soumis à la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, plus connue sous son abréviation LDTR, loi qui limite la répercussion du coût des travaux sur les loyers et impose un contrôle de ceux-ci. Dans le cas présent, la Coopérative a fait approuver par son conseil d'administration et par l'assemblée des locataires-sociétaires genevois une hausse de CHF 30.- par pièce et par mois; le nouveau loyer reste cependant sensiblement inférieur aux exigences de la LDTR, avec une moyenne d'environ CHF 2500.- par pièce et par année, y compris les charges. A signaler que cette hausse n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part des habitants des allées concernés, ce qui est rare, même dans une coopérative.

Texte et photos: **Jacques Cuttat**

## Clos-Voltaire: un monument architectural confié aux apprentis et aux étudiants

**La Ville de Genève, propriétaire de l'ancienne dépendance rurale du domaine de Voltaire dans le quartier des Charmilles, le confie à la Coopérative des personnes en formation La Ciguë pour du logement étudiant bon marché. Le monument, situé au cœur d'un parc qui a fait beaucoup parlé de lui, ne sera pas simple à gérer.**

Le bâtiment du Clos était un hôtel-pension jusqu'en 2001, en mains privées. En 2001, l'affaire sombre et le bâtiment est mis en vente par le créancier hypothécaire. Plusieurs candidats sont intéressés à l'achat de ce bien. Il faut dire que c'est une petite oasis de verdure au cœur du quartier très dense des Charmilles, à côté de la maison des Délices (ainsi que Voltaire a lui-même nommé sa propriété) et du parc Voltaire. Parmi les repreneurs potentiels, la Ville, déjà propriétaire du parc et du musée, voyait d'un bon œil le rachat de la dernière pièce du domaine Voltaire. En attendant la décision, le créancier, qui souhaite éviter le squat de l'immeuble, le confie en contrat de prêt à usage à la Ciguë, laquelle y loge ses membres tant que l'immeuble n'a pas trouvé de nouveau propriétaire.

### **Le Clos: un bâtiment dans un état d'abandon total**

La bâtisse est dans un état pitoyable: infiltration d'eau en sous-sol, chauffage défectueux, planchers effondrés dans plusieurs pièces. La Coopérative et ses membres parent au plus urgent, ce qui permet de mettre quelques chambres à disposition; dans un contexte de grave pénurie de logements pour personnes en formation, une telle initiative est plutôt bienvenue, même si le confort des chambres est très rudimentaire.

Dans l'intervalle, une délégation du Conseil municipal visite l'immeuble, découvre le potentiel en termes d'espaces publics et d'affectation à des activités semi-publiques: il y a la possibilité d'attribuer une partie du rez aux associations de quartier, qui



*Clos Voltaire: façade sud-est avant rénovation.*



*Clos Voltaire: façade sud-est après rénovation.*



Cage d'escalier rénovée.



Chambre d'étudiant prête à être louée.

réclament un tel lieu, et d'adjoindre au parc Voltaire le jardin du Clos.

En parallèle, la Ciguë dépose un projet de rénovation, de financement et d'exploitation. Le Conseil municipal accepte d'accorder à la Coopérative un droit de superficie; un accord est également trouvé quant aux coûts des travaux de rénovation: la Ville prend en charge la rénovation extérieure et l'aménagement du parc (les travaux en rapport direct avec la conservation du patrimoine), quant à la Ciguë, elle assume les travaux intérieurs.

### Deux maîtres d'ouvrage pour une rénovation soignée

C'est alors une opération complexe de rénovation qui démarre, avec deux maîtres d'ouvrage au pilotage. Le pre-

mier choix a été celui de l'architecte: un appel d'offre commun désigne le bureau Ganz et Muller Associés. Le projet démarre alors et se confronte rapidement aux exigences – parfois contradictoires – des différents services publics (sécurité, économie d'énergie, service cantonal de protection du patrimoine...). Si les séances ont parfois été caractérisées par une ambiance électrique, ainsi qu'en témoigne M. Guillaume Käser, directeur de la Coopérative et témoin des débats, chacun ayant ses propres exigences et le sentiment que la loi est de son côté, le projet a finalement été mené à terme.

Aujourd'hui, ce sont 2 logements de 14 et 16 chambres qui sont mis en location, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2010. Ces pièces bénéficient de l'aide cantonale au logement (régime HLM) et sont également soumises à la LDTR (maximum CHF 3360.– respectivement CHF 3600.– par pièce et par année, selon la surface de la pièce).

En plus de ses fonds propres, la Ciguë a obtenu diverses aides et prêts, de la Ville de Genève, de la Loterie Romande, du fonds «Commission de gestion des taxes fixes de l'Université de Genève» et d'une Fondation privée; la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) a également fourni un crédit à taux préférentiel. Grâce à ce montage sophistiqué, la Coopérative met à disposition de

ses membres des chambres à CHF 355.– ou CHF 400.– par mois, charges comprises, dans un cadre qui fait des jaloux.

### Un contexte urbain difficile

Il reste une inconnue dans cette affaire: le Clos est situé dans le parc Voltaire, parc public qui a été envahi longtemps par une population de marginaux et de dealers. Ce voisinage inquiète quelque peu les responsables de la Coopérative, qui ont mis un soin particulier à choisir les locataires et à les «préparer» à gérer des situations délicates. Les riverains du parc avaient à l'époque alerté à plusieurs reprises les autorités communales pour dénoncer les nuisances et les trafics divers; la Ville a ainsi fermé le parc durant plusieurs mois, ce qui a permis d'en déloger les hôtes indésirables. Les riverains comme les nouveaux habitants du Clos espèrent que cette situation va se maintenir.

S'il n'y a pas vraiment de concierge dans le bâtiment, la Ciguë a cependant désigné un «coordinateur technique» dans chaque logement, chargé de contrôler que chaque locataire assume sa part de travaux communs et que les équipements techniques sont en bon état de fonctionnement. De son côté, la Ville gère directement l'utilisation des locaux réservés aux habitants. Destinés à des anniversaires, des activités culturelles ou des fêtes de quartier, ils sont déjà très demandés. Le Musée Voltaire, voisin du Clos, va aussi utiliser cette salle commune pour y organiser des événements publics en rapport avec l'illustre écrivain. La fin des travaux de rénovation et l'entrée des nouveaux locataires sont en train de donner une nouvelle vie au parc Voltaire, pour la plus grande satisfaction des riverains et des enfants du quartier.



Une cuisine avant travaux.

Texte: Jacques Cuttat

Photos: Ganz et Muller Architectes Associés



**Philippe Diesbach**



De l'immobilier de rendement aux coopératives d'habitation: si l'on devait résumer en une phrase le parcours de Philippe Diesbach, c'est pour celle-ci que l'on opérerait. Après avoir passé plusieurs décennies au sein du groupe Foncia Geco, dont il a notamment été l'administrateur délégué pour la Suisse, celui-ci a en effet fondé à la fin de l'année dernière la société Patrimob qui chapeaute les coopératives Cité Derrière, PrimaVesta et Les Estudiantines, dont il est président.

«A un moment donné, j'ai commencé à comprendre que j'avais un problème de casquettes, explique ce Lausannois d'origine fribourgeoise. Car en plus de diriger ces coopératives, j'étais en définitif à la tête de toutes les sociétés du groupe Foncia. J'ai alors compris que ce n'était plus possible de cumuler ces postes, d'autant qu'avec les coopératives on travaille avec de l'argent public. Bien que Cité Derrière, PrimaVesta et Les Estudiantines n'avaient aucun lien direct avec Foncia, elles étaient complètement autonomes même si je les gérais en tant que salarié de Foncia, il fallait que je me décide. Et je n'ai pas réfléchi longtemps avant de me mettre à mon compte pour créer Patrimob avec trois employés qui m'ont suivi.»

### **Pérennité de l'entreprise**

Philippe Diesbach est rentré dans l'immobilier, comme il dit, après des études à l'Ecole de commerce de Lausanne et une première expérience professionnelle dans des fiduciaires. Il commence alors «au bas de l'échelle» en travaillant, dès le milieu des années 1970, comme gérant d'immeubles. «Je ne voulais pas faire de courtage sans connaître tous les aspects du métier», explique-t-il. C'est

ainsi qu'il s'occupe par exemple des états des lieux et du contrôle des citernes. Passionné, il gravit rapidement les échelons. Quelques années plus tard, il se retrouve actionnaire du groupe Geco, avant d'être nommé président de son conseil d'administration en 2000.

«C'est à ce moment qu'on m'a donné pour mission de réfléchir à la pérennité de l'entreprise, ce qui m'a passionné», raconte le Lausannois. Le voici qui retrouve alors ses manches et approche diverses entreprises dans le but de trouver un partenaire solide. C'est finalement en entendant l'annonce du rachat d'une société de Romont par le groupe français Foncia, désireux de devenir une société d'envergure internationale, qu'il se décide. Connaissant bien le marché suisse pour avoir des origines helvétiques, le patron de Foncia accepte la proposition. Grâce à Geco, qui devient dès lors Foncia Geco, il bénéficie désormais de vingt bureaux en Suisse.

### **Plus de 1500 logements**

Deux ans après, c'est au tour de Foncia de réfléchir à sa pérennité... et de finir par se faire racheter par les Banques populaires. «A partir de ce moment, il a commencé à y avoir un problème de relation humaine, regrette Philippe Diesbach. Les nouveaux directeurs ont cru qu'on parlait la même langue qu'eux et qu'ils allaient imposer leurs méthodes, mais en Suisse ça ne se passe pas comme à Paris. C'est pourquoi j'ai décidé de gentiment me retirer du domaine de la régie et du courtage.» Ce qu'il fait d'autant plus facilement que dès le milieu des années 1990, il s'est passionné pour le monde des coopératives. «Tout a commencé dans le canton de Neuchâtel, au

moment de la montée du chômage lié à la crise horlogère, où on avait racheté quelques immeubles pour en faire des coopératives.»

Puis, en 1995, Philippe Diesbach est interpellé par un conseiller d'Etat qui lui suggère, dans le cadre d'une opération immobilière qui se monte à la rue Cité Derrière, à Lausanne, de créer une coopérative qui serait non pas uniquement lausannoise, mais vaudoise. C'est ainsi que Cité Derrière voit le jour. Aujourd'hui, la coopérative possède plus de 1500 logements et figure dans le peloton de tête des sociétés d'utilité publique romandes, derrière les grandes structures que sont la SCHL (Société coopérative d'habitation Lausanne) et la SCHG (Société coopérative d'habitation Genève).

### **Beaucoup de propositions**

Cité Derrière, se réjouit son président, est atypique dans le sens où elle est véritablement au service des communes. «Si une commune a besoin d'une garderie ou d'une crèche, on l'intègre dans notre projet. De plus, on offre toujours une place au conseil de la coopérative à un membre de la commune avec laquelle on travaille.» A partir de 2009, Philippe Diesbach se met à travailler sur des projets intégrant des logements protégés, «un vrai pro-

blème du fait du manque de lits en EMS et du vieillissement de la population». Suite à plusieurs voyages en Suisse et à l'étranger, il fonde alors PrimaVesta, une coopérative spécialisée dans l'habitat protégé et qui vient de mettre sur les rails un projet de 51 logements à Ecublens. «Depuis, on ne cesse de recevoir des propositions. On travaille actuellement avec les communes de Lausanne, Nyon, Prangins et La Sarraz, tout en participant à des concours.»

Ce qui semble intéresser les autorités faisant appel à PrimaVesta, c'est que la coopérative réfléchit pour chaque projet à de nouvelles idées. A Ecublens, il a par exemple été décidé de coupler les buanderies avec les salles communautaires qui sont réparties sur les étages. De même, Philippe Diesbach a choisi de miser sur l'intergénérationnel en intégrant dans le projet quelques studios pour étudiants. Un secteur qu'il connaît bien pour avoir réalisé il y a deux ans, sur le site de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, un complexe de quelque 300 logements avec une coopérative spécialement créée pour l'occasion, Les Estudiantines. Depuis, plusieurs autres hautes écoles l'ont d'ailleurs approché.

Texte et photos: **Stéphane Gobbo**



## «On cherche avant tout à répondre aux besoins des communes»

Si Philippe Diesbach a choisi de quitter le groupe Foncia Geco pour créer la société Patrimob, ce n'est ni pour faire de la gérance, ni du courtage. Son envie première, en marge de la gestion des diverses coopératives qu'il préside, est en effet de se profiler comme un partenaire apte à fournir assistance et conseils à quiconque le souhaiterait. «On pense en effet qu'il peut y avoir des services à donner à des gens qui ont un esprit coopératif, qui veulent monter une opération, ne serait-ce que pour quelques logements, explique-t-il. Car aujourd'hui, ces gens-là n'ont pas d'appui en dehors des conseils que peuvent leur donner l'Office fédéral du logement ou la Société suisse pour l'habitat. La garantie d'une coopérative, ce n'est dans le fond que le montant de ses parts sociales, d'où la difficulté qu'il y a à obtenir le financement nécessaire. J'aimerais pouvoir aider les jeunes coopératives qui le souhaitent, les suivre pendant quelques années, les accompagner jusqu'au moment où elles trouveraient les crédits nécessaires à leur survie.»

Dans cette optique, Philippe Diesbach espère faire de Patrimob une entreprise non pas uniquement vaudoise, mais romande. Déjà présent dans le canton de Neuchâtel à travers la coopérative Arc-en-Ciel, il espère prochainement pouvoir monter des projets à Genève. «Dans le canton de Vaud, on répond pour l'heure à beaucoup de sollicitations de communes, tout en participant à de nombreux concours. Vu que nous sommes une société sans but lucratif, on cherche avant tout à répondre aux besoins des communes.» Dans l'optique de se profiler comme un acteur essentiel en matière de logements protégés, Patrimob travaille en outre avec Pro Senectute, notamment pour ce qui est du recrutement de référent de maison, ainsi qu'avec l'association Avril pour l'analyse fonctionnel du projet.

Tout en respectant les normes du standard écologique Minergie, une obligation pour les coopératives bénéficiant d'aides cantonales, Philippe Diesbach se réjouit de pouvoir mettre sur le marché des logements proposant des loyers 15 à 20% moins chers que la norme actuelle – qu'il juge surfaite –, donc accessibles à une plus grande frange de la population. Reste un problème, celui des gens possédant des terrains: «Ce sont eux, qui ne produisent rien et ne prennent pas de risques, qui rongent toute la viande autour de l'os, qui empochent les bénéfices. Le jour où les taux hypothécaires remontent, ça va poser quelques problèmes. C'est pour cela que les communes doivent faire des efforts.» Etre au service des locataires: voilà le credo du patron de Patrimob. **SGo**

## PUBLICITÉ

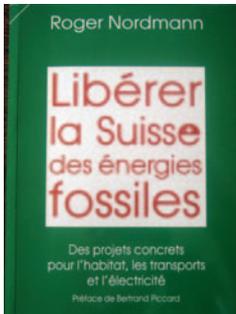
### 249 maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont fait des calculs précis: ils financent une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

- 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](http://www.egw-ccl.ch) [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch) Tél. 062 206 06 16



### Libérer la Suisse des énergies fossiles

Publié aux éditions Favre SA à la fin de l'année 2010, ce livre de Roger Nordmann, licencié en sciences économiques et politiques, et député socialiste au Conseil national depuis 2004, a l'immense avantage de présenter de façon simple et concise la thé-

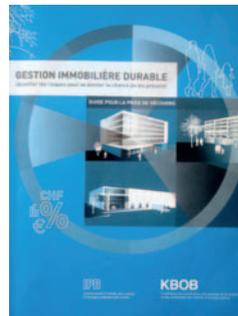
matique du réchauffement climatique et de l'épuisement du pétrole et d'autres ressources non renouvelables. Mais le livre offre encore bien plus, comme le laisse entendre son sous-titre: des projets concrets pour l'habitat, les transports et l'électricité.

En homme pragmatique et en bon politicien qu'il est, Roger Nordmann ne se contente en effet pas de présenter une énième fois des sujets, certes cruciaux, mais tellement rabachés qu'ils finissent parfois par lasser: pic pétrolier, réchauffement climatique, développement durable, etc. Bien au contraire. L'auteur nous emmène dans une réflexion qui démontre et souligne le besoin urgent d'une action déterminée en Suisse. Pour cela, il esquisse trois grands projets pour une action cohérente dans les domaines centraux que sont l'habitat, la mobilité et la production d'électricité.

Pour Roger Nordmann, passer à un approvisionnement énergétique totalement renouvelable constitue un formidable défi qui offre une fabuleuse perspective d'avenir à l'échelle de la Suisse toute entière. Une ambition non seulement garante d'emplois et de prospérité à long terme, mais aussi porteuse de sens et de source d'une identité renouvelée. Siégeant notamment à la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie, étant membre du comité directeur de l'Association transports et environnement et last but not least, présidant également la fédération des entreprises actives dans l'énergie solaire Swissolar, Roger Nordmann sait de quoi il parle, et offre un bel outil d'action à remettre entre les mains de tout maître d'ouvrage d'utilité publique responsable.

*«Libérer la Suisse des énergies fossiles. Des projets concrets pour l'habitat, les transports et l'électricité», Roger Nordmann, éditions Favre, 2010, 192 pages CHF 36.–. Commande sous: [www.editionsfavre.com](http://www.editionsfavre.com) ISBN: 978-2-8289-1188-1*

### Gestion immobilière durable, un guide pour la prise de décisions



La Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés (IPB) et la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) ont identifié ces défis pour leurs portefeuilles immobiliers et élaboré la présente publication dans le cadre d'un projet commun. Cette publication s'adresse

aux décideurs dans le secteur immobilier, qu'ils soient propriétaires, investisseurs, maîtres d'ouvrage, développeurs, planificateurs ou gestionnaires de portefeuilles ou d'immeubles. Elle rassemble les connaissances actuelles sur la gestion immobilière durable et présente des exemples novateurs issus de l'économie privée et du secteur public.

Ce document montre l'importance du développement durable tout au long du cycle de vie, explique comment intégrer les aspects correspondants dans les processus de décision, les marges de manœuvre existantes en raison des futures tendances exposées et, en cas de décisions de placement reposant sur de vastes critères, l'effet éventuel sur l'évaluation desdits placements et notamment sur le maintien de leur valeur.

La publication comprend deux parties: une brochure principale et un recueil de fiches d'information contenant des indications pratiques sur les différents objectifs de durabilité. La brochure principale rassemble les principales futures tendances et explique le concept de durabilité sous-jacent à l'aide de définitions approuvées et de la stratégie de la Confédération. Elle indique également comment le développement durable doit être intégré à la gestion immobilière en vue d'une mise en œuvre efficace et où le cycle de vie offre une certaine marge de manœuvre. Un chapitre est consacré aux aspects financiers des investissements liés au développement durable, tandis qu'un autre expose les principaux résultats en fonction du type de bâtiment (logements, bureaux et administration, industrie/commerce de détail). Les 44 fiches d'information décrivent en détail chaque objectif de durabilité, donnent des indications sur la manière d'agir et renvoient à des outils et ouvrages complémentaires pour les différents acteurs.

Un chapitre est consacré aux aspects financiers des investissements liés au développement durable, tandis qu'un autre expose les principaux résultats en fonction du type de bâtiment (logements, bureaux et administration, industrie/commerce de détail). Les 44 fiches d'information décrivent en détail chaque objectif de durabilité, donnent des indications sur la manière d'agir et renvoient à des outils et ouvrages complémentaires pour les différents acteurs.

*Pour commander ou télécharger les 2 brochures: [www.habitation.ch/actualite.htm](http://www.habitation.ch/actualite.htm) >> Actualité du 06.12.2010: De bons outils pour une gestion immobilière durable*



## 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

[www.habitation.ch/abonnement](http://www.habitation.ch/abonnement)



*Stephan Schwitter,  
directeur de l'ASH.*

## 2:0 pour la politique fédérale du logement?

**Deux événements importants pour la politique du logement ont eu lieu peu avant la fin de l'année passée: le Conseil national a en effet approuvé un nouveau crédit cadre pour le cautionnement d'emprunts de la CCL et la Confédération a vendu le portefeuille immobilier de la SAPOMP.**

Le 13 décembre 2010 a porté chance à l'aide fédérale au logement et donc aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Peu après 17h, le Conseil national a approuvé un nouveau crédit cadre pour le cautionnement d'emprunts pour l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique d'un montant de 1,4 milliard de francs. L'arrêté fédéral était soumis au frein à la dépense et il fallait qu'il soit levé par au moins 101 voix, c'est-à-dire avec la majorité absolue de tous les membres du Conseil – et pas seulement de ceux qui sont présents.

L'issue du vote semblait des plus périlleuse et le résultat fut des plus serrés, avec 109 voix en faveur du nouveau crédit cadre. 64 conseillers nationaux ont voté contre (52 UDC et 12 PLR), quatre se sont abstenus, trois étaient absents mais excusés, et pas moins de 20 conseillers nationaux (dont 8 UDC et 6 PLR) n'ont tout simplement pas participé au vote... pour notre plus grande chance à nous! Les Bourgeois démocrates et les Verts, ainsi que les fractions du PS et du groupe PDC-PEV-VL ont approuvé en bloc le nouveau crédit cadre.

Nous tenons à les remercier ici de leur reconnaissance et de leur soutien à la construction de logements d'utilité publique. Quant aux électrices et aux électeurs, ils auront tout loisir de les remercier lors des élections de cette automne. Car ce sont bien ces conseillers nationaux-là qui avaient demandé en 1999 déjà au Parlement un mandat constitutionnel clair en matière de politique fédérale d'aide au logement. Ce qui leur a d'ailleurs valu des sanctions répétées lors des élections.

La reconduction de ce cautionnement est largement due à l'intense travail de lobbying de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) et au travail de longue haleine des associations faitières. Elles sont toutes à la fois soulagées et ravies de l'issue de la votation. On peut toutefois remarquer que les opposants au sein du Parlement font preuve d'une ignorance crasse en ce qui concerne les acquis des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et en ce qui concerne notamment les effets positifs de l'aide fédérale au logement. Ils ne vont d'ailleurs pas en rester là et profiteront de la première occasion pour tenter une fois encore d'affaiblir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le fait est que, grâce au crédit de cautionnement, les coopératives continueront à bénéficier de prêts à taux préférentiels. Ceux-ci engendreront des investissements d'autant plus importants qui profiteront finale-

ment à une part importante de la population, qui aura accès à un logement digne de ce nom, à loyer modéré, comme le prévoient, faut-il le rappeler, la loi et la Constitution. Qui plus est, la Confédération ne perd pas le moindre centime, car il ne s'agit en l'occurrence pas d'une dépense réelle, mais seulement d'une obligation conditionnelle... à laquelle il n'a d'ailleurs jamais fallu recourir tout au long de la période du dernier crédit cadre!

En ce qui concerne le deuxième événement important, il s'agit bien cette fois d'argent: le 16 décembre 2010, la Confédération a vendu les 2600 appartements de la SAPOMP à la caisse de pension F. Hoffmann-La Roche SA. Le produit de cette vente avoisine les 430 millions de francs et vient gonfler les recettes fédérales. Cette manne n'a malheureusement pas eu les faveurs des médias, qui ont superbement ignoré l'événement. La SAPOMP Wohnbau AG appartenait entièrement à la Confédération et fonctionnait comme société de défaisance pour les bienfonds qui avaient bénéficié de l'aide au logement et qui connaissaient des difficultés financières au cours de la crise immobilière des années 90.

Au fil du temps, non seulement les subsides ont été remboursés (160 millions de francs d'abaissement de base des loyers), mais le capital actions de 171 millions de francs investi à l'époque a été restitué au 1<sup>er</sup> janvier 2011 à la Confédération – avec un gain considérable de pas loin de 260 millions de francs, qui ont été comptabilisés en tant que recette exceptionnelle d'investissement. Le patrimoine immobilier de la SAPOMP a malheureusement échappé aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Peut-on parler d'autogoal pour autant?

Concentrons-nous maintenant sur la votation sur le nouveau crédit cadre de 1400 millions de CHF destiné au cautionnement d'emprunts de la CCL. C'est maintenant à la majorité du Conseil des Etats d'accepter le projet, qui devrait vraisemblablement traiter cet objet lors de la prochaine session de printemps.

Texte: **Stephan Schwitter**  
Traduction: **PC**

## Préavis

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



aura lieu le **8 juin 2011** à 17.15 heures  
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,  
Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

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

**Vous protégez des nuisibles  
de notre région ...**  
[aa-desinfection.ch](http://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](mailto:contact@aa-desinfection.ch)

## Impressum

**La revue Habitation** est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ASH-Section romande, ch. de Pierrefleur 50, CP 227, 1000 Lausanne 22, [socomhas@habitation.ch](mailto: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](mailto:redaction@habitation.ch), [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch) • **Comité de rédaction:** P. Cléménçon, R. Dubuis, J. Cuttat, P. Magnin • **Publicité:** Jean-Claude Martin, [publicite@habitation.ch](mailto:publicite@habitation.ch) ou tél. 076 539 63 06 • **Abonnements:** [abonnement@habitation.ch](mailto: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:** Rien ne vaut le doux ronron matinal de la cafetière italienne en ébullition. © Patrick Cléménçon

## Surélevé et revalorisé – une rénovation totale

**Les trois immeubles d'habitation des numéros 21 à 37 du Chemin des Crêts-de-Champel, à Genève, ont été entièrement rénovés. En seulement quatre semaines, les nouveaux ascenseurs AS «VarioStar Plus» ont été installés.**

Les trois immeubles d'habitation du Chemin des Crêts-de-Champel à Genève ont retrouvé leur état d'origine de 1967 dans le cadre d'une rénovation complète. A l'époque, ils avaient été construits par l'assurance-vie Helvetia, qui en est encore aujourd'hui le propriétaire. Ils ont repris leur apparence initiale – ou presque – car ces bâtiments de neuf étages ont été surélevés d'un étage et demi.

### A l'extérieur et à l'intérieur

En effet, ce complexe de 243 appartements, conçu à l'époque par l'architecte genevois Marc Saugey, avait absolument besoin d'une rénovation. Par ailleurs, les bâtiments devaient être adaptés aux normes de construction actuelles, en particulier du point de vue de l'alimentation en énergie. Dans le cadre de la rénovation, il a fallu tenir compte des obligations strictes imposées par les services cantonaux d'entretien des monuments. François Hugo, architecte et responsable de la direction des projets de construction pour la Suisse romande d'Helvetia Assurances, le confirme: «Les façades ont été entièrement rénovées sans aucune modification au niveau de l'architecture. Les bâtiments sont répertoriés dans le registre de la fondation Saugey; ils ont donc une importance particulière du point de vue de l'histoire de l'architecture.»

Dès le mois de juin 2007, des échafaudages ont été mis en place sur les façades avant qu'elles ne soient entièrement rénovées et crépies dans les teintes d'origine. Les fenêtres et volets ont été remplacés, et les balcons équipés de nouvelles balustrades. Les entrées et soubassements ont aussi été rénovés. Parallèlement, de nouveaux chauffages et de nouvelles salles de bains ont été installés dans tous les appartements. Les installations techniques dans le domaine sanitaire et la cuisine ont été remplacées.

Alors que le chantier de rénovation battait déjà son plein, la décision a été prise de surélever les trois blocs d'un étage et demi, ce qui a permis de récupérer de l'espace pour réaliser 18 appartements en attique – à raison de six par bâtiment. Par ailleurs, des collecteurs solaires ont été installés sur tous les bâtiments. L'eau chaude de toutes les installations sanitaires sera à l'avenir produite par ces collecteurs.

### Des ascenseurs entièrement neufs

Les neuf anciens ascenseurs, qui ne répondaient plus aux consignes de sécurité actuelles, ont tous été remplacés par de nouveaux ascenseurs. On a installé des modèles VarioStar Plus qui se sont parfaitement intégrés dans le projet. «Le VarioStar Plus s'intègre rapidement dans les cages d'ascenseurs existantes; par ailleurs, il séduit par sa consommation d'énergie très faible», explique Manuel Cordeiro, responsable des ventes du secteur modernisation chez AS Ascenseurs Lausanne.



*Une transition parfaite: le revêtement linoléum gris en version métallique est identique au sol des étages supérieurs.*



*La cabine aux dimensions maximisées s'adapte parfaitement à la cage d'ascenseur actuelle.*



*Fonctionnelle et élégante: la poignée du VarioStar Plus.*

A partir de début juin 2010, les techniciens d'AS Ascenseurs ont démonté les anciennes installations avant d'installer les nouvelles cabines dans la cage rehaussée d'un étage.

Depuis novembre 2010, les locataires disposent d'ascenseurs plus rapides, plus confortables et plus silencieux, qui répondent bien évidemment aux normes de sécurité les plus élevées.

Plus d'infos sous [www.lift.ch](http://www.lift.ch)

# AllStar AS1®

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

EgoKiefer SA  
Fenêtres et portes  
1, Rte du Pré-du-Bruit/Z.i. A11  
CH-1844 Villeneuve  
Téléphone +41 21 967 08 00

Et dans 13 succursales et plus de 350  
concessionnaires et partenaires dans  
toutes la Suisse: [www.egokiefer.ch](http://www.egokiefer.ch)

Une entreprise de  
 AFG  
Arbonia-Forster-Holding AG

## Protection du climat comprise.

«AS1®» – La championne AllStar du marché des fenêtres. Que ce soit pour un projet de construction ou de modernisation, la gamme de fenêtres EgoKiefer AllStar AS1® satisfait toutes les exigences. Avec l'AS1®, la diminution des déperditions d'énergie par les fenêtres peut atteindre 75%. Faites le calcul avec [www.energy-and-more.ch](http://www.energy-and-more.ch).

Nous nous réjouissons de votre visite à HABITAT-JARDIN à Lausanne  
du 12 au 20 mars 2011 stand 931 dans la halle 9.

**MINERGIE®**  
LEADING PARTNER

Light Art by Gerry Hofstetter®

Toujours des idées d'avance.

**EgoKiefer**  
Fenêtres et portes

# 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](http://www.banquecoop.ch)