Habitation

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

Façades actives et Minergie P

Du nouveau à Neuchâtel

Portrait de Roger Dubuis

83e ANNÉE • No 2 • JUIN 2011

hansgrohe

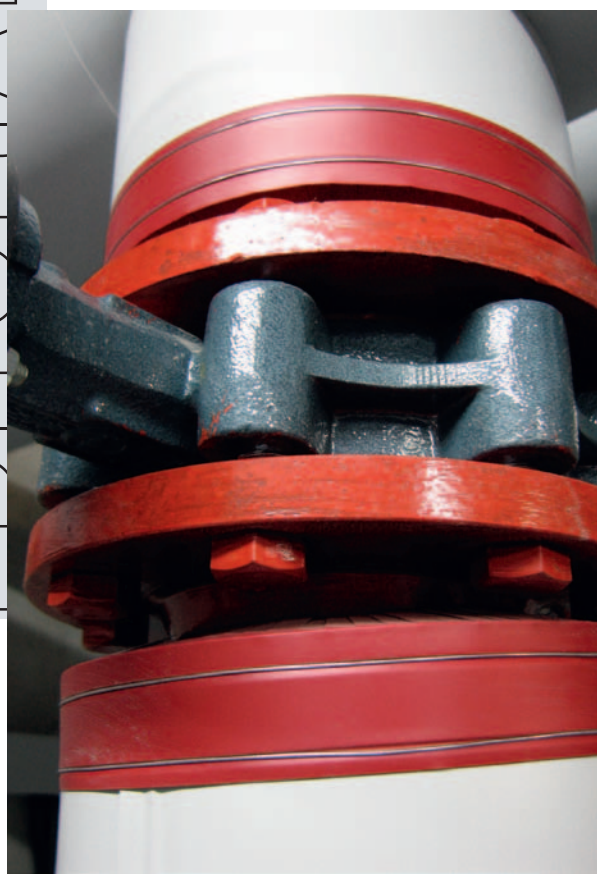
Metris®

A la hauteur de vos exigences.

Découvrez **Metris®** sur 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_2.

EDITORIAL



Oh la belle vanne! © PC

Chères lectrices, chers lecteurs,

Nos Sept Sages se sont donc – pour le moment – décidés pour l'abandon du nucléaire et du coup, les débats font rage sur les ondes et les écrans, dans les journaux et les bistrots pour savoir comment remplacer cette dangereuse source d'énergie. Les avis d'experts en tout genre s'accumulent et se contredisent, les uns prédisant une inévitable pénurie d'énergie et l'effondrement de nos industries, les autres annonçant le boom tant attendu des technologies propres et une utilisation rationnelle des ressources durables. Ce qui est sûr, c'est que tout le monde s'accorde à dire que les prix de l'énergie en général et de l'électricité en particulier vont augmenter, avec des répercussions sur toute la chaîne de production de biens, depuis la lolette de bébé au dentier de pépé, en passant par tout ce qui touche à la construction, la mobilité et à la communication.

Deux mots sont donc plus que jamais à l'ordre du jour: innover et économiser. Innover: en soutenant à fond le développement des cleantech, de l'écologie industrielle et de la mise à disposition des énergies renouvelables. Economiser: en réduisant les dépenses énergétiques, au sein des ménages par des gestes simples, et dans la construction en promouvant une pensée systémique répondant au défi d'un développement urbain durable, minimisant l'énergie grise de production des immeubles et maximisant leur efficience énergétique.

Bon nombre de coopératives d'habitation l'ont compris et ont d'ores et déjà anticipé le phénomène, comme le montrent clairement les réalisations que nous présentons dans ce numéro, avec notamment deux grands immeubles au Grand-Saconnex dont les maîtres d'ouvrage ont osé un joli saut qualitatif en misant sur une isolation avec des façades actives (pp. 4-14), ou encore avec la Cigüe, qui a reçu le premier label Minergie-P-Eco délivré par le canton de Genève (pp. 31-32), et qui affiche une volonté d'innovation réjouissante. Même les politiciens s'y mettent, avec de belles paroles, certes, mais qui vont au moins dans le bon sens (pp. 20-23) pour les coopératives d'habitation, qui n'ont donc plus qu'à prendre la balle au rebond pour relancer la construction hélas encore stagnante du parc immobilier d'utilité publique (p. 34).

Mais face à la raréfaction annoncée des ressources, ne vaudrait-il pas encore mieux manifester tout simplement notre ras-le-bol face à une économie fondée sur l'obsolescence programmée de produits trop souvent inutiles et superflus?

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

Patrick Clémençon

THINK BIG
www.lift.ch
Martin Zapf
Collaborateur technique
Modernisation
juste au moment où les choses deviennent serrées
Le nouveau VarioStar s'adapte à votre bâtiment et offre ainsi plus d'espace dans les gaines existantes d'ascenseurs. Avec mes collègues et moi, vous êtes entre de bonnes mains pour planifier le remplacement de votre ascenseur.
Parlons-en! Tout simplement.
AS Ascenseurs
Graphic Work

SOMMAIRE

Façades actives et Minergie P

Avec les deux immeubles au standard Minergie P de la CODHA, de la SCHG et de la coopérative Rhône-Arve, c'est la construction d'un nouveau quartier de plus de 2000 habitants qui se termine.

4–14

Une harmonieuse passation de pouvoirs

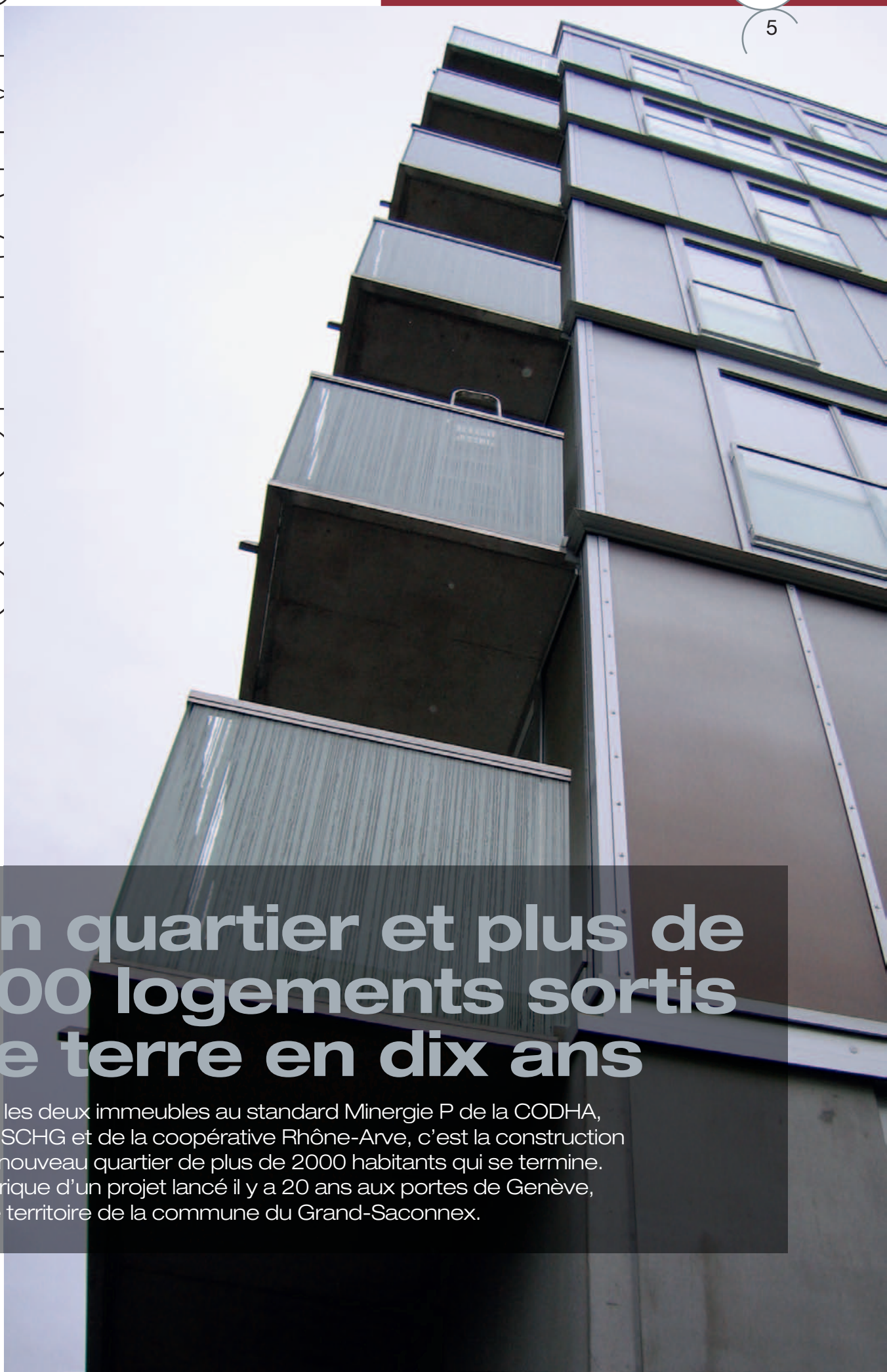
Président de la coopérative neuchâteloise Les Rocailles depuis 2005, Adriano Crameri vient de céder sa place à Gabriel Winkler. Entretien croisé de deux passionnés.

15–18

Portrait de Roger Dubuis

24–27

4-14 COOPÉRATIVES. Façades actives et Minergie P aux portes de Genève • **15-18** COOPÉRATIVES. Une harmonieuse passation de pouvoirs • **19** CHRONIQUE VAGABONDE • **20-22** POLITIQUE. Interview avec Jean-Claude Mermoud, conseiller d'Etat en charge du Département de l'économie du canton de Vaud • **23** POLITIQUE. Les douze travaux d'Hercule dans le canton de Neuchâtel • **24-27** PORTRAIT. Roger Dubuis, secrétaire général sortant de la section romande de l'ASH • **28-33** ASH. Du billet du président à une polémique zurichoise, en passant par quelques réalisations soutenues par le Fonds de Solidarité • **34** CHRONIQUE POLITIQUE. • **35-36** PUBLICITÉS ET ABONNEMENTS



Un quartier et plus de 600 logements sortis de terre en dix ans

Avec les deux immeubles au standard Minergie P de la CODHA, de la SCHG et de la coopérative Rhône-Arve, c'est la construction d'un nouveau quartier de plus de 2000 habitants qui se termine. Historique d'un projet lancé il y a 20 ans aux portes de Genève, sur le territoire de la commune du Grand-Saconnex.

Le bâtiment de la SCHG et Rhône-Arve donnant sur le plan d'eau et les passerelles menant au bâtiment de la CODHA, en face.

Les deux immeubles de la SCHG, de la coopérative Rhône-Arve et de la Codha viennent compléter la réalisation du quartier du Pommier, où une vingtaine de bâtiments ont été construits en dix ans. Situé sur la commune du Grand-Saconnex, entre – mais à distance! – de la piste de l'aéroport de Cointrin et le quartier des organisations internationales, ce terrain de 98 000 m² doit son nom à la famille genevoise qui en était propriétaire. Le déclassement de ce pâturage avait été décidé en 1991, et le plan localisé de quartier adopté en 1997. Il avait été acquis pour trente millions, pour un tiers par l'Etat de Genève et pour deux tiers par la Caisse de Prévoyance du Personnel Enseignant de l'Instruction Publique et des Fonctionnaires de l'Administration du Canton de Genève (CIA). Dès 1999, des représentants des deux propriétaires et de la Ville du Grand-Saconnex avaient formé un groupe de pilotage. Ce dernier a conduit à la réalisation d'un quartier d'immeubles résidentiels marqué par la mixité des architectures. Jusqu'à la couleur des façades, où le rouge brique voisine avec le fuchsia ou le corail. Beaucoup a ainsi été fait pour lutter contre l'impersonnalité et aller à l'encontre de l'image d'un quartier conçu et réalisé tout d'une pièce.

La mixité concerne aussi les types d'habitats, avec huit immeubles pour des habitations à loyer bon marché ou modéré, quatre pour des habitations mixtes et quatre pour des logements en loyer libre. Rien en revanche à la vente. Cette répartition correspond aux directives de la zone qui exigent un ratio de $^2/_3$ de logements subventionnés, pour $^1/_3$ de loyers libres. En trois étapes, ce sont ainsi 625 logements qui ont été construits.

68 000 m² ont été dévolus à l'habitat, contre 24 000 m² aux équipements publics, principalement un groupe scolaire de 16 classes, une salle de sport et de spectacles – où s'illustrent notamment les Lions de Genève, équipe de basket de LNA – et un bâtiment consacré aux associations communales et à un espace de vie enfantine.

Le quartier abrite quelque 2000 habitants. Sa construction a permis au Grand-Saconnex de passer le cap des 10 000 habitants et d'accéder au statut de ville. Sa création a aussi contribué à déplacer le centre de gravité de la commune. Avec le déménagement de la poste dans le quartier, la construction de l'école, la présence de structures parascolaires et de la salle polyvalente, les habitants du Grand-Saconnex sont amenés à passer régulièrement dans le quartier. La présence d'une grande surface Migros – en remplacement du petit magasin placé auparavant au bord de la route cantonale – contribue aussi à la «popularité» du Pommier. Avec le prolongement de la ligne de bus numéro 3, les habitants bénéficient d'un accès direct au centre de Genève.

Enfin, la CIA met à disposition une quinzaine de locaux commerciaux. Les débuts de la location n'ont pas été faciles. Mais la Migros, créée lors de la troisième et dernière étape de construction, a contribué à l'attractivité du quartier et à lancer d'autres activités. Les habitants peuvent ainsi déjà compter par exemple sur les services d'une pharmacie, d'un restaurant, d'un café, d'un salon de coiffure, d'un vidéoclub, d'un kiosque, d'un fleuriste, des services médico-sociaux. «Nous avons dû renoncer à accueillir un fitness, dont les exigences, en matière de ventilation et de température de l'air, n'étaient pas compatibles avec le caractère Minergie du bâtiment», précise John Lateo, responsable de l'immobilier à la CIA. Trois locaux sont encore disponibles, la vie du Pommier peut continuer de s'enrichir.

Pour fêter la fin de l'urbanisation du quartier, la Ville du Grand-Saconnex a invité la population à une grande fête in situ, début avril. Chacun relève désormais la qualité de l'ensemble et les promesses d'un vivre de qualité qu'il recèle. Seule (légère) ombre au tableau, la commune reconnaît avoir un problème de parking dans ce secteur. Ou plutôt un problème d'automobilistes qui ne respectent qu'imparfaitement les règles du jeu de la zone bleue. Les places ne manquent pourtant pas, mais elles sont payantes. La CIA a encore de la place pour une centaine de véhicules dans ses parkings souterrains.

Texte: **Vincent Borcard**
Photos: **Patrick Clémençon**

Le bâtiment de la CODHA donnant sur le plan d'eau et les passerelles menant au bâtiment de la SCHG et Rhône-Arve, en face.

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**

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

Sto | Bâtir en responsable.

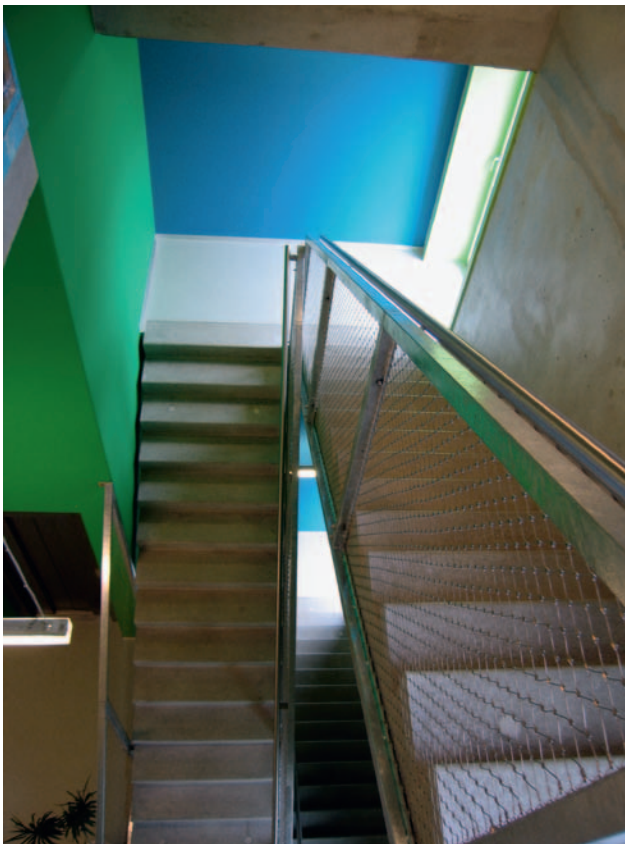
Le choix des duplex

Deux des trois maîtres d'ouvrage ont décidé d'incorporer des appartements sur deux étages dans leurs typologies. Il s'ensuit des différences entre les immeubles. Et une plus grande richesse dans les façades.

«Le plan localisé de quartier était assez précis, dans tout ce qui est relatif aux gabarits et au nombre d'étages», explique Hervé de Giovannini, architecte du projet de la coopérative Rhône-Arve. A partir de ces données, les architectes du projet de la CODHA, Ganz & Muller, et ceux de la SCHG, Clivaz & Exquis, ont travaillé sur l'hypothèse d'appartements en duplex. Le projet a eu l'agrément de leurs instances – la SCHG avait déjà fait une expérience – concluante – en la matière dans un autre immeuble du Pommier.

De duplex, il n'en a jamais été sérieusement question en revanche pour Rhône-Arve. Cela aurait-il pu poser un problème, dans la mesure où SCHG et Rhône se partagent le même immeuble? Faux problème, rétorquent les architectes. Les deux coopératives partagent un système de façade, un système de ventilation, mais la partie SCHG (46 appartements) et la partie Rhône-Arve (23 appartements) ne communiquent pas entre elles. Et fonctionnent à bien des égards comme deux immeubles mitoyens. De multiples séances ont permis de se mettre d'accord sur l'essentiel, chacun conservant sa manière d'envisager ses typologies. Il en ressort des différences de façades, au sud, avec des balcons en continu côté Rhône-Arve, et à géométrie variable en fonction des étages côté SCGH. Il en résulte une façade peu monotone. «Je trouve ça presque plus riche», conclut Hervé de Giovannini.

Visite commentée par Jean-Pierre Chappuis dans les corridors du bâtiment de la SCHG et Rhône-Arve.



La cage d'escaliers du bâtiment de la CODHA.

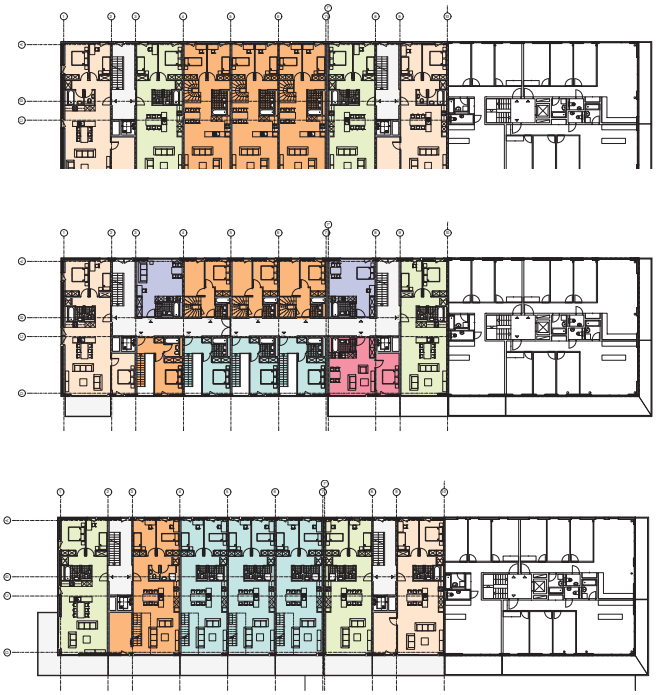
Pour Lionel Rösti, chef de projet chez Clivaz & Exquis, les duplex permettent d'économiser une allée. De trois entrées – et trois ascenseurs – on passe ainsi à deux. La moitié des appartements – des 5 et 6 pièces genevois – étant des duplex, l'architecte économise aussi sur les couloirs traversants. Il n'y en a que deux, aux 2e et 5e étages (cf. plans).

Côté CODHA, on apprécie les duplex qui permettent de concevoir «des petites villas superposées». Le principe implique la présence de balcons un étage sur deux seulement, plus d'ensoleillement, et donc l'optimisation de l'effet des façades chauffantes (lire plus loin). Les grandes qualités d'isolation des bâtiments influent aussi sur l'architecture. Pour éviter de créer des ponts de froid, la SCHG renonce à des stores dans les pièces orientées au nord. Pour la même raison, pas de stores pour rafraîchir les balcons de l'immeuble de la CODHA, mais des emplacements pour des parasols!

Des priorités divergentes

Pour remplir les conditions fixées par l'Office Cantonal du Logement (OCL), les coopératives doivent opérer des choix. La visite de duplex dans les deux immeubles permet d'apprécier les différences de philosophie des différents maîtres d'ouvrage. La SCHG privilégie l'espace, la qualité, et les finitions du séjour, alors que la CODHA fait un effort dans la taille des chambres. Les couloirs de l'immeuble de la SCHG se parent de jolis coloris qui tranchent avec le béton spartiate de ceux de la CODHA. Mais l'immeuble de la CODHA est doté d'une salle commune. Et d'une pièce commune à chaque étage, qui peut soit devenir une chambre de jeux pour les enfants, soit une chambre d'amis. Ces choix, la CODHA en laisse une partie de la responsabilité aux locataires. Guillaume Käser: «L'association des futurs habitants est créée plusieurs années à l'avance. Elle opère des choix architecturaux, c'est elle qui va opter pour de jolis parquets, et pour un escalier en béton moins onéreux dans les duplex. Ces choix typologiques, ces choix de finition, facilitent l'appropriation du futur logement.»

La CODHA demande aussi à ses architectes de privilégier les solutions qui favorisent la convivialité. D'où le choix de balcons qui communiquent. D'où – peut-être! – celui d'un seul ascenseur pour un immeuble de 36 logements.



De bas en haut: plan des 1er et 4e étages, 2e et 5e étages avec rue intérieure, 3e et 6e étages.

Texte: **Vincent Borcard**
Photos: **Patrick Clémencon**

Minergie Eco: un souci béton

Le bâtiment de la CODHA est construit selon des normes Minergie Plus et Eco. Minergie Eco implique le recours à des matériaux naturels et des listes de critères relatifs et absolus. Toutes les colles, tout ce qui contient des formaldéhydes est interdit, tout comme les mousses utilisées par les menuisiers. Une liste de tous les matériaux plastiques proscrits est disponible sur le site www.minergie.ch. Là où il est impossible de concevoir autrement, une certaine tolérance s'applique, en concertation avec les instances certificatrices.

L'autre grosse particularité de Minergie Eco tient dans l'obligation d'utiliser 50% de béton recyclé. Donc des matériaux provenant de la démolition, qui sont concassés. Le maître de l'ouvrage et les architectes se sont trouvés, sur ce point confrontés à un problème. «Il n'y a pas de filière», explique Antoine Muller, du bureau d'architectes Ganz et Muller, responsable de l'immeuble de la CODHA. Autant la culture du béton recyclé est déjà bien ancrée à Zurich, autant rien n'est fait pour faciliter le recours à ce matériau du côté de Genève. L'entreprise mandatée a donc du créer un stock, puis lancer la fabrication lorsque celui-ci a été suffisamment important, immobilisant pour le coup un silo à cet effet uniquement. «Le béton recyclé ne devrait pas revenir plus cher qu'un béton normal. Faute de filière, son prix a augmenté de 40 à 50%», regrette Antoine Muller. La création d'une centrale régionale à béton recyclé, qui pourrait contribuer à faire baisser le prix, bute sur un autre problème, l'impératif des 25 kilomètres maximum entre le lieu de fabrication et d'utilisation. Selon quelques architectes interrogés, l'Etat – les cantons – pourrait contribuer à valoriser ce matériau, et à rendre viable une filière.

Selon Antoine Muller, le béton recyclé aurait les mêmes qualités physiques. Mais il est plus volontiers utilisé pour les structures verticales que pour les dalles. «Tous les murs de l'immeuble sont en béton recyclé», précise l'architecte. Et donc les murs porteurs et les bétons apparents des couloirs du bâtiment. **VB**

Chauffer avec les façades

Des façades dites actives permettent aux deux immeubles de se chauffer en grande partie avec les rayons solaires et de limiter au maximum les pertes de chaleur. A la découverte du concept Lucido®.

Les deux immeubles se singularisent par leurs façades actives. Celles-ci améliorent grandement l'efficacité énergétique des bâtiments. Par exemple, pour chauffer le bâtiment SCHG-Rhône-Arve – 69 appartements – une chaudière de 14 KW suffit – soit une puissance de 5 à 6 fois moindre que celle nécessaire pour un locatif traditionnel de cette taille.

Au premier coup d'œil, les éléments, non porteurs, qui caractérisent ces façades actives font penser à des stores à lamelles de bois qui auraient été mis sous verre. Pour le fonctionnement, le verre solaire laisse pénétrer la quasi totalité de l'énergie solaire à l'intérieur du dispositif. Et les lamelles en bois, de par leur inclinaison, permettent d'amener la chaleur produite par l'énergie lumineuse dans la composition de la façade. L'inclinaison des lamelles est calculée pour obtenir les meilleurs résultats tant en hiver qu'en été. Le principe de fonctionnement du concept Lucido® s'apparente à celui du mur trombe. «Derrière ce dispositif, le recours à des isolants à fort pouvoir de déphasage et d'emmagasinement – laine de bois, cellulose (ou laine de roche lorsque l'accumulateur est assuré par un mur en maçonnerie, lors de transformations par exemple) – permet de gérer une sorte d'accumulateur. Selon nos expériences, on arrive à assurer ainsi entre 80% et 90% du chauffage», explique Rafael Villar, vice-président de Charpente Concept qui développe ce concept Lucido® en partenariat avec l'inventeur, Giuseppe Fent, de Suisse alémanique.

Selon lui, l'efficacité de cette paroi présente aussi un gros avantage en été. Lorsque le soleil est au plus haut, aux heures les plus chaudes, les rayons sont bien davantage réfléchis par le verre des éléments de façade. L'orientation des lamelles, étudiée pour être la plus efficace avec un soleil bas d'hiver, a un effet inverse avec un soleil haut d'été. Enfin, la qualité de l'isolation implique une augmentation du déphasage qui fait que la chaleur finalement emmagasinée n'arrive à l'intérieur du bâtiment qu'en soirée, alors que la température ambiante commence à baisser. Le système doit donc permettre d'éviter les gros pics de chaleur dans les appartements qui sont difficiles à supporter lorsqu'ils se produisent avant 18 h.

Un élément de façade avec un cadre, un verre solaire, le bloc de lamelles – séparé du verre par un espace libre – et les isolants.
© Lucido

Des matériaux naturels

Le concept, présenté comme simple et réalisé avec des matériaux naturels, aurait également pour lui son faible encombrement. Un élément est profond de quelque 25 à 28 centimètres. «Contre 50 centimètres pour la façade d'un habitat passif qui offrirait les mêmes performances. Cela permet de gagner entre 0.4 et 0.5 m² par mètre linéaire de façade. Soit un gain de 80 m² de surface habitable pour l'immeuble de la Codha,» affirme Rafael Villar.

Les lamelles de bois sont en sapin non traité. Du mélèze aurait constitué une alternative, repoussée en raison de son coût plus élevé. Tout comme les cadres, le bois peut conserver sa couleur naturelle, ou être teinté – c'est le cas des lamelles des éléments de la façade de l'attique de l'immeuble Rhône-Arve, qui sont de couleur gris anthracite.

Aussi pour les rénovations

«Les éléments Lucido ne s'achètent pas, il s'agit d'un concept qu'il faut adapter, en fonction de l'orientation de la construction, de sa géométrie, et déjà pour les différentes façades d'un même immeuble. Les profils, la

dimension des verres, les épaisseurs, la nature des isolants peuvent varier. Mais Lucido® peut convenir aussi bien à des constructions en béton, qu'en bois ou en métal, et à des rénovations.»

Opter pour ce système n'est pas une initiative neutre pour les maîtres d'ouvrage. Les réalisations visitées en Suisse alémanique étaient des écoles, des crèches ou des salles de gym. Il existe aussi des bâtiments administratifs ainsi équipés. Mais, selon les différents acteurs, son application à des locatifs de cette taille – pour un total de 4000 m² de façades – constituerait une première.

Définir la solution adaptée ne coule pas de source. «J'aurais pensé que ce serait plus simple à mettre en place,» témoigne Hervé de Giovannini, architecte de la coopérative Rhône-Arve. «Les éléments que nous avions vus lors de nos visites étaient vissés. Nous ne trouvions pas cela franchement beau. Nous avons fait des essais avec un autre système, jusqu'à trouver une solution plus élégante que nous avons dû ensuite faire valider par un laboratoire puisqu'il est impératif que les éléments soient étanches.»

«Pour adapter le système à des immeubles qui comptent jusqu'à 9 niveaux, les architectes et les façadiers ont étudié les détails à fond. Cela nous a coûté plus cher, pour un résultat beaucoup plus esthétique que les réalisations précédentes», résume Jean-Pierre Chappuis, directeur de la SCHG. Pour autant, les performances du système dans le temps ne sont pas encore connues.

Les quelques inconnues qui accompagnent ce dispositif ont aussi eu un impact sur le travail des chauffagistes. Pour dimensionner une chaudière, il faut connaître les coefficients thermiques dynamiques de la façade. En l'absence de données basées sur l'expérience et les valeurs évoluant en fonction de la géométrie des projets, ils ont été déterminés par un logiciel. Les ingénieurs ont donc dû trouver un bon compromis à partir de quelques variables. Selon plusieurs acteurs du projet, même si le système a donné satisfaction lors du premier hiver, il faudra sans doute deux ans avant de tirer un premier bilan.

Texte: **Vincent Borcard**

Chauffer avec des trous!

Pour produire de la chaleur sans rejeter de polluants sur le site, les coopératives SCHG et Rhône-Arve ont choisi un système de pompes à chaleur avec sondes géothermiques. Le dispositif est complété par des capteurs solaires.

Pour répondre aux normes de Minergie-Plus, les coopératives se devaient de privilégier des sources d'énergie renouvelable. Par souci d'éviter les rejets polluants dans un quartier où, en raison de la proximité de l'aéroport, les normes OPAIR sont déjà dépassées, les coopératives SCHG et Rhône-Arve ont opté pour un système de pompes à chaleur géothermiques. «La réflexion nous a amené à consentir à un effort supplémentaire pour ne pas polluer davantage le site», explique l'ingénieur chauffage et ventilation Dominique Hirt. La qualité de l'isolation des immeubles et les spécificités thermiques des éléments de façades (lire ci-contre) déterminent le recours à une installation de faible puissance. De fait, les besoins les plus importants ne concernent pas le chauffage, mais l'eau sanitaire et la ventilation.

Quatorze forages ont été réalisé autour de l'immeuble, jusqu'à des profondeurs de 300 mètres. Le diamètre foré est de l'ordre de 15 centimètres de diamètre. Il accueille deux aiguilles de 50 mm de diamètre. L'eau est pompée à une température de 11 à 11,5 degrés, puis réinjectée à 8 degrés. «Nous travaillons avec un Delta de trois. On pourrait obtenir des différences supérieures, notamment en injectant de l'eau plus froide, mais cela solliciterait davantage la pompe à chaleur. L'objectif est de choisir le meilleur rendement. Nous dépensons ainsi beaucoup moins d'électricité. Notre coefficient de performance (cop) moyen est de 4,28 – de 5,65 pour le chauffage, de 3,38 pour l'eau sanitaire.» (n.d.l.r.: un cop de 4,28 signifie que pour 1 kW d'électricité consommé par la pompe à chaleur, le système permet d'en récupérer 4,28).

Installés sur les toits, 200 m² de capteurs solaires thermiques permettent de préchauffer l'eau sanitaire. A la belle saison, le surplus d'énergie est réinjecté dans les sondes, à des températures légèrement supérieures – «On doit pouvoir ainsi réinjecter 15 à 20% de la puissance qu'on a pris au terrain», précise Dominique Hirt.

L'eau chaude sanitaire est chauffée à 55 degrés pour une mise à disposition à 50 degrés. L'eau destinée au chauffage au sol part elle à 30 degrés. L'eau est stockée dans des réservoirs de 5000 litres. Les pompes à chaleur fonctionnent aussi longtemps que le réservoir tampon n'est pas à la température souhaitée. Pour le chauffage, l'objectif est de chauffer les appartements à 20 degrés, les salles d'eau à 22 degrés.

«Ce type d'installation nécessite moins d'entretien qu'une chaufferie traditionnelle, explique Dominique Hirt. Mais elle n'offre pas la même souplesse. Par exemple, la relance est plus longue.» L'expérience du premier hiver a été encourageante. Le système n'a pas eu l'agrément des coopérateurs qui apprécient des températures de 23 degrés. Des vannes non ouvertes dans certains appartements ont permis de tester l'efficacité du système Lucido (lire ci-contre): 17 degrés sans chauffage!

Selon les relevés des premiers mois, le bâtiment nécessitait 70 joules par m^2 pour être chauffé. Alors qu'il en faut le triple pour une construction traditionnelle. Mais la première année n'est pas considérée comme une référence. Il y a toujours un peu d'humidité qu'il faut éliminer. Et des consommations résiduelles qui peuvent influer sur les courbes. Il faudra attendre deux ans pour tirer un bilan. C'est aussi le délai que se donne Minergie pour accorder une norme.

L'observateur externe peut manifester une certaine surprise en réalisant que les coopératives, qui ont collaboré pour les éléments de façades, n'aient pas opté pour un système commun de chaufferie. De fait, au-delà des problèmes techniques, elles ne l'ont pas fait parce que rien ne les y obligeait. Au-delà du cas particulier, c'est l'absence d'un concept de chauffage à distance pour l'ensemble du quartier du Pommier qui peut interpeller. S'en étonner, c'est être amené à réaliser à quel point la volonté et la nécessité d'économiser de l'énergie ont pris de l'importance. Le Pommier a commencé à être imaginé il y a vingt ans. La qualité énergétique des immeubles de la Codha, de la SCHG et de Rhône-Arve aurait alors été considérée comme relevant de la science-fiction.

Texte: **Vincent Borcard**

L'eau est stockée dans des réservoirs de 5000 litres.
© Patrick Clémençon

Discipline et double-flux

Pour fonctionner correctement et répondre aux objectifs en matière de consommation d'énergie, le système doit être piloté avec doigté. La réussite demande aussi un minimum d'implication de la part des coopérateurs. «Nous ne pouvons pas faire monter les courbes de chauffage pour satisfaire deux ou trois locataires.» La discipline des locataires demeure un point important. Avec la ventilation à double-flux, il n'est théoriquement plus nécessaire d'aérer les pièces en hiver. Dominique Hirt souligne l'importance des séances d'informations aux nouveaux locataires dans cette problématique. Et fait part de son expérience. «Si on chauffe à 20 degrés, tout le monde joue le jeu. Si on monte à 23 degrés, les habitants rouvrent leurs fenêtres!» En raisonnant par l'absurde, on pourrait donc encore obtenir un renforcement du soutien des locataires en ne chauffant qu'à 18 degrés. L'ingénieur met en garde contre cette tentation. «On nous a demandé de procéder ainsi dans un bâtiment hospitalier. Très vite, le personnel a introduit des radiateurs électriques d'appoint!»

L'expérience, toujours elle, permet de grappiller des kW. «Nous pouvons parfois stopper la ventilation pendant quelques heures pendant la nuit. Cela ne pose pas de problème pour les habitants. Cela peut même satisfaire ceux que le très léger bruit de soufflerie dérangerait. Enfin, à la belle saison, comme les fenêtres sont ouvertes, nous ne faisons qu'aspirer l'air. Cela permet d'économiser un ventilateur, soit 3 kW, 24 heures sur 24 pendant deux ou trois mois.» **VB**

Champs de sondes: mode d'emploi

Les forages sont espacés de six à sept mètres les uns des autres. Ceci afin d'éviter que, creuser selon une verticale absolue tenant de l'utopie, les sondes ne se touchent à plusieurs centaines de mètres de profondeur. Idéalement, et c'est le cas pour cette installation, les sondes sont autour, plutôt que sous le bâtiment. «Le risque que nous tombions sur du pétrole, du méthane ou du gaz existe. Comme nous avons fragilisé le sol avec les forages, le liquide ou le gaz aura tendance à remonter. Il est préférable que cela ne se produise pas sous le bâtiment. Mais cela n'est pas possible autrement, il faut drainer le terrain», détaille Dominique Hirt.

14 sondes descendant jusqu'à 300 mètres impliquent 4200 mètres de forage. Mais pourquoi 300 mètres? «C'est un compromis. On peut obtenir davantage de chaleur en descendant plus profondément, mais il faut alors une pompe plus puissante. Pour une villa, il n'est pas nécessaire de descendre à plus de 120-150 mètres. Si nous injections de l'eau à une température inférieure à zéro degré, nous aurions eu besoin de moins d'hectomètres de forage. Mais il y aurait eu d'autres inconvénients. La technique permet beaucoup de choses, mais il faut se donner les moyens.» Le dimensionnement du dispositif dépend aussi du premier forage, qui fait office de test. Ses résultats déterminent le nombre de sondes nécessaires.

La durée de vie de l'installation est de l'ordre de 15 ans, de 20 à 30 pour les forages. Selon Dominique Hirt, la fatigue du sol n'est pas à craindre. «Il est statique, traversé par des mouvements d'eau. Il est régénéré en permanence.» Ce qui n'empêche pas le système d'être prévu pour rendre, à la bonne saison, une partie de la chaleur qu'il y a puisée pendant l'hiver. **VB**

L'argent
rend l'immobilier
durable…

BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE

…car nous soutenons la construction et
la rénovation écologiques avec nos conditions
d'encouragement préférentielles.

Pour une
véritable alternative:
T 021 319 91 00
www.bas.ch

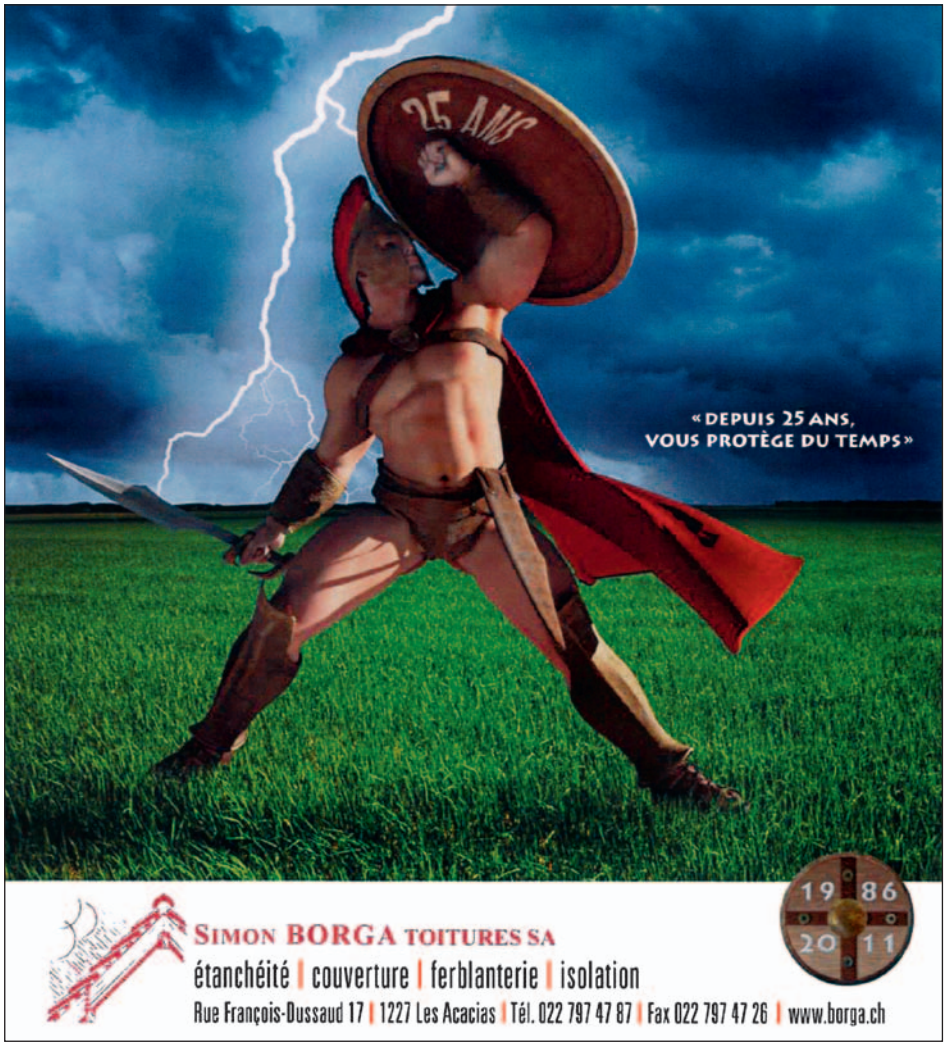
equitable
social
transparent
innovant
écologique
éthique
humain
solidaire
social
créatif
éthique
solidaire
éthique
écologique
humain
innovant
durable

Piatti
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.



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

bosson+pillet sa
INSTALLATIONS THERMIQUES
& ENERGIES RENOUVELABLES

3, avenue des Morgines
1213 Petit-Lancy

Tél. +41 22 879 09 09
Fax +41 22 879 09 00

info@bosson-pillet.ch
www.bosson-pillet.ch

Atelier abc Astural
menuiserie - charpente

Rte de Vernier 92
Case postale 16
1219 Châtelaine

Tél. 022 796 38 14
Fax 022 797 50 11
atelierabc@astural.ch

CHARPENTE CONCEPT
Büchi - Emery - Meylan - Villar
INGENIEURS ET DESIGNERS DU BOIS

ENTREPRISE DE CHAPES
CHILLEMI & Cie SA

Rue St-Léger 2bis
Case postale 2130
1211 Genève 2

Tél. 022 320 64 22
Fax 022 321 75 23
Port. 079 412 85 15
E-mail : chillemi.sabluewin.ch

Sanitaire – Ferblanterie – Couverture
G CONSTANTIN S.A.
GENÈVE – LAUSANNE – NYON
www.constantin.ch

pierre buclin SA
ingénieurs conseils
hydraulique et gaz

22, ch. de la Vendée
Tél.+41 22 343 73 10
Internet: www.buclin.ch

1213 Petit-Lancy/Genève
Fax. +41 22 343 66 29
E-mail: info@buclin.ch

WEISS + APPETITO SA

Route Cantonale 102
1024 Ecublens
Tél. 021 671 22 30
Fax 021 635 43 80
www.weissappetito.ch

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

Photo: Immeuble de la CODHA, quartier du Pommier, 1218 Grand-Saconnex

Une harmonieuse passation de pouvoirs

Président de la coopérative neuchâteloise Les Rocailles depuis 2005, Adriano Crameri vient de céder sa place à Gabriel Winkler. Entretien croisé de deux passionnés.

Adriano Crameri.

Nommé vice-président de la société coopérative d'habitations Les Rocailles en 2005, Adriano Crameri en a pris la présidence à la fin de l'année suivante. «Si une bonne opportunité se présente, nous achèterions volontiers un immeuble, quitte à le rénover si nécessaire. C'est nettement moins cher que de construire du neuf», déclarait alors ce Grison d'origine dans les colonnes d'«Habitation». Eh! bien l'opportunité espérée s'est bel et bien concrétisée: en plus d'avoir mené les années suivant son accession à la présidence une vaste campagne de rénovations, Adriano Crameri a pu acquérir un nouvel immeuble – à la rue des Acacias, où les Rocailles possédaient déjà deux autres objets – portant ainsi à dix bâtiments, pour un total de 222 appartements, le parc immobilier de la société.

Mais depuis le 1er avril dernier, ce passionné a cédé son fauteuil de président à Gabriel Winkler. Dès l'annonce de son départ lors de l'assemblée générale de 2010, le conseil d'administration des Rocailles s'est mis à la recherche d'un nouveau président, en commençant par proposer le poste aux membres de la coopérative. «Mais comme ce n'est quand même pas évident de gérer 222 logements», reconnaît Adriano Crameri, c'est finalement un professionnel de l'immobilier qui a été proposé, grâce à Pascal Magnin, chef de l'Office du logement, en la personne de Gabriel Winkler. «Après Adriano, je suis le deuxième président non sociétaire», souligne celui-ci avant d'enchaîner sur ses motivations: «Ce qui m'intéresse dans le développement d'une coopérative, c'est qu'il s'agit là du seul moyen de fournir à tout un chacun un logement social. Mais attention avec le terme social, qui est tout de suite un peu dénaturé: on n'est pas aux services sociaux, on essaie simplement de fournir de l'habitat à des loyers modérés.»

Membre de l'ASH

Officiellement nommé lors de l'assemblée générale du 11 mars dernier, Gabriel Winkler a donc repris la destinée des Rocailles il y a peu. Mais dans les faits, il observe le fonctionnement administratif de la société depuis novembre 2010. Et comme la passation de pouvoir s'est faite dans la douceur, il a logiquement décidé de laisser son prédécesseur achever les rénovations entreprises sous son mandat. «Adriano a l'esprit coopératif dans le sang», sourit-il en rendant hommage à cet inlassable travailleur qui a notamment œuvré pour l'Asloca et a été commissaire auprès de l'autorité de conciliation en matière de loyer tout en s'impliquant dans plusieurs sociétés coopératives. «Comme je vais achever la supervision des travaux de rénovation que j'ai mis en route, le conseil d'administration me tolère…», embraye l'ex-directeur qui, à 70 ans, n'est pas mûr pour la retraite. «Le monde des coopératives, j'y suis depuis je ne sais pas combien d'années et j'y tiens!» Son rêve: pouvoir mettre sur pied une fédération des coopératives neuchâteloises.

Lors de son mandat, Adriano Crameri aura notamment permis aux Rocailles de devenir membre de l'ASH (Association suisse pour l'habitat). Ce qui permet à la coopérative d'évoluer aujourd'hui sur une base extrêmement solide, même si ses statuts doivent encore en partie être revus. Mais sa tâche la plus lourde, celle qu'il continue donc en partie à assurer, est la rénovation du parc immobilier de la société. Isolation des façades, toitures et plafonds des sous-sols, changement des chéneaux, agrandissement des balcons, remplacement des stores, réfection des cuisines, salles de bain, séjours ou chambres: d'un immeuble à l'autre, les travaux entrepris ont pour but de leur offrir un second souffle. Et, lorsque cela est possible, d'en améliorer le rendement énergétique. C'est ainsi que trois immeubles de la rue des Acacias accueillent dorénavant chacun soixante panneaux photo-voltaïques destinés à la production d'électricité, laquelle peut être réinjectée en cas de surplus dans le réseau à prix coûtant. Au chemin des Valangines, un immeuble a quant à lui été équipé de panneaux solaires permettant de fournir de l'eau chaude. D'où de substantielles économies, pouvant annuellement se monter à 20 000 litres de mazout. Aux Acacias, la future suppression des anciennes chaudières à mazout permettra de libérer un vaste local où se trouvent actuellement deux citernes de 75 000 litres chacune.

L'attrait du solaire

Au moment où de nombreux pays sont en train de mettre sur pied des programmes visant une sortie prochaine du nucléaire, les énergies renouvelables sont pour Adriano Crameri et Gabriel Winkler le nerf de la guerre. «C'est là que la Confédération doit investir», assène le premier, tandis que le second met en lumière ce qui freine encore certains propriétaires: «Une gérance qui souhaite poser des panneaux photo-voltaïques ou solaires ne va pas récupérer le gros de son investissement, même si elle pourra augmenter de manière infinitésimale les loyers. Au final, ce sont les locataires, dont les factures de chauffage et d'électricité diminuent, qui

sont gagnants. C'est là que le droit du bail a, à mon sens, de graves lacunes. Il faudrait une véritable aide, ou alors qu'un décompte soit effectué avant et après la pose des panneaux dans le but de diviser l'économie réalisée entre le propriétaire et le locataire. Mais dans le cas d'une coopérative, qui fonctionne sans but lucratif, ce problème ne se pose pas: les locataires qui, à travers les parts sociales, sont en quelque sorte propriétaires, vont être gagnants sur leurs décomptes, tandis que la société verra son bâtiment prendre de la valeur. Idem pour un propriétaire privé, qui a tout avantage à investir dans le solaire pour sa villa.»

Tout en poursuivant le programme de rénovations entrepris par son prédécesseur, ce qui n'est pas forcément toujours chose aisée puisque les coopérants les plus âgés ne voient pas toujours le changement d'un bon œil, Gabriel Winkler espère pouvoir poursuivre l'expansion des Rocailles, soit en achetant un nouveau bâtiment, soit en trouvant un terrain constructible. «On pourrait aussi très bien prendre des parts dans une jeune coopérative d'habitation afin de l'aider à se mettre en place», ajoute-t-il. En ce qui concerne d'éventuelles acquisitions, tout dépend bien sûr des opportunités qui s'offriront, lesquelles dépendent en partie des relations qu'entretiennent Les Rocailles avec la Ville de Neuchâtel. Or si Gabriel Winkler souligne que les contacts avec le canton sont excellents – «les autorités se sont données les moyens d'avoir une vraie politique de soutien aux coopératives» – il avoue rester perplexe face à certaines propositions de la ville: «Les bâtiments qu'ils proposent aux coopératives sont des objets qu'ils n'ont simplement plus les moyens d'entretenir. Certains fonctionnent encore au chauffage à bois! Sinon, ils nous proposent parfois des petits immeubles avec lesquels on ne peut rien faire. Si vous avez trois petites maisons en duplex l'une à côté de l'autre, vous ne pouvez rien faire au niveau coopératif. On ne demande pas un immeuble en bon état de cent appartements, mais des objets avec lesquels on peut travailler…»

Améliorations possibles

Pour le reste, c'est au fonctionnement même de la société dont il a pris les rênes que le Neuchâtelois souhaite également s'attaquer: «Travailler pour

Gabriel Winkler.

une coopérative, c'est un travail de milicien. Que ce soit la comptable, le service technique, le secrétaire et le président, tout le monde s'implique en dehors de ses heures de travail. Les comités se tiennent essentiellement le soir. Mon but est dès lors d'améliorer le rendement de chacun, ce qui passe par exemple par de meilleures connaissances du système informatique et des cahiers des charges plus détaillés. Car même si cela fonctionne actuellement bien et que tout le monde abat un boulot phénoménal, des améliorations sont possibles.» Grâce aux connaissances professionnelles qu'il a acquises dans le domaine de «l'immobilier pur et dur», Gabriel Winkler a indéniablement toutes les cartes en mains pour permettre aux Rocailles d'assurer, 61 ans après sa création, sa pérennité.

Texte et photos: **Stéphane Gobbo**

De la construction à l'immobilier

Agé de 38 ans, Gabriel Winkler a effectué à La Chaux-de-Fonds un apprentissage de dessinateur en bâtiment. Il exerce alors différents métiers liés au bâtiment durant une dizaine d'années, avant de se lancer dans l'immobilier. Brevet fédéral de gérant d'immeubles en poche, il travaille ensuite pour différentes sociétés, dont PSP Management S.A. et Livit S.A. Depuis l'an dernier, il suit une formation de technicien en gestion énergétique. Le nouveau président des Rocailles est donc au bénéfice d'une solide expérience allant de la construction au courtage. «Effectivement, venant de l'immobilier et de la gérance, je sais exactement ce qu'un propriétaire attend, concède-t-il. Je connais les prix du marché, qui sont ma base de travail, et suis dès lors ravi, avec Les Rocailles, de découvrir un aspect plus «light» de l'immobilier. Une coopérative n'a en effet pas une obligation de rendement. Son premier intérêt, c'est le respect et le soin du locataire, ce qui change fondamentalement la donne.» Et le nouveau président de se réjouir, à l'heure où certains observateurs se demandent si une bulle immobilière n'est pas en train de poindre en Suisse romande, de pouvoir proposer des loyers d'environ 15% en dessous des prix du marché, «ce qui est énorme!».

ÉLECTRICITÉ DU SOLEIL

ÉNERGIE DU SOLEIL

Les pros du solaire®

Les maîtres d'ouvrage suisses font confiance aux pros du solaire® reconnus de Swissolar. Forts de leurs connaissances spécialisées, les planificateurs et installateurs réalisent des installations électriques à énergie solaire de toutes tailles pour les constructions neuves et anciennes. 25 m² de cellules photovoltaïques assurent les besoins en électricité d'une famille pendant au moins 30 ans. Participez vous aussi au monde de demain en optant pour l'énergie électrique renouvelable.
Vous trouverez la liste complète des pros du solaire® près de chez vous ainsi que des informations objectives en matière de chaleur solaire sur www.swissolar.ch, ou par téléphone au numéro 084 800 01 04.

SWISSOLAR
Association suisse des professionnels de l'énergie solaire

CHRONIQUE VAGABONDE

One Creation ou l'oxymore de la finance coopérative

Depuis juin 2010 existe en Suisse romande une société coopérative dont la raison sociale est l'investissement dans le créneau spécialisé des entreprises actives dans le développement durable. Il serait donc possible de concilier business et coopérative?

Dans l'imaginaire de nos contemporains, il n'y a sans doute rien de plus opposé qu'une société de placements financiers et une société coopérative. En effet, la finance est synonyme de spéculation, de rendements à courts termes, d'absence de scrupules dans la conduite des affaires… Quant à la coopérative, on lui attribue facilement une gestion prudente, dans l'intérêt de tous ses membres; le principe «un membre – une voix» est aussi gage d'égalité de traitement; de plus, on trouve fréquemment dans les statuts des sociétés coopératives la solidarité érigée en principe de conduite. En faisant un raccourci légèrement abusif, quoique souvent entendu depuis la récente crise, on a tendance à penser que l'une incarne le mal absolu, et que l'autre est une application concrète de l'humanisme dans les affaires.

Cette société coopérative s'appelle One Creation. Son but est simple: offrir aux investisseurs, en particulier aux investisseurs institutionnels, des placements dans des sociétés et des entreprises qui œuvrent dans le respect du développement durable. Jusqu'ici, rien d'exceptionnel: il existe en effet déjà des fonds spécialisés dans ce type d'activités économiques. Ce qui est nouveau, c'est d'avoir donné à cette société la forme juridique de la coopérative. Pourquoi avoir choisi cette forme plutôt que la SA? M. Olivier Ferrari, l'un des fondateurs, explique: «La SA n'est pas forcément adaptée au long terme et les intérêts des actionnaires ne sont pas nécessairement convergents. Alors que dans la coopérative, les buts et les intérêts de chaque membre sont clairement définis; et c'est une action commune de tous les sociétaires qui permet d'atteindre ces buts.»

La fin du paradis sur Terre

«On a connu le paradis sur Terre, depuis les années cinquante jusqu'aux années quatre-vingt: plein emploi, consommation, revenus en hausse continue…, mais cette période est révolue. Nous sommes condamnés à trouver de nouvelles réponses aux défis à relever. L'activité économique va progressivement se déplacer vers les pays émergents. En parallèle, nos caisses de retraite seront appelées très bientôt à devoir payer des rentes toujours plus nombreuses, les obligeant à décaisser en partie leur fortune. Il faut maintenant faire entrer la notion de «moyen terme» dans nos réflexions de placements, et plus seulement des rendements généreux sur les 6 prochains mois. Ces réflexions doivent impérativement prendre en compte la question de l'environnement et de la réduction de notre consommation de matières premières et d'énergie»; tel est le credo d'O. Ferrari et le point de départ dans la création de la nouvelle coopérative.

L'obligation vitale d'innover

Il y a un pari dans cette démarche: ce sont les industries sensibles aux questions environnementales qui vont générer, à moyen terme, les gains nécessaires aux investisseurs institutionnels pour payer les retraites du papy-boom annoncé. L'invention de nouveaux procédés pour réduire la consommation d'énergie, voire pour produire de l'énergie, le recyclage des matériaux, notamment, sont les domaines d'activités dans lesquels les entreprises retenues sont performantes. Ainsi, ce sont les trois exigences classiques du développement durable qui doivent être remplies, soit une activité économique rentable, qui crée des emplois, et le respect des équilibres naturels. «Lutter contre la pauvreté, c'est aussi accepter la richesse», affirme O. Ferrari, pour qui la qualité de vie des citoyens passe d'abord par la bonne santé des entreprises.

N'allez pas en conclure que notre homme est un doux rêveur écologiste, adepte de la croissance zéro. Il assume et revendique son statut de libéral, capitaliste, tout en étant conscient que la survie de l'humanité passe par le respect de chacun comme de l'environnement. Il ne s'agit donc pas de philanthropie mais de recherche de résultats, car dans cette démarche, le marché garde toute sa pertinence: la coopérative n'investira que dans les entreprises prospères.

Dans cette expérience novatrice, la forme coopérative a été choisie, car c'est celle qui permet au bon sens d'exister. En vertu des principes de l'égalité entre les membres et de la définition d'un intérêt commun, il n'y a plus de rapport de forces ou de rivalité entre les sociétaires. Elle est aussi garante de l'éthique: «La spéculation est destructrice, explique O. Ferrari, elle détruit les entreprises et l'environnement, en raison de la recherche de gains rapides. La gestion selon le mode coopératif est une des réponses aux défis auxquels nous devons faire face», conclut-il.

Jacques Cuttat

Le canton de Vaud veut soutenir les coopératives d'habitation

Le Conseil d'Etat entend lutter contre la thésaurisation des terrains à bâtir et accélérer la construction de nouveaux logements. Interview avec Jean-Claude Mermoud, Conseiller d'Etat en charge du Département de l'économie (DEC).

Le 29 mars 2011, le Conseil d'Etat vaudois a annoncé plusieurs mesures pour développer l'habitat. Après votre conférence de presse, les médias ont parlé de la «nouvelle politique du logement» du Conseil d'Etat vaudois. En quoi est-elle «nouvelle»?

Il s'agit en fait plutôt de l'accentuation de certaines mesures déjà en vigueur, à travers une révision de la LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) qui sera prochainement mise en consultation. Elles sont la conséquence du constat que les conclusions d'une étude faite en 2007 sont les mêmes que celles d'une étude publiée début 2011. Pour nous, cela veut dire qu'en quatre ans, rien n'a vraiment changé, malgré les attentes que l'on pouvait avoir grâce au rendement intéressant de l'immobilier et aux projets d'agglomérations et de pôles de développement initiés par le canton.

© ARC

Vous avez parlé de plusieurs mesures: quelles sont-elles?

S'agissant des plans de zones et des demandes de permis de construire, nous vérifions l'adéquation entre les deux. Jusqu'ici, une coordination existait déjà, mais nous voulons l'améliorer et la renforcer, en réunissant tous les acteurs. Nous voulons éviter ces blocages qui font que des bâtiments ne se construisent pas à cause des permis de construire qui sont bloqués et donc non octroyés. Nous aimerions éviter que ces dossiers «difficiles» finissent devant un tribunal, avec des recours en cascades, en bloquant le projet pendant des années.

Les dossiers sont donc parfois incomplets?

Absolument, et notre seconde mesure est d'augmenter la qualité des dossiers. Nous voulons que les initiateurs (sociétés immobilières, architectes, etc.) fassent un réel effort pour préparer leurs dossiers. Nous ne voulons plus que des dossiers soient bloqués parce que, au début, les initiateurs ont oublié de réfléchir à l'entrée/sortie du parking de l'immeuble sur la route ou ont négligé les places de parc ou les exigences légales en matière d'énergie. Actuellement, nous avons 4 dossiers d'une certaine ampleur qui sont bloqués. Nous allons les traiter comme des expériences-pilotes, en réunissant tous les partenaires concernés pour trouver une solution.

Vous avez aussi parlé des révisions des plans de zones.

Nous avons constaté que de nombreuses surfaces situées en zones constructibles – exclusivement destinées à la construction d'habitations – restent non construites. Or, les communes peuvent, si nécessaire, modifier la répartition de leurs zones: c'est le remaniement parcellaire. Les communes peuvent opérer des échanges de parcelles: si ces échanges se font selon le principe de la «péréquation réelle», le propriétaire y trouve son compte et

la commune aussi. Bien que les compétences appartiennent aux communes et aux propriétaires, les services du canton vont proposer aux communes leur appui dans la réalisation de tels remaniements parcellaires, qui doivent être en conformité avec le Plan directeur cantonal d'aménagement du territoire.

Votre projet d'introduire un droit d'emption a fait des vagues: de quoi s'agit- il?

Si visiblement, malgré tous les efforts de la commune, le propriétaire ne veut pas construire ni vendre son terrain situé en zone constructible, pour des raisons de spéculation, familiales ou de droit à la vue, il faut pouvoir débloquer la situation. En cas de refus de construire et de vente de son terrain (à la commune par exemple), ou de remaniement parcellaire qui n'aboutit pas, et aussi d'absence de dialogue, il faut disposer de mesures plus contraignantes. C'est notre projet de mécanisme d'emption. Le choix sera double, soit par des contrats de droit administratif (avec accord des deux parties), soit par une décision communale même en désaccord avec le propriétaire (qui peut déposer un recours). Ce projet doit encore faire l'objet de considérations juridiques et de débats politiques au Grand Conseil.

C'est donc une forme d'expropriation?

A nos yeux, l'expropriation est une mesure trop dure. Avec notre droit d'emption, nous visons surtout les parcelles constructibles bien situées et qui ne peuvent pas être dézonées, et où rien ne s'est construit depuis des années. La thésaurisation en est souvent la raison. Toutes les conditions d'exercice de ce droit d'emption seront précisées et réglées dans le projet de loi, qui est actuellement en préparation.

L'idée est que si un terrain constructible n'est pas bâti depuis 15 ans, on donnera un délai de 5 ans pour y construire une habitation. Pour un terrain en zone nouvellement constructible, le délai normal pourrait être de 10 ans.

Ces mesures ne sont-elles pas prises parce que de fortes pressions s'exercent sur le canton?

Il est indéniable que canton de Vaud est placé devant d'importants défis. L'un d'entre eux est celui de l'habitat à préparer pour pouvoir héberger les 150 000 nouveaux habitants que les démographes nous annoncent d'ici 2030. La crise du logement dure depuis plus de dix ans et il s'agit maintenant d'être proactif et de prendre des mesures fortes. Nous sommes d'avis que si les cantons ne légifèrent pas en devenant plus actifs en matière de construction de logements, c'est la Confédération qui va légiférer et imposer des mesures aux cantons. La pression vient aussi de l'initiative «Sauvez le paysage» qui veut «geler» les zones telles qu'elles existent aujourd'hui, ce qui bloquerait évidemment toute évolution.

Quelles autres mesures avez-vous prévues?

Nous voyons la nécessité d'un soutien renforcé du canton aux communes. Notamment par les prêts aux communes pour acheter des terrains, qui sont octroyés à des conditions intéressantes. Cette mesure n'est pas nouvelle, mais nous allons la renforcer. Il y a aussi la mesure des quotas: lors de l'élaboration d'un plan de quartier, la commune peut fixer des quotas de logements d'utilité publique. Ainsi, elle peut acheter un terrain et octroyer un droit de superficie à une coopérative d'habitation ou à un promoteur, en posant des conditions (10% de plus de logements en modifiant les plans; répartition entre des logements aux

Vaud: des mesures pour le logement. Trois axes principaux

1. Le premier concerne les plans d'affectation. Les processus administratifs doivent être accélérés afin que les plans d'affectation généraux ou partiels aboutissent plus rapidement.
2. Dans le canton de Vaud, le problème de la construction de logements n'est pas l'argent, mais le terrain disponible. Il y a assez de droits à bâtir pour répondre aux besoins, mais les parcelles sont en grande partie thésaurisées par les propriétaires. Il faut donc des mesures pour renforcer la maîtrise foncière. Dans ce but, plusieurs mesures sont prévues: a) favoriser l'acquisition de terrains par les communes elles-mêmes, car les collectivités publiques sont maintenant plus enclines à construire des logements; b) inciter les privés à construire (des droits à bâtir supplémentaires pourraient être octroyés pour des nouveaux logements lors de la construction de logements d'utilité publique); c) créer un droit d'emption qui permettrait, à certaines conditions, aux communes d'acheter des terrains constructibles sur lesquels rien ne serait bâti; d) réviser la LATC pour lutter contre la thésaurisation des terrains constructibles situés dans les centres.
3. Enfin, pour développer la construction de logements pour la classe moyenne, les coopératives d'habitation représentent un modèle alternatif qu'il convient de promouvoir davantage. **JLE**

prix du marché, à loyers modérés, à loyers contrôlés ou pour retraités). C'est aux communes d'intégrer de telles conditions dans leur politique communale du logement. Le canton ne peut agir que pour inciter les communes à prendre des décisions dans ce sens, mais c'est à elles de décider! Ceci dit, le canton pourrait aussi, un jour, imposer des mesures: le quota obligatoire pourrait être appliqué dans le cas de nouvelles zones ou de la révision d'un plan de zone.

L'ASLOCA vient de lancer une initiative qui prévoit que communes et cantons financeront concrètement la construction de logements. Qu'en pensez-vous?

Elle est très contraignante, elle n'est donc pas idéale pour dépassionner le débat. Maintenant déjà, nous nous heurtons à pas mal de problèmes sur les règles de démolition et de transformation d'immeubles (LDTR). Pour l'ASLOCA, c'est la suite logique: tout doit être réglé et partout. Or, l'Etat de Vaud, lui, préfère procéder au cas par cas, et dans des zones déterminées. De plus, la création demandée d'un fonds cantonal ne se justifie pas à nos yeux, car l'argent est disponible pour construire des logements. Le vrai problème, c'est celui des terrains! Or, nous ne pouvons pas construire partout, et il faut respecter les principes d'aménagement du territoire. Nous ne pensons donc pas que cette initiative soit la bonne solution, ni la direction dans laquelle nous devons aller.

Coopératives d'habitation: le canton veut les favoriser. Par quels moyens?

Nous voulons favoriser un modèle qui, selon nous, fonctionne bien: celui des coopératives d'habitation. Nous entendons en effet encourager les communes à travailler avec des coopératives d'habitation existantes ou à en créer des nouvelles. Cette opération a déjà commencé: lors des assemblées de district, nos services présentent aux responsables des communes ce qu'ils peuvent faire en matière de coopératives d'habitation. Notre objectif est de mieux faire connaître les coopératives d'habitation et leurs principes. Nous avons aussi prévu, dans le cadre de la Loi cantonale sur le logement, une aide directe sous la forme du cofinancement à prix coûtant des études d'aménagement du territoire visant à construire des logements à loyers modérés. En d'autres termes, un soutien accru sera apporté aux projets portés par les coopératives d'habitation. Ceci dit, le canton ne va pas investir directement dans les coopératives en devenant un partenaire financier, car le canton n'est ni constructeur ni gérant d'immeubles.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

Les douze travaux de Claude Nicati

Le canton de Neuchâtel veut coordonner urbanisation, mobilité et environnement. Et soutenir la construction de logements d'utilité publique par une gestion active du territoire.

Claude Nicati.

Claude Nicati est à la fois conseiller d'Etat neuchâtelois en charge du Département de la gestion du territoire (DGT) et président du Conseil d'Etat de Neuchâtel. D'obédience libérale-radicale (PLR), l'ancien procureur général suppléant de la Confédération et ex- colonel d'armée s'est donné trois objectifs prioritaires au cours de sa législature: réformer l'Etat, redresser les finances déliquescentes de l'Etat et faire en sorte que le Conseil d'Etat fonctionne à nouveau comme une entité collégiale. Autant dire que Claude Nicati a du gros grain sur la planche!

Au sein de son département, une multitude de projets, tous plus ou moins interconnectés, sont en cours de réalisation ou de consultation. Liste non exhaustive: de la réforme des permis de construire à la révision de la loi sur l'énergie, en passant par le futur RER neuchâtelois, le contournement routier du Locle et la mise en consultation d'un nouveau plan directeur cantonal pour la gestion du territoire, les projets pullulent, fourmillent et prolifèrent à qui mieux mieux. Le dénominateur commun de ce foisonnement réside dans la volonté clairement affichée de coordonner industrialisation, urbanisation, mobilité et environnement.

Histoire de créer les conditions économiques et sociales idoines en vue de redorer le blason du bien tristounet développement démographique du canton, Claude Nicati œuvre également pour une révision de la fiscalité des personnes morales (en votation le 19 juin 2011), une révision de la fiscalité des personnes physiques et une modification de la loi sur les crèches, dont les coûts seraient entièrement pris en charge par l'Etat. «Nous prenons le risque de nous endetter encore plus dans un premier temps, pour faire revenir les gens et soutenir les jeunes familles. Notre but n'est pas de partir dans l'assistanat, mais de créer des conditions pour attirer les entreprises créatrices d'emplois», déclame le conseiller d'Etat.

Plan directeur cantonal en consultation

L'une des facettes intéressantes de ce plan est sans doute l'envie de développer des quartiers durables et de mettre en œuvre une véritable politique cantonale du logement. Car, entre terrains à bâtir et potentiel de densification urbaine, Claude Nicati estime en effet que le canton de Neuchâtel pourrait accueillir entre 30 000 et 35 000 nouveaux habitants et compter ainsi près de 200 000 âmes. Si le réseau de transports privés et publics semble a priori satisfaisant, encore que perfectible, le gros challenge va être de construire et de rénover suffisamment de logements au cours des dix prochaines années pour absorber cet hypothétique afflux de nouveaux contribuables.

Afin de bien diversifier l'offre entre logements haut de gamme et logements à loyers abordables, le plan directeur cantonal, encore en consultation, prévoit un certain nombre de principes d'aménagement du territoire, notamment de réserver au moins 20% de la surface brute de plancher pour des logements d'utilité publique, comprenant des logements à loyer modéré, des logements protégés pour seniors, des logements d'étudiants, etc. Dans la mesure où les collectivités publiques mettraient en place une politique foncière active encourageant la valorisation et la mise à disposition (p. ex. via des droits de superficie) de terrains bien localisés, la majeure partie des nouveaux logements à loyer modéré et logements d'utilité publique pourrait être créée au sein des agglomérations et dans les centres de localités bien desservis par les TP, grâce notamment à la nouvelle Loi cantonale sur l'aide au logement (LAL 2008) et du fonds cantonal d'aide au logement. Des aides qui ont par ailleurs déjà bénéficié à la société coopérative d'habitation «Les Héliotropes», à Cernier, qui a obtenu la caution simple de l'Etat à concurrence de 2 500 000 francs à titre de garantie d'un crédit hypothécaire, dans le but de construire 56 logements à loyer modéré sur un terrain propriété de l'Etat de Neuchâtel.

Texte et photo: **Patrick Clémençon**

Roger Dubuis

Roger Dubuis est un entrepreneur dans l'âme. C'est un homme de cœur et d'action, un bourreau du travail, un self-made man comme on dit. Parti de rien ou presque, il est aujourd'hui membre du groupe de tête de plusieurs fondations et de diverses coopératives d'habitation, et il brûle de redescendre dans l'arène économique après avoir consacré par idéalisme presque quinze ans de sa vie à la section romande de l'ASH, d'abord en tant que membre du comité, président puis comme secrétaire général.

Né en 1957 à Savièse, en Valais, Roger Dubuis vit les débuts du fulgurant développement de son canton, amorcé par la construction de nombreux barrages hydroélectriques et poursuivi dans les années 60 par l'explosion de la viticulture et du tourisme. «Mon père travaillait sur les barrages. Il marchait quelquefois plusieurs heures pour se rendre sur son lieu de travail, et ramassait un panneau de coffrage en passant à l'entrée d'une vallée, qu'il transportait sur 3-4 km pour gagner 30 centimes de plus!», se souvient Roger. Qui enchaîne en rappelant qu'à l'époque les rares véhicules à moteur qui poussaient jusqu'à Savièse étaient des camions militaires... Le relatif dénuement matériel de la population rurale de l'époque était cependant largement compensé par l'intensité de la vie sociale et des valeurs unanimement partagées et basées sur l'amitié, la solidarité, l'amour de ses parents et le respect des autres. Et sur le travail. Des valeurs qui sont encore et toujours au cœur de la personnalité de Roger.

Du maçon à l'ingénieur EPFL

Après ses études secondaires à Sion, Roger remonte à Savièse. Il a douze ans et entame un apprentissage de maçon. Après quelques années sur les chantiers, il se fait remarquer pour ses aptitudes de matheux et un contremaître le pousse à entamer des études d'ingénieur. Sublimé, Roger prend des cours le samedi pour se préparer aux examens d'admission au TECH de Genève, Fribourg et Lausanne… et réussit les trois examens! Il a dix-sept ans quand il s'inscrit à l'Ecole d'ingénieurs de Fribourg, dont il ressort diplômé en 1978, en compagnie de quatre autres Valaisans et quatre Fribourgeois.

Il travaille ensuite dans un bureau d'ingénieurs à Montreux, chez Spahn, qui à son tour pousse le jeune diplômé à poursuivre ses études à l'EPFL. Un cursus qui coûte cher, mais que Roger finance en travaillant à cœur-que-veux-tu en cumulant divers jobs, notamment un poste d'enseignant à l'école professionnelle de Sion, où il rencontrera sa future femme. Son diplôme d'ingénieur civil EPFL en poche début 1984, Roger retourne chez Spahn à Montreux, dont il devient l'associé. Mais on aurait tort de croire qu'il va s'arrêter là: tout en s'adonnant à ses calculs d'ingénieur, il devient assistant du professeur François Descoeudres à l'EPFL et consolide sa formation à l'institut de mécanique des roches de l'EPFL.

De Paris à Issy Kul

En 1985, Roger Dubuis file à Paris pour y suivre une formation spécialisée dans le domaine des travaux souterrains et s'exerce sur le chantier d'agrandissement du Louvre. Divers mandats pour des entreprises de construction suisses l'entraînent ensuite dans les pays de l'Est, notamment en Roumanie, où il œuvre en tant qu'expert en ancrages pour la construction d'une route. «J'ai vécu une expérience extraordinaire en Roumanie! Je représentais

une race d'expert aussi bien à l'aise derrière une machine à calculer qu'aux commandes d'une machine de chantier, ce qui inspirait respect et confiance. Et puis, en passant par certains villages un peu perdus, avec leurs habitants vivant en toute simplicité, le cœur sur la main, je retrouvais un peu de mon Savièse natal…», raconte Roger Dubuis, qui se souvient aujourd'hui encore de ce convoi funèbre, cercueil ouvert sur le pont incliné d'une charrette et au passage duquel tout le monde s'agenouillait pour rendre un dernier hommage public au défunt.

Cumulant une solide formation et une bonne expérience du terrain, Roger Dubuis commence sérieusement à intéresser de grands entrepreneurs de l'époque, dont Schmalz et Karl Steiner, qui lui confient certains mandats… tout en le motivant à suivre une formation en économie, afin d'acquérir une facette supplémentaire à son profil d'ingénieur. Et ni une ni deux, il suit une formation de quinze mois intensifs. De retour sur les bancs d'école, il côtoie des médecins, des pharmaciens et des banquiers et obtient son MBA à l'HEC à Lausanne, qui lui ouvre un nouveau monde à la fin des années 80: celui du grand business. En 1987, Roger Dubuis a trente ans et se sent prêt à dévorer le monde; il rejoint un groupe d'entrepreneurs très dynamique, lié à une entreprise générale de renom et développe des projets immobiliers importants.

Si jusque-là Roger Dubuis a patiemment gravi les échelons sociaux et professionnels, il trouve désormais également une consécration financière à son travail acharné et exporte ses compétences en Egypte, où il participe à la construction d'un village de vacances de très haut standing au Caire. Dans la première moitié des années 90, ses pas le mènent finalement dans le sillage d'une délégation d'entreprises suisses qui a suivi Pascal Couchepin, alors président de la Confédération, au Kazakhstan, à Almaty. Faisant référence dans les travaux d'infrastructures, Roger Dubuis est personnellement invité par le maire d'Almaty à développer une station de ski dans les montagnes environnantes.

Un projet titanesque, finalement à cheval sur la frontière entre le Kazakhstan et le Kirghizistan, dans les parages du lac d'Issy Kul (un grand et magnifique lac à 1600 m d'altitude, et qui fait pas moins de 182 km de long sur 60 km de large), dans les hautes steppes d'Asie centrale. Un projet sérieux, piloté par une fondation dont il est président aux côtés du maire d'Almaty de l'époque M. Viktor Khrapunov, et d'un délégué du gouvernement kirghize et qui regroupe spécialistes, universités et une poignée de Valaisans pour le tracé des pistes de ski… qui a malheureusement capoté avec la chute en 2005 d'Askar Akaïev, président du Kirghizistan. «Comme on prévoyait de construire un train à crémaillère reliant Almaty à la station de ski, je tenais à faire des relevés géologiques sur place. Nous avons donc organisé une caravane et je me suis retrouvé à cheval en train de prospecter le terrain, dormant dans des yourtes, entre les poules, les loups et les serpents», raconte Roger Dubuis.

De président à secrétaire général de l'ASH

La première fois que Roger Dubuis a sérieusement affaire aux coopératives d'habitation, c'est dans les années 92-93, autour d'un verre de blanc – ah! l'importance du relationnel! –, lorsque le chef de l'Office cantonal du logement en Valais lui fait part de ses préoccupations parce qu'en Valais plusieurs coopératives d'habitation, initiées par des Fribourgeois, qui ont bénéficié de la LCAP[1] pour construire des logements… n'étaient en définitive pas d'utilité publique. Elles jouaient plus le jeu de la spéculation que de la mise sur le marché d'une offre en logements à loyer abordable et pérenne. Un peu plus tard, Roger Dubuis fondait Partenaire Logement, une véritable société coopérative d'habitation d'utilité publique qui a construit deux immeubles à ce jour à Sion. Membre de l'ASH, la coopérative est toutefois aujourd'hui une fondation, parce que la fiscalité valaisanne ne favorise pas vraiment le statut de coopérative.

Tout semblait réussir à Roger Dubuis, jusqu'à cette sortie de l'ASH à Morcotte, au Tessin, en 1994, où peu après le déjeuner, son fils se noie dans le lac. Après ce tragique accident, il réoriente complètement sa carrière d'entrepreneur pour privilégier la dimension sociale et solidaire, au détriment des avantages sociaux et marchands de la

construction. Dès lors, Roger Dubuis va se lancer à fond dans la promotion des logements d'utilité publique. En 1997, il entre au comité de l'ASH romande; en 1999, il en devient le vice-président et en 2002, il est nommé président lors de l'Assemblée générale qui avait eu lieu à Sion, dans son Valais natal. Poussé par le désir de développer le sens de la solidarité et de l'amitié au sein de l'ASH, tout en en modernisant les structures et le management, Roger Dubuis prend la tête de la section romande à une période cruciale de son histoire, qui correspond à la fin de la LCAP, mise au rancart, et qui devrait être relayée par une nouvelle loi d'aide au logement: la LOG 2003, en vertu de laquelle la Confédération peut encourager la construction ou la rénovation de logements locatifs pour les ménages à revenu modeste, l'accession à la propriété, les activités des organisations de la construction de logements d'utilité publique ainsi que la recherche sur le logement.

Autrement dit, les prêts directs et les aides à la personne de la Confédération avaient été suspendus mais des aides indirectes étaient prévues, pour autant que la loi soit adoptée par le Parlement, ce qui était loin d'être évident à l'époque. Pour relever ce défi de taille, Roger Dubuis va faire marcher toutes ses relations, le réseau valaisan, tirer sur toutes les ficelles pour faire du lobbying politique efficace afin de soutenir le projet de l'OFL. Il va aussi renouveler en partie les membres du comité de l'ASH romande, en bonne intelligence avec les membres les plus actifs et les plus visionnaires. La stratégie réussit, la LOG 2003 passe et le travail prend une tournure plus administrative que politique, avec la lutte perpétuelle pour maintenir l'allocation des ressources et la promotion continue du logement d'utilité publique auprès des cantons et des communes.

En 2007, Roger Dubuis devient secrétaire général de l'ASH romande et transforme une fonction purement administrative en un rôle plus opérationnel et actif sur le terrain. Il développe l'offre en cours de formation, étend les outils de conseil de base et consolide les relations directes avec les membres de l'association et les collaborateurs de l'Office fédéral du logement, à Granges. A la fin de l'été 2011, il quittera son poste pour retourner dans l'économie, sans tourner le dos à l'ASH, ravi d'avoir rencontré une foule de gens formidables, qui s'engagent sans compter au sein de leur coopérative d'habitation et qui partagent ces valeurs de solidarité et d'amitié, si chères à Roger. «Le poste de secrétaire général est exigeant, voire usant; il implique disponibilité et une grande aptitude à la pluridisciplinarité, de par le large éventail de tâches dans différents secteurs d'activités, qui vont du droit du bail et au financement jusqu'au montage de coopératives, en passant par la construction proprement dite. C'est passionnant, mais comme partout, il y a de plus en plus de paperasserie dans une gestion qui se veut plus «managériale», et moi, je suis plus un homme de terrain que de rapports annuels, je préfère l'action à l'administration…», raconte-t-il.

Et maintenant?

Roger Dubuis se réjouit donc de retourner dans l'opérationnel, et il ne va pas chômer, bien au contraire. Des projets, il en a en-veux-tu-en-voilà. Administrateur d'un EMS, il finalise le développement d'une résidence seniors et de logements protégés. Un segment très prometteur dans un proche avenir, comme le montre un simple coup d'œil à la courbe démographique du pays. Président de la coopérative Unilogis, il va s'investir dans la construction d'un immeuble à Genève, sur un terrain récemment acquis en droit de superficie; avec la coopérative de L'Ouest, il va construire un immeuble d'une mixité sociale et générationnelle exemplaire à Crissier, dans le canton de Vaud, mêlant seniors et étudiants (en santé sociale). Mais l'un de ses plus importants projets pourrait bien être cette fondation qu'il souhaite créer, et qui serait bien dotée financièrement en vue de prêter des fonds propres aux nouvelles coopératives qui se lancent dans leur premier projet, et qui manquent souvent des moyens financiers initiaux pour réaliser leur rêve.

Et par dessus tout, il va continuer à entretenir son réseau de connaissances et d'amitiés, que ce soit par le travail ou dans ses loisirs, embusqué derrière quelque rocher valaisan lors d'une de ces chasses qu'il affectionne pour le sport et la nature; ou assis au fond de quelque carnotzet, après une longue marche en raquettes, en trinquant à l'amitié avec une petite Arvine ou un Cornalin à la gloire d'un bon fromage au lait cru des Alpes. «Finalement tout est éphémère ici bas, sauf l'amour des siens et l'amitié que l'on sait entretenir», conclut Roger.

Texte et photos: **Patrick Clémençon**

[1] LCAP: loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété.

Chères lectrices, chers lecteurs,

A l'heure de la lecture de ces quelques lignes, la section romande de l'ASH sera transformée en Association régionale par la volonté de changement de notre association faîtière. Dès lors, quels seront les défis auxquels cette nouvelle association aura à faire face? Le premier sera d'affirmer une politique encore plus indépendante en faveur du logement coopératif en Suisse romande. Pour ce faire, notre comité a déjà approuvé plusieurs mesures visant à l'amélioration de la visibilité de notre mouvement et ceci en collaboration avec la Revue Habitation. Cette indépendance nous permettra d'être encore plus proche de nos membres, dont le nombre augmente régulièrement, et de les accompagner dans leurs projets de création de logements ou de rénovation d'immeubles. Afin de soutenir notre particularisme linguistique et culturel, nous avons pris toutes les mesures actuellement possibles pour que nous soyons représentés au sein des organes dirigeants de notre association faîtière et des fonds qui lui sont attachés (Fonds de Solidarité, Fonds de Roulement, Fondation Solinvest). Nous avons également nos délégués au sein de Féderhabitation et de la CCL. Ainsi, nous sommes en mesure de recueillir toutes les informations nécessaires à notre action et d'appuyer les demandes d'aide qui sont impératives à nos membres pour leurs réalisations.

Notre deuxième objectif sera d'introduire des modules de formation pour les présidents et les membres de comité débouchant sur un certificat. La gestion des coopératives devenant de plus en plus compliquée par la multiplication des lois et règlements, nous devons constater que la seule bonne volonté n'est plus suffisante pour assumer celle-ci.

Notre troisième but à atteindre, durant ces prochains exercices, sera d'améliorer plus encore nos contacts avec les collectivités publiques ainsi qu'avec le monde politique. La pénurie croissante de logements n'est pas prête de s'éteindre. Au contraire, nous constatons qu'elle s'étend déjà hors de l'arc lémanique et que le littoral neuchâtelois et la région fribourgeoise n'échappent plus à cette problématique. Nous nous devons d'être présents dans ces zones afin d'apporter notre contribution aux tentatives de solutions à ce problème lancinant. Le décalage total entre le prix du marché et les moyens financiers des locataires s'écartant de plus en plus, le recours à des structures telles que celles que nous proposons deviendra un outil à disposition du pouvoir politique pour faire face à ses obligations.

Notre quatrième objectif sera d'être très présent auprès des coopératives qui éprouvent des difficultés de gestion. Celles-ci se trouvent principalement en marge des zones à fort développement. Notre devoir est de porter toute l'assistance nécessaire à ces membres afin que les logements dont elles s'occupent ne repartent pas dans le milieu spéculatif. Dans ce cadre, nous pourrons proposer également des possibilités de synergie voire de fusions qui nous semblent parfois nécessaires afin de mieux maîtriser leur gestion.

Si notre comité et son bureau sont parfaitement à même de mener à bien ces objectifs, nous devrons malheureusement remplacer notre secrétaire général, Monsieur Roger DUBUIS, qui a choisi d'orienter différemment sa carrière. Qu'il trouve ici l'expression de notre gratitude pour tout le travail accompli.

Je vous souhaite, à tous, un excellent été.
Francis-Michel MEYRAT

Fonds de solidarité: activités 2010

Les demandes de prêts ont diminué et les liquidités de la Fondation ont à nouveau augmenté. Le Fonds de solidarité est donc un peu mieux armé face à une éventuelle augmentation des demandes de prêts après la hausse attendue des taux d'intérêts.

Durant l'exercice 2010, le Conseil de fondation s'est réuni pour quatre séances ordinaires et y a traité principalement d'affaires statutaires comme, par exemple, l'acceptation des comptes et du budget, le traitement de demandes de prêts et de diverses contributions, ainsi que la gestion des prêts. L'évaluation des risques prescrite par la loi depuis 2008 n'a pas été, contrairement à l'année précédente, effectuée dans le cadre d'un point spécial de l'ordre du jour d'une séance du conseil de fondation, mais à l'occasion de la discussion des diverses affaires. Il n'a pas fait l'objet d'une documentation écrite. Mais les provisions et mesures nécessaires ont été respectivement faites et mises en œuvre. Le conseil de fondation a approuvé au total huit demandes de prêt pour un montant global de 4.47 millions de francs et trois requêtes pour une contribution au sens de l'extension du but. Une contribution de 5000 francs a été accordée à Caritas après le séisme catastrophique à Haïti. C'est la deuxième fois qu'une contribution est accordée pour aider un projet à l'étranger. Comme par le passé, une information a été donnée dans la revue de l'Association habitation au sujet du mouvement et de l'état des contributions volontaires.

L'extension du but existe depuis cinq ans maintenant et il permet à la fondation, en complément de l'octroi des prêts portant sur les projets de construction des membres de l'ASH, de servir des contributions dans certaines limites. Pour ces tâches, la fondation dispose en tout et au maximum de la moitié des recettes nettes sur les intérêts de l'année précédente, ce qui équivalait en gros en 2010 à 166 000 francs; sur cette somme, 10 pour cent au plus peuvent soutenir un projet dans un pays en développement ou émergeant. Le total des contributions ayant atteint 24 000 francs, les limites précitées n'ont de loin pas été atteintes. Ces montants ne sont pas cumulables et ne peuvent donc être reportés sur l'année suivante. Depuis la réalisation de l'extension du but, 24 projets ont déjà bénéficié d'un appui sous forme de contribution, mais deux seulement hors de Suisse. Les statuts obligent la fondation à informer précisément sur l'utilisation des fonds dans l'esprit de l'extension du but. Cette année encore, nous répondons à cette exigence à la fin du présent rapport. Les contributions faites dans ce cadre nous permettent d'encourager à grande échelle la construction de l'habitat de coopérative et d'utilité publique.

Les demandes de prêts ont diminué, notamment parce que nombre de membres de l'ASH ont voulu bénéficier des chances offertes par des taux d'intérêt très bas à court terme sur le marché des capitaux et remettre à plus tard la planification d'une stabilité à long terme. De plus, certaines coopératives ont renoncé à un prêt qui leur avait déjà été accordé; d'autres ont remboursé prématurément leurs prêts grâce à de fortes liquidités. Même si neuf prêts accordés attendent toujours leur paiement, les liquidités de la Fondation Fonds de solidarité ont à nouveau augmenté. Ainsi sommes-nous un peu mieux armés face à une éventuelle augmentation des demandes de prêts après la hausse attendue des taux d'intérêts.

Il nous arrive d'entendre parfois à la Fondation que l'argent du Fond de solidarité n'est destiné qu'aux coopératives qui ne vont pas bien. Mais cette allégation n'est pas correcte. Les moyens du Fonds de solidarité peuvent être mis à disposition de tous les membres de l'ASH. La solidarité ne représente pas seulement un flux allant du «riche» au «pauvre», même si la Fondation assume sans autre cette fonction. La solidarité est simple lorsqu'intervient une aide réciproque. Et même lorsqu'une «riche» coopérative reçoit de l'argent du Fonds de solidarité, elle fournit également une contribution sous forme d'intérêts, qui bénéficie à tout le monde au lieu d'aller garnir les caisses d'une banque quelconque.

La fondation clôture ses comptes par un excédent de recettes de 1.4 million de francs, ce qui représente son meilleur résultat depuis qu'elle est juridiquement autonome. Ceci est imputable en particulier à un don de la «Verband genossenschaftlicher Bau- und Industrieunternehmungen VGB», don qui a été décidé par ses membres à l'occasion de la liquidation de leur association. (Extrait de l'avant-propos de Monsieur Théo Meyer, président du Conseil de fondation)

Le rapport annuel 2010 peut être commandé auprès de l'Association Suisse pour l'Habitat ASH, Bucheggstrasse 109, case postale, 8042 Zurich.

Les projets romands aidés en 2010

Au cours de l'année 2010, le conseil de fondation a accordé huit prêts d'un montant total de 4.47 millions de francs pour divers projets de construction répartis dans toutes les régions de notre pays. Ces prêts ont entraîné des investissements dans de nouvelles bâtisses, des acquisitions ou rénovations pour près de 49 millions de francs. Les projets mention-

nés sont présentés dans le texte qui suit, illustré par quelques photographies. Ils témoignent de la diversité des activités déployées par nos membres et des problèmes qui se posent à ceux-ci.

La **Société coopérative immobilière de Saignelégier** dans le canton du Jura construit un nouvel immeuble comptant 14 logements. Le terrain nécessaire à cet effet, qui permet également l'aménagement de places de jeu, a été acquis auprès de la commune à un prix nettement inférieur aux conditions du marché. La coopérative avait érigé un bâtiment identique quelques années auparavant, de sorte que pour le nouveau projet, il a simplement fallu tenir compte des prescriptions modifiées depuis lors. Une contribution à fonds perdu de la commune permet à la coopérative de fixer les loyers au même niveau que ceux du bâtiment déjà existant. Le Fonds de solidarité a accordé un prêt de 420 000 francs pour ce projet.

La récente **Société coopérative d'habitation huit et demi à Bernex** s'est fixé pour but d'assainir 21 anciens studios et 5 chambres du personnel soignant de l'Hôpital de Loëx et d'y créer à la place dix nouveaux logements dans trois bâtiments locatifs. L'Hôpital de Loëx est situé à environ cinq kilomètres du centre de la ville de Genève, dans une boucle du Rhône et dans un environnement agricole. Le terrain appartient au canton de Genève et sera remis en droit de superficie à la coopérative. Les bâtiments ne sont pas excavés; la différence de niveau existant dans les logements demeure. En dépit du cachet un peu spécial des bâtiments, les nouveaux appartements devraient se louer sans problème, surtout en raison de la pénurie de logements aiguë que connaît Genève. La Fondation Fonds de solidarité de l'ASH soutient ce projet par un prêt de 260 000 francs.

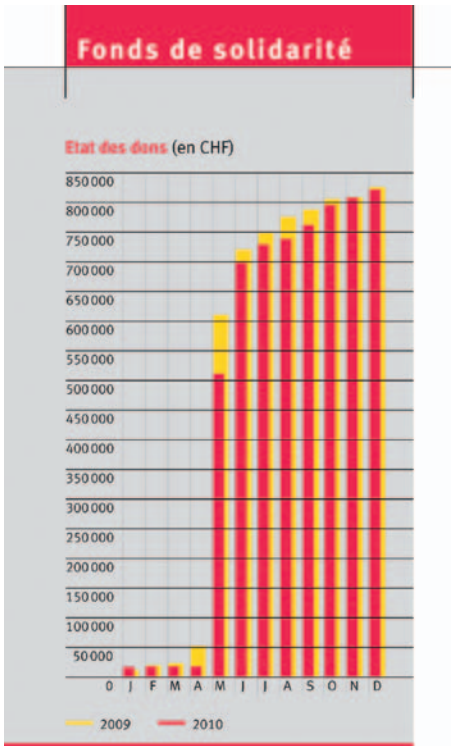
Au centre de la ville de **Monthey** en Valais, la **Fondation l'Artisane nouvelle** réalise une construction comportant 16 logements locatifs, un centre de jour et un centre de santé intercommunal. Le Bas-Valais situé à la frontière de Vaud enregistre un fort afflux de nouveaux habitants provenant de la région genevoise. Durant les années passées, Monthey a donc connu une intense activité de construction. Alors que jusqu'en l'an 2000, les taux de vacance des logements de cette région étaient nettement supérieurs à quatre pour cent, la situation s'est fortement apaisée sur le marché et l'on se dirige même vers une pénurie. Le centre de jour sera exploité par la commune, alors que le centre de santé reste propriété de la fondation; un contrat de bail de longue durée a été conclu avec les exploitants. Les deux institutions ont été développées pour les besoins de divers utilisateurs et doivent être affectées à des familles, personnes âgées et handicapés. Avec cette offre diversifiée, la construction doit gagner en attractivité. La Fondation Fonds de solidarité participe à l'opération par un prêt de 480 000 francs.

Dans le cadre de l'extension du but de la fondation réalisée avec effet au 1er janvier 2005, l'activité de la Fondation Fonds de solidarité de l'ASH ne se limite plus exclusivement à l'octroi de prêts en rapport avec le financement

direct d'un projet de construction en Suisse. La Fondation peut désormais, moyennant respect de conditions claires, soutenir des projets où est favorisée indirectement la construction de logements sociaux et coopératifs. Il est même possible, mais dans une mesure très modeste, d'apporter un appui à des projets dans des pays nouvellement industrialisés et en développement. Durant l'année sous examen, la Fondation a fait usage de ces nouvelles possibilités et nous présentons ci-dessous les trois projets qu'elle a soutenus financièrement.

Pour la deuxième fois depuis 2005 (à l'époque il s'agissait de la reconstruction de logements après le tsunami qui avait frappé le Sri Lanka), le conseil de fondation a fourni son appui à un projet à l'étranger, en février 2010. A la condition clairement formulée de favoriser la reconstruction, en particulier la création de logements et de bâtiments locatifs en coopérative, le Fonds de solidarité a versé à **Caritas** un montant de 5000 francs **après le séisme catastrophique qui a frappé Haïti.**

Pour diverses raisons, une coopérative du canton du Jura a rencontré des difficultés, et ceci a exigé en urgence un assainissement financier. Heureusement, une personnalité compétente s'est déclarée disposée à exécuter cette opération. Pour ce faire, il est nécessaire que dans un esprit de symétrie des sacrifices, l'Office fédéral du logement OFL et diverses banques amortissent en partie des avoirs ouverts. La Fondation Fonds de solidarité était prête à financer à l'occasion de cet assainissement 50 heures de consultation au maximum et a versé durant l'année sous rapport un montant de 4000 francs à cette fin.



L'évolution comparative des dons en 2009-2010.

Les demandes de prêts et de contributions doivent être adressées à l'Association Suisse pour l'Habitat ASH, Bucheggstrasse 109, case postale, 8042 Zurich.

Texte: **Jacques Ribaux**

La Cigüe à l'avant-garde

Le premier label Minergie-P-Eco délivré par le canton de Genève revient à une coopérative d'habitation!

A Genève, où le taux de logements vacants est dramatiquement bas depuis belle lurette, les jeunes en formation et en particulier les étudiants ont toutes les peines du monde à trouver un logement à loyer abordable. Fondée en 1986 à Genève, la coopérative de logement pour personnes en formation La Cigüe tente d'y remédier tant bien que mal et loue actuellement près de 400 chambres dans plusieurs immeubles éparpillés en ville. La Cigüe est la plupart du temps elle-même locataire des logements qu'elle met à disposition des personnes en formation, mais elle construit ou rénove également ses propres immeubles d'habitation. Les locataires disposent en général d'une chambre à très bon prix et partagent salles de bain, cuisines et locaux collectifs. Les jeunes locataires participent activement à la gestion de la coopérative.

En 2007, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) a accordé un droit de superficie à La Cigüe pour construire un immeuble à la rue des Pavillons, à deux pas de l'Université, sur une parcelle qui fait partie d'un îlot datant de 1910. Le nouveau bâtiment comprend 40 chambres réparties sur huit appartements de quatre à six chambres avec séjour-cuisine et salles de bains communes, qui sont autant de duplex, dont les séjours se situent au même niveau pour favoriser la convivialité et les chambres individuelles se trouvent aux étages inférieurs et supérieurs, plus calmes. Les dalles et les plafonds en béton apparent contrastent avec les murs blancs des pièces et les murs aux tons

chauds jaune et orange des couloirs et des cages d'escaliers. Au rez-de-chaussée, on trouve deux commerces ouverts sur la rue et, au sous-sol, les locaux techniques, les caves et les buanderies ainsi qu'une salle de réunion pouvant accueillir près de 50 personnes.

A la pointe de l'écologie constructive

Non seulement l'immeuble est équipé d'une ventilation contrôlée à double-flux avec récupérateur de chaleur, mais également d'une chaudière à bois avec citerne à pellets. Qui plus est, des panneaux solaires thermiques permettent de préchauffer l'eau sanitaire à hauteur de 50% des besoins annuels. Mais il y a mieux: les matériaux de construction ont bien évidemment été choisis pour réduire au maximum leur impact de production sur l'environnement, raison pour laquelle le maître d'ouvrage a choisi la fibre de bois insufflée en guise d'isolant et a opté pour du béton composé notamment d'agrégats recyclés. Et maintenant, la cerise sur le gâteau: tous les équipements électroménagers sont de classe A ou A+!

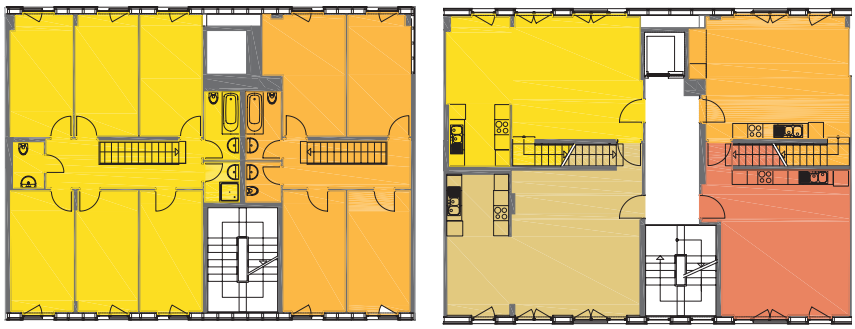
Visite guidée et fête dans la rue des Pavillons

Le 6 juin 2011, l'Agence Minergie romande a organisé un séminaire à Uni-Mail à l'occasion de la remise du label Minergie-P-Eco, avant d'emmener une bonne quarantaine de curieux en visite sur les lieux, pour une visite commentée de concert par les architectes de l'Atelier Face-à-Face et par Guillaume Käser, président de La Cigüe. Un président d'ailleurs aussi rayonnant qu'habile orateur, puisqu'il n'avait pas manqué dans son discours à Uni-Mail de relever la discrète incohérence de la stratégie cantonale de subventionnement, qui soutient Minergie et Minergie-P, mais pas Eco… Une petite pique bien placée à l'intention du directeur du service (cantonal) de l'énergie, Olivier Epelly, qui a promis d'y remédier en temps voulu.

Ce beau projet n'aurait jamais vu le jour sans la générosité d'un propriétaire sensible à la crise du logement estudiantin, qui a cédé à prix honorable sa parcelle à la FPLC, et au coup de pouce de la Fondation du Fonds de Solidarité de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) qui a soutenu la réalisation en octroyant un prêt de CHF 240 000.–. Et bien entendu à la clairvoyance et à l'ingéniosité des architectes de l'Atelier Face à Face qui ont magistralement interprété un cahier des charges très exigeant. Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur La Cigüe, mais que vous n'avez jamais osé demander: http://www.cigue.ch.

Textes et photos: **Patrick Clémençon**

Quelques chiffres
SBP: 1425 m²
Volume SIA: 5250 m³
Prix total CFC 2:
CHF 3 450 000.–
Prix m³ SIA (CFC 2):
CHF 657.–/m³



La configuration des duplex, avec à gauche le plan d'étage des chambres et à droite le plan d'étage des séjours/cuisines.

Polémique en pleine crise du logement à Zurich

L'Association des propriétaires fonciers zurichois s'attaque à la promotion du logement de la ville de Zurich et estime qu'au lieu de promouvoir les constructions de coopératives, il faudrait fournir une aide subjective au moyen de bons de logement. Vive réaction de l'Association régionale de l'ASH.

En avril dernier, l'Association des propriétaires fonciers a lancé un pavé dans la mare de la pénurie du logement qui règne à Zurich en publiant les résultats d'une étude remettant en question l'efficacité des mesures prises par les autorités pour encourager la construction de logements. Ces résultats s'appuient sur une étude commandée par un collaborateur de la Banque cantonale zurichoise, Marco Salvi. Ce dernier prétend notamment que la ville de Zurich subventionne les locataires des coopératives d'habitation à hauteur de CHF 210 millions par année. Un chiffre que l'ASH réfute, estimant d'une part que l'étude est non différenciée, non documentable et insoutenable, et d'autre part que les chiffres cités par l'étude partent du fait que toutes les coopératives d'habitation seraient subventionnées et que tous leurs immeubles seraient construits sur du terrain appartenant à la ville de Zurich. Ce qui est évidemment loin d'être le cas. Qui plus est, l'auteur de l'étude incriminée n'aurait pas pris en considération une étude mandatée entre autres par la Direction de l'économie publique au sujet des effets et des avantages de la promotion du logement. Or cette étude était parvenue à un résultat favorable et constatait par ailleurs que l'aide subjective coûtait plus cher et était moins durable que la promotion de constructions de coopératives.

Peter Schmid, président de la section zurichoise de l'ASH, répond à la polémique lancée dans les médias en mettant les points sur les i. Pour commencer, il rappelle que moins de la moitié des terrains appartenant aux coopératives appartenaient à la ville de Zurich et que les nouveaux immeubles qu'elles ont construits ces dix dernières années se trouvent sur des terrains qui ont été dûment achetés et soutirés à la spéculation immobilière… pour le plus grand bien de la population zurichoise qui a grand besoin de logements à loyers abordables. Il précise ensuite que moins de 5% des appartements des coopératives d'habitation étaient «subventionnés», pour un montant d'environ 5 millions de francs par année, et que ce subventionnement permettait à la Ville d'économiser plus du double en prestations sociales et complémentaires, soit plus de 10 millions de francs par année!

Très remonté, Peter Schmid poursuit sa harangue en rappelant que bon nombre de droits de superficie octroyés par la Ville ne constituaient de fait pas des subventions, car la valeur foncière en droit de superficie est en général inférieure à la valeur marchande d'un bien foncier. Qui plus est, la ville de Zurich octroie aux coopératives d'habitation une réversion du bien nettement moins favorable que ce qui est en usage pour les droits de construire privés, tout en exigeant des prestations supplémentaires (surface d'utilisation publique, restrictions des conditions de location, etc.), ce qui fait qu'au total, les coûts des droits de superficie frisent ceux du marché. En fait, le seul élément d'aide au logement ainsi obtenu, c'est que les coopératives d'habitation ont ainsi une petite chance d'acquérir un terrain, Punkt Schluss!

Quand on sait en outre: qu'une étude réalisée en 2001 par l'office des statistiques du canton de Zurich montrait clairement que l'utilité de l'aide au logement dépassait les coûts engendrés; que les logements des coopératives d'habitation étaient occupés majoritairement par des ménages ou des seniors à faibles et moyens revenus, ce qui contribue à la mixité sociale urbaine et permet de lutter contre la rampante ségrégation; et que les loyers pratiqués par les coopératives d'habitation sont inférieurs à ceux du marché pour la bonne et simple raison que les logements sont loués à prix coûtant et constituent un (petit) frein à la spéculation immobilière… quand on sait tout cela, on ne peut que se dire que l'attaque de l'Association des propriétaires fonciers via les médias est totalement infondée et relève plus du marketing politique de bas étage que d'un dialogue constructif pour tenter de remédier à la pénurie, bien réelle, du logement.

Texte: **Patrick Clémençon**

Stephan Schwitter, directeur de l'ASH.

L'ASH et l'amélioration des conditions cadre politiques pour les sociétés coopératives d'habitation

Le rapport annuel bilingue de l'ASH est joint à cette édition d'Habitation. Il résume brièvement les activités de la 91e année d'existence de l'Association. Fait réjouissant: l'ASH a de nouveau grandi. Mais que l'on ne s'y trompe pas, la construction de logements d'utilité publique stagne dans son ensemble.

En 2010, l'ASH a gagné net 18 nouveaux membres actifs, des sociétés coopératives d'habitation, et son parc immobilier total a augmenté tous membres confondus de 1760 logements. Mais la branche perd malgré tout du terrain depuis des lustres. Et pourtant, le secteur de la construction n'a guère été touché par la récente récession. La production de nouveaux logements a été durablement élevée, la demande d'habitations ininterrompue. D'un côté, la surface moyenne d'habitation par personne a continué d'augmenter, et de l'autre côté, la population de notre pays a augmenté encore plus rapidement par le biais de l'immigration et d'une bonne situation économique. Avec une offre insuffisante et des prix qui prennent l'ascenseur, la situation sur le marché immobilier devient critique, surtout dans les centres urbains et les sites privilégiés. Et c'est précisément dans ces zones-là que le manque de logements de qualité à loyer abordable se fait le plus méchamment sentir et où progresse une sournoise ségrégation de la population. Dans ces secteurs, il est devenu quasi impossible pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de réaliser des projets à cause des prix exorbitants des terrains constructibles, et du coup, la part de marché immobilier des coopératives d'habitation baisse sans cesse. Et le fait que la Confédération ait limité les moyens de l'aide au logement attribués au Fonds de Roulement dans le cadre de son programme de consolidation n'a rien arrangé.

On en apprend un peu plus à ce sujet dans le rapport annuel ci-joint. Avec la CCL et les autres sociétés coopératives de cautionnement, le Fonds de Roulement constitue une part essentielle des conditions cadre politiques pour la progression de la construction de logements d'utilité publique en Suisse. Conformément à son mandat politique, la CCL a été évaluée – avec un bon résultat à la clé – par l'Office fédéral du logement (OFL), et ce sera le tour du Fonds de Roulement cette année. Les membres de l'ASH recevront à ce titre prochainement un questionnaire qui doit servir à recueillir leurs expériences et leurs opinions au sujet de cet instrument de soutien destiné aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Tous les membres de l'ASH sont instamment priés de participer à cette enquête en donnant réponse dans les délais impartis. L'enjeu est de taille et l'évaluation de l'OFL sera déterminante en vue d'optimiser cet outil et pour le développement du Fonds de Roulement par les instances politiques concernées.

D'autres champs d'action susceptibles d'améliorer les conditions cadre politiques pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique se trouvent notamment dans l'aménagement du territoire, la politique fiscale et la régulation des normes constructives. L'ASH et ses associations régionales vont devoir s'engager avec plus de vigueur, si elles veulent assurer l'avenir des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Et c'est bien dans cette optique que l'ASH, en tant qu'association faîtière, prestataire de services et réseau de compétences souhaite jouer un rôle prépondérant dans le partenariat avec les acteurs de la construction de logements d'utilité publique en Suisse.

Stephan Schwitter
trad. PC

WANTED

Pour que la collection d'archives en ligne de la revue Habitation soit complète, nous recherchons activement

LES NUMÉROS 2 ET 6 DE 1934

morts ou vifs, mais encore scannables!

Récompense: 1 abonnement à vie à la revue Habitation, pour la 1re personne qui nous remettra les deux exemplaires.

Contact: rédaction Habitation, 079 617 74 92 ou redaction@habitation.ch

Données média et tarifs publicitaires 2011

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

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

Formats et tarifs publicitaires 2011

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

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

Pour placer une pub dans Habitation

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

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

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

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

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

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

❑ abonné individuel, CHF 56.– pour 4 numéros

❑ membre ASH, CHF 40.– pour 4 numéros: nom de la coopérative: _____

❑ étudiant/AVS, CHF 45.–, pour 4 numéros (joindre photocopie de la carte d'étudiant/AVS)

❑ à l'étranger, CHF 90.– pour 4 numéros

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

Prénom: _____ Nom: _____

Rue/n°: _____

NPA/Lieu: _____

Date: _____ Signature: _____

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

Impressum

La revue Habitation est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ASH- Section romande, ch. de Pierrefleur 50, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Clémençon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Clémençon, R. Dubuis, J. Cuttat, P. Magnin • **Publicité:** Jean-Claude Martin, publicite@habitation.ch ou tél. 076 539 63 06 • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou tél. 021 648 39 00. **Prix:** membres ASH: CHF 40.–/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 56.–/an et CHF 45.–/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.– à l'étranger • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Tirage:** 3500 exemplaires • **Parutions:** mars, juin, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: © *Détail de la façade active Lucido® utilisée pour envelopper les bâtiments de la SCHG, de Rhône-Arve et CODHA dans le quartier du Pommier à Genève.*

AllStar AS1®

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

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.**

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

Une entreprise de
AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

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

fair banking
banque coop