

Habitation

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



Interview de
Francis-Michel Meyrat

Habiter sur les rives
de la Volga

3^e forum des coopératives
d'habitation suisses

83^e ANNÉE • N° 4 • DÉCEMBRE 2011

FORSTER CUISINES SUISSES EN ACIER

forster

Solides – depuis 50 ans.

www.forster-cuisines.ch

Pour la région genevoise:
Amann Cuisines, Av. industrielle 1, 1227 Carouge
Tél. 022 756 30 20

Chères lectrices, chers lecteurs,

A l'heure où bon nombre de démocraties titubent entre ploutocratie et technocratie, où les gouvernements vacillent entre bureaucratie et corpocratie, et où les tramways zurichois, par exemple, appartiennent de facto à la Bank of New York par la grâce du Cross Border Leasing¹, il n'est pas vain de rappeler, comme le dit si bien Edgar Morin, que «la ville ne peut être laissée au libre jeu des promoteurs, des constructeurs, des technocrates, des politiciens déracinés, au sein d'un marché voué au profit maximal. (...) Penser la ville, c'est penser l'habitant ou plutôt la pluralité des habitants»².

Penser la ville, anticiper sur les modes d'habitation en devenir et tenter d'esquisser les contours du bien vivre sur le mode de la solidarité plutôt que de la concurrence, telles ont été les grandes préoccupations à l'ordre du jour lors du 3^e Forum des coopératives d'habitation suisses (pp. 23-25) et des 16^e Journées du logement de Granges (pp. 27-28).

Elu récemment à la vice-présidence de l'ASH, Francis-Michel Meyrat s'est engagé au service du logement d'utilité publique depuis une bonne vingtaine d'années (interview pp. 4-7). Un peu esseulé dans les hautes sphères de l'association, il bat le rappel des troupes et souhaite que les Romands occupent mieux le terrain dans les instances «nationales» du mouvement, histoire de mieux représenter les besoins et les spécificités des coopératives d'habitation et autres fondations de logements romands. Car derrière chaque mot pèse toute une culture – comment traduiriez-vous le fameux «Wohnge-nossenschaft Schweiz» de la nouvelle appellation de l'ASH?

Si la tonique chronique vagabonde de Jacques Cuttat nous balade en France (p. 22), un vivifiant reportage d'Ulrich Heyden nous emmène sur les rives de la Volga (pp. 16-20), pour nous faire découvrir comment fonctionnent les collectifs d'autogestion et les coopératives d'habitation dans la vaste Russie après la chute de l'Empire. Un joli contraste avec la très belle réalisation de la Fondation Pro Habitat à Lausanne (pp. 8-15).

Avec les meilleurs vœux de la rédaction pour 2012, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch

Patrick Cléménçon

¹ Le Cross Boarder Leasing est un leasing transfrontalier permettant par exemple à une ville de vendre une partie de ses infrastructures (trams, canalisations d'eau...) pour une durée déterminée à un investisseur étranger et de la relouer pour la même période. L'investisseur (ici la Bank of New York) déclare ces dépenses comme investissement à l'étranger et économise des impôts, alors que la ville (Zurich) en touche une partie comme provision. Quant aux banques, elles encaissent au passage de confortables taxes sur les transactions...

² Edgar Morin, *La Voie*, Ed. Fayard 2011, p. 196.



「SIMPLEMENT PLUS PROCHE」



Corina Koster
Support Administration

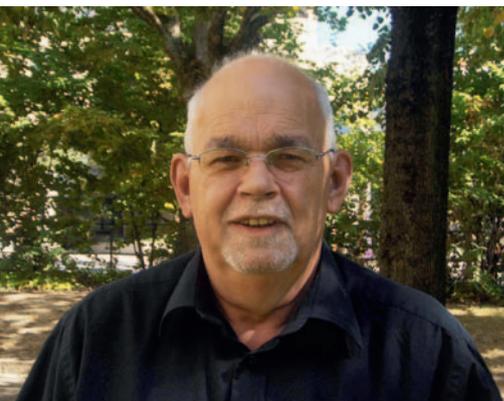
「Les ascenseurs sont mon truc」

Avec mes collègues et moi, vous êtes entre de bonnes mains pour la planification de votre ascenseur. Nos atouts? La rapidité et l'expertise en matière d'installations spéciales.

Parlons-en! Tout simplement.



AS Ascenseurs



4-7

Interview de Francis-Michel Meyrat

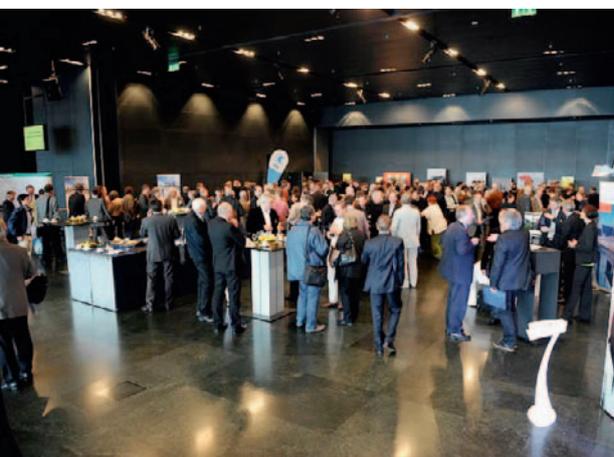
Passionnément engagé depuis des lustres au service du logement pour personnes âgées et des coopératives d'habitation en général, Francis-Michel Meyrat accède cette année à la vice-présidence de l'ASH.



16-20

Habiter sur les rives de la Volga

Dans la ville russe d'Astrakhan, 1900 immeubles d'habitation sont autogérés par leurs habitants qui prennent la relève de la gérance d'Etat qui les a laissé tomber.



23-25

3^e Forum des coopératives d'habitation suisses

Regard novateur et prospectif sur les défis qui attendent les coopératives d'habitation dans un monde de plus en plus globalisé, mobile et interconnecté.

4-7 INTERVIEW. Francis-Michel Meyrat • **8-15** COOPÉRATIVES. La Fondation Pro Habitat démolit et reconstruit pour mieux habiter à Lausanne, Les Héliotropes construisent du logement bon marché à Cernier et le quartier du Pommier est en fête au Grand-Saconnex • **16-20** AILLEURS. Habiter sur les rives de la Volga • **22** CHRONIQUE VAGABONDE. Le capitalisme sera coopératif ou ne sera pas • **23-25** ASH. 3^e Forum des coopératives d'habitation suisses • **26** CHRONIQUE OFL. Ernst Hauri nous parle de la libre circulation des personnes et du marché du logement • **27-28** OFL. 16^{es} Journées du logement de Granges

A close-up portrait of Francis-Michel Meyrat, an elderly man with white hair, a white goatee, and glasses. He is wearing a dark blue shirt and a dark jacket. The background is a blurred outdoor setting with green foliage and a stone path.

Francis-Michel Meyrat

Passionnément engagé depuis des lustres au service du logement pour personnes âgées et des coopératives d'habitation en général, Francis-Michel Meyrat accède cette année à la vice-présidence de l'ASH. Programme et visions d'avenir.

Francis-Michel Meyrat est entré dans l'univers des coopératives d'habitation il y a plus de vingt ans, via la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI), à Genève, dont il vient de quitter la direction pour en prendre la vice-présidence. Au comité romand de l'ASH pendant plus de dix ans, ce Jurassien s'est notamment illustré dans le sauvetage de la Socomhas et dans celui de la revue «Habitation». Il est aussi président de la coopérative En Solé, à Courrendlin et administrateur de la coopérative Les Chênes Verts, à Genève. Il accède cette année à la vice-présidence de l'ASH. Il nous livre son programme et ses visions d'avenir pour la nouvelle Association régionale romande.

Que vous inspire votre nouveau poste de vice-président de l'ASH suisse?

Il me semble important d'occuper le terrain. C'est, dans un premier temps, ma priorité au niveau suisse. Nous autres Romands avons ce défaut: trop souvent, sous prétexte que la langue ne nous plaît pas, nous ne nous engageons pas. En conséquence, ma présence – la présence d'un Romand – me semble nécessaire pour faire entendre notre voix. Nous devons également continuer d'occuper des positions actives, notamment au sein de la CCL, du Fonds de roulement, du Fonds de solidarité, de Solinvest. Et de prévoir de trouver des candidats lorsqu'un poste est sur le point de se libérer. Ces participations nécessitent bien évidemment du temps, du travail... et des déplacements.

Le changement des statuts de l'association peut-il permettre une meilleure «occupation du terrain»?

Certainement. En devenant une association régionale – et non plus une section – nous allons pouvoir prendre une autonomie plus importante par rapport à Zurich. Corollaire de cette autonomie, je verrais bien notre association discuter directement avec l'OFL de sa subvention pour le fonctionnement de notre secrétariat sans transit zurichois. Je veux aussi que toutes les demandes adressées au Fonds de roulement ou au Fonds de solidarité passent par notre secrétariat afin de nous assurer que les dossiers soient systématiquement complets. Il arrive qu'ils soient lacunaires. La centrale perd alors du temps à les faire compléter et les décisions sont retardées d'autant. Zurich estime qu'en accompagnant ainsi les projets, nous outrepassons nos prérogatives, mais cela ne me dérange pas. Nous aurons de fait ainsi une vision totale des dossiers en cours.

Je veux aussi demander une modification des statuts au sein de l'assemblée des délégués. En supprimant le droit de vote accordé à la Ville et au Canton de Zurich(!), la nouvelle répartition devrait permettre à notre délégation de compter un délégué de plus.

Les différences sont-elles si importantes entre les manières d'envisager la chose coopérative, de part et d'autre de la Sarine?

Sur le fond, il n'y a pas de malentendu. Il y a surtout des différences culturelles. Je remarque que les traductions posent souvent des problèmes. Certains mots, certaines expressions sont difficiles à traduire. Il arrive aussi que des documents, des textes et même des logos ne soient tout simplement pas traduits.

Qu'en est-il de la nouvelle appellation de l'association?

La direction n'a pas pris en compte la difficulté que représentait sa traduction (Wohngenossenschaft Schweiz). Les solutions proposées ne nous conviennent pas, un sondage réalisé auprès des membres du comité romand le prouve. Nous tenons à conserver notre nom ainsi que notre logo, qui commencent à bénéficier d'une bonne lisibilité dans nos différents cantons.

Quelles sont vos autres priorités?

Il est important de faire prendre en compte nos différences. Nos membres sont très majoritairement de très petites coopératives qui ont peu de moyens financiers. Ils ne peuvent pas entreprendre des restaurations ou des financements sans aides, sans le Fonds de roulement et le Fond de solidarité. La situation est différente en Suisse alémanique où existent davantage de grandes structures, aux reins solides, à même de s'autofinancer et même de prêter de l'argent à d'autres coopératives. Ces grandes coopératives – il en existe déjà une dizaine à Zurich – ont plus facilement accès au marché des capitaux. Les fonds d'aide peuvent donc apparaître comme moins nécessaires là-bas qu'ici.

Je voudrais aussi que les réalisations romandes soient davantage valorisées. Pendant longtemps, la revue «Wohnen» ne s'y intéressait que sporadiquement. La situation a depuis évolué dans le bon sens et il existe désormais une réelle collaboration avec «Habitation».

Certaines coopératives estiment que l'ASH devrait davantage s'investir auprès des autorités. Mais y a-t-il seulement consensus sur les demandes qui doivent être formulées?

Les Suisses allemands veulent instaurer des partenariats avec les villes et les communes. Il s'agirait d'instaurer des règles, de favoriser la mise à disposition des coopératives de terrains en droit de superficie. Il faut admettre que ce mouvement, ce lobbying, n'en est qu'à ses balbutiements. Mais ce processus existe déjà, localement. En Suisse romande, je citerai l'existence du Groupement genevois des coopératives. Dans la pratique du terrain, ce travail revient au secrétaire qui doit aller au devant des autorités communales et leur faire connaître notre offre et

notre savoir-faire. Mais, faute de forces suffisantes, nous ne pouvons pas entreprendre une campagne systématique. Des groupements cantonaux pourraient lui désigner les communes les plus intéressantes. Nous avons déjà tenté de favoriser l'émergence de tels groupes locaux qui pourraient se rencontrer régulièrement et échanger des expériences. Nous devons poursuivre cet effort avec le nouveau secrétaire. Je souhaite même créer une Conférence des présidents romands de coopératives, des fondations et des sociétés immobilières.

Qu'en est-il à l'échelon fédéral?

Roger Dubuis avait organisé une action auprès des parlementaires romands, avec succès puisqu'une quinzaine d'entre eux, ainsi que les responsables du logement de certains cantons et de quelques grandes villes s'étaient déplacés. Nous avons aussi un président central, Louis Schelbert, qui est conseiller national. Il propose des lois, intervient dans le domaine de l'aménagement du territoire afin que du foncier soit réservé au logement social. Une de ses propositions a été récemment refusée, mais sur un score qui nous donne de l'espoir pour la suite, nous ne sommes qu'au début du processus. Lors des dernières élections fédérales, deux conseillers nationaux actifs dans le milieu coopératif ont été élus ou réélus, sans compter les sympathisants du mouvement.

Les petites coopératives sont à la mode. Mais des observateurs mentionnent le risque qu'elles encourent, faute de compétences administratives. Quel regard portez-vous sur la question?

Généralement, les gens en place sont avisés. Mais il est vrai que la bonne volonté ne suffit pas. Notre association régionale va mettre en place des modules de formation. Une fois acquis, ceux-ci donneront droit à une certification interne. Nous ne pourrons pas rendre obligatoire cette formation, mais je remarque que les cours de comptabilité, les formations sur la Loi sur le travail ou le droit du bail que



nous organisons régulièrement remportent toujours un succès fou. La demande est là. Nous devons intensifier et organiser notre offre de formation. Zurich a entrepris ce travail depuis deux ans, mais n'a malheureusement pas traduit le matériel didactique.

Nous devons également nous pencher sur la question des fusions de coopératives et sur le développement des synergies entre les grandes et les petites coopératives. La SCHL à Lausanne et la FLPAL à Genève le font avec succès sans toucher à l'autonomie de celles-ci. Il faut développer les possibilités de mandats de prestations.

Comment voyez-vous le futur proche de l'ASH?

Les conséquences financières des changements de statuts sont importantes. Il en va de même avec le projet pharaonique des activités projetées dans le cadre de l'année 2012 des coopératives. Nous n'allons pas accepter sans autre une augmentation de cotisation pour Zurich afin d'équilibrer les déficits des derniers exercices. Je veux m'y opposer. L'amélioration de nos finances passe par une augmentation de notre activité, et donc par un plus grand nombre de membres (et de cotisations). C'est dans ce sens que nous devons travailler. En Romandie, je vais présenter un programme de législature tout prochainement, qui devrait sérier nos objectifs et adapter les structures existantes à une dynamique en rapport avec le développement de notre association régionale.

Vincent Borcard

Publicité

“ J'y vais parce que les nouvelles Tendances cuisine me propulsent à la pointe de la tendance. ”

Première

Infos autour des premières et des temps forts sous swissbau.ch

swissbau

Basel 17–21|01|2012



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

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

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

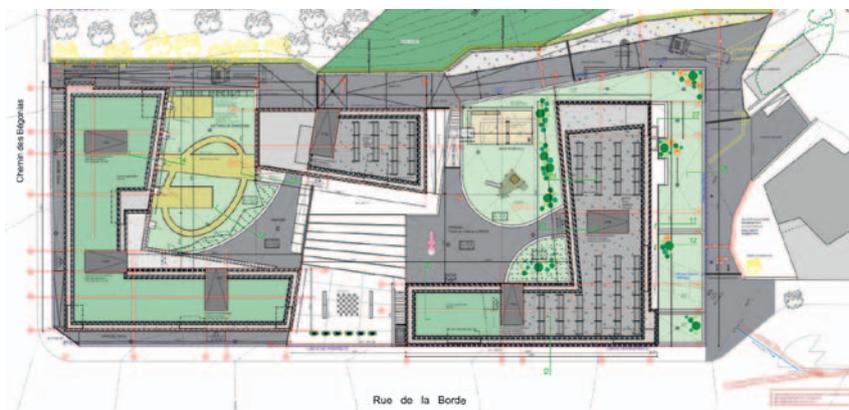
Démolir pour mieux habiter

A Lausanne, avec la complicité de l'Atelier Cube, la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) a joué la carte de la densité, de la mixité et du développement durable. Du logement subventionné de qualité.

Certains considèrent, à tort, le logement subventionné comme le parent pauvre de l'habitat contemporain. Il répond certes à des normes (notamment en termes d'espace) et des coûts minimaux, mais il peut être de grande qualité s'il est porté par un maître d'ouvrage et des architectes ambitieux. Pris comme un défi stimulant, il offre même la possibilité d'expérimenter d'autres façons de construire et d'habiter. Le nouvel ensemble de 72 logements (de deux à cinq pièces) réalisé par l'Atelier Cube pour la Fondation Pro Habitat Lausanne aux numéros 34 à 44 de la rue de la Borde à Lausanne fait partie de ces réussites. Il répond en outre au label Minergie-Eco avec chauffage à distance, ventilation à double flux et capteurs solaires sur les toits pour l'eau chaude sanitaire. Quant au béton, il vient pour la moitié de béton recyclé.

Situés en haut d'une large rue à fort trafic, dans un quartier populaire et multiculturel, les trois immeubles frappent par leur élégance et leur sobriété. Pas d'effets tape-à-l'œil, pas de luxe inutile, mais une utilisation astucieuse de l'implantation au sol, des volumes construits et des ouvertures en façade pour donner à l'ensemble une agréable diversité et une impression de légèreté. Les deux bâtiments principaux en L et un troisième plus modeste définissent un espace public central divisé par une rampe-parvis. Un point de vue privilégié pour se donner rendez-vous, papoter avec un voisin installé à sa fenêtre ou admirer les prouesses «tricyclistes» des bambins de la garderie.

Oui, vous avez bien lu! Le rez-de-chaussée du bâtiment nord abrite bien un centre de vie enfantine de 68 places. On y trouve aussi les bureaux d'un centre médico-social (CMS) et les locaux d'un APEMS (Accueil pour enfants en milieu scolaire). Une vie joyeuse et débordante qui devrait égayer les personnes âgées et autres locataires des quatorze appartements protégés. Situés dans le petit immeuble placé au centre de la par-



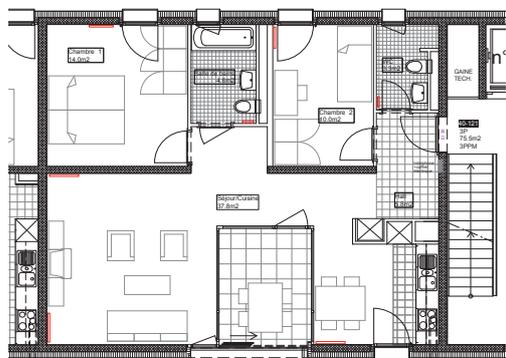
Plan de situation avec les deux bâtiments en L et, au centre, l'immeuble abritant les logements protégés. Une implantation qui permet de créer sur l'arrière un espace protégé des nuisances sonores de la rue de la Borde. © Atelier Cube

celle, ces deux-pièces comportent un premier degré d'équipements pour des gens à mobilité réduite. Des services tels que soins, repas à domicile ou aides diverses peuvent y être assurés. Les locataires disposent en commun d'un local au rez-de-chaussée

pour organiser fêtes et rencontres ainsi que d'une petite terrasse sur le toit. Sans tomber dans l'angélisme, on peut imaginer que cette cohabitation intergénérationnelle pourrait déboucher sur de riches échanges, voire sur une forme d'entraide.



Les façades Ouest donnant sur la rue de la Borde. A droite, l'un des bâtiments en L et au fond le bâtiment qui abrite les logements protégés. © Atelier Cube



Plan d'un appartement du 40, rue de la Borde avec la loggia «excavée dans le volume». Traversant, il permet d'avoir les chambres à coucher du côté calme et les pièces de jour sur la façade plus bruyante.
© Atelier Cube

Le projet de la Borde se fait le chantre de la mixité. Il représente également un bel exemple de densification réussie. Mais pour en arriver là, il a fallu démolir et reconstruire. Ce terrain aujourd'hui en pleine ville n'était

en effet pas vierge de toute construction. «A la fin des années 20, la commune de Lausanne l'avait cédé gratuitement à la Fondation Pro Habitat Lausanne, qui s'appelait alors Le Logement ouvrier, pour y réaliser des appartements bon marché. La construction avait également bénéficié d'une subvention communale à fonds perdu», explique Adrien Rizzetto, président de la Fondation. Ce groupe d'immeubles – qui peut être considéré comme l'une des premières cités ouvrières – s'ouvrait sur la rue de la Borde qui venait d'être comblée. Avec le temps et le développement de la rue comme axe de transit, cette implantation avait toutefois perdu de ses qualités. Les bâtiments étaient devenus vétustes. Cette parcelle de 4790 m² était en outre largement sous-exploitée puisque l'on n'y trouvait que 39 appartements de 2 et 3 pièces représentant une surface nette de logements de 1989 m². Elle est aujourd'hui de 5821 m².

En 2003 déjà, on pensa démolir. Il fallut toutefois attendre 2006 pour en obtenir l'autorisation. Un concours sur invitation (cinq bureaux) fut organisé, remporté par l'Atelier Cube, des architectes lausannois qui se sont distingués à plusieurs reprises dans le domaine de l'habitat et qui sont aussi les lauréats du concours pour la reconstruction du Parlement vaudois. «Le gain des nouveaux immeubles se situe certes au niveau de la densité, mais également au niveau urbanistique, insiste Marc Collomb d'Atelier Cube. Le grand défi consistait à s'inscrire dans les limites du Plan général d'affectation (PGA) qui convient très bien à la réalisation de blocs locatifs isolés, mais correspond moins à une zone en ordre contigu, comme c'est le cas à la Borde.»

Comment, dans ces conditions, créer sur l'arrière un espace protégé des nuisances sonores de la rue sans trop prêter l'ensoleillement et la vue? Les architectes d'Atelier Cube ont opté pour un ensemble de trois bâtiments disposés en U, «dans un esprit de cité-jardin à la française». Les deux édifices en L ont été dimensionnés – ils sont relativement étroits – de manière à ce que tous les logements soient traversants. Un parti pris qui contribue largement à la qualité des appartements. Il permet en effet de disposer les chambres à coucher côté cour, au calme, et les pièces de jour sur les façades plus bruyantes. Tous les logements sont en outre dotés d'une loggia orientée à la vue et au sud, certaines fermées pour des raisons phoniques. Prolongeant le séjour, elles ne sont pas construites en porte-à-faux sur la façade mais «excavées dans le volume», augmentant ainsi l'apport de lumière à l'intérieur des pièces tout en créant une surface de parois supplémentaire bien utile pour adosser du mobilier. Bénéficiaire, depuis la salle à manger, d'une vue imprenable sur le dos de son canapé n'est en effet pas forcément des plus agréables. Les architectes d'Atelier cube ont eu l'intelligence de s'en souvenir.

Informations pratiques et données techniques:

Adresse: 34 à 44, rue de la Borde à Lausanne

Maître d'ouvrage: la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL), représentée par la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL)

Architectes: Atelier Cube, Lausanne

Programme: 58 logements standards, 14 logements protégés, un centre de vie enfantine (68 places), un APEMS (24 places), des bureaux pour un CMS. Un garage souterrain de 60 places autos, 12 motos, 24 scooters-vélocycleurs

Volume construit cube SIA 416: 40 957 m³

Surface nette de logements: 5821 m²

Surface nette activités: 1156 m²

Coûts de l'opération: CHF 31 millions

Exemples de loyers:

Deux pièces: 52,8 m² au 5^e étage avec une terrasse de 6,5 m², 780 francs charges comprises.

Trois pièces (les plus nombreux): 74 m² au 2^e étage avec un balcon de 7,4 m², 1005 francs charges comprises

Cinq pièces: 115,4 m² au 1^{er} étage avec une loggia fermée de 9 m², 1555 francs charges comprises. Rappel: il s'agit de logements subventionnés.



Lumineuses et colorées, les salles de vie de la garderie. © Atelier Cube



Entre séjour et coin cuisine, la loggia augmente l'apport de lumière à l'intérieur des pièces et crée une surface de parois supplémentaire. © Atelier Cube



L'intérieur d'un appartement au numéro 34 de la rue de la Borde avec une chambre et le coin cuisine. © Atelier Cube

Logements protégés. Ce qu'ils offrent et à qui ils sont destinés

Gérés par la Fondation de l'Orme*, les logements protégés du 38, rue de la Borde ne sont pas réservés aux personnes âgées. Ils accueillent aussi des gens qui souffrent d'un handicap physique (l'architecture est adaptée à une mobilité réduite) ou psychique. Actuellement, les deux tiers des locataires ont du reste moins de 65 ans. Le dernier étage, un trois-pièces, est occupé par une référente sociale qui vit sur place et dont la tâche consiste notamment à rendre visite une fois par jour aux habitants de l'immeuble afin de s'assurer que tout va bien. Pausés café, repas et goûters sont actuellement proposés dans la pièce commune. D'autres activités vont progressivement y prendre place. **MD**

*La Fondation de l'Orme gère un EMS et l'institution socio-éducative de réhabilitation psychosociale Le Rôtillon.

En magiciens du plan, ils ont donc tiré le meilleur profit de la surface et des volumes qui leur étaient impartis. Sans oublier que la qualité d'un logement se mesure aussi à l'aune de son adaptabilité. «Nous avons essayé de développer des appartements qui ne soient pas strictement séparés en zone jour et zone nuit afin de mieux répondre aux besoins actuels d'une communauté domestique qui n'est plus constituée d'un couple marié et de deux enfants», précise Marc Collomb. Dans les quatre et cinq-pièces, l'une des chambres à coucher est en outre directement tournée vers l'entrée, favorisant du coup l'indépendance de l'adolescent ou du grand-parent qui l'habite.

Logement subventionné peut donc rimer avec qualité et bien-être des usagers. A condition, parfois, de savoir convaincre le maître d'ouvrage

du bien-fondé de certains aménagements. «Dans le cas de la Borde, nos relations avec lui furent excellentes, se réjouit Marc Collomb. Nous avons ainsi réussi à obtenir un deuxième sanitaire pour les trois pièces et plus. Il est vrai que ça coûte un peu plus cher, mais c'était important.» Ce ne sont pas les locataires qui le contrediront. Ils viennent d'emménager et il leur faudra encore quelques mois pour découvrir les plus et les moins de leur nouveau logis. Mais ceux que nous avons croisés semblaient ravis. Et quand l'architecte leur a expliqué que, peut-être plus tard, il serait possible de réaménager quelque peu les parois vitrées de la loggia, l'un d'entre eux s'est écrié. «Non, non, ne changez rien, c'est parfait comme cela!»

LA DOUCEUR POUR VOUS ET VOS VÊTEMENTS.



La nouvelle gamme de lave-linge et sèche-linge SensaLine™

Nos lave-linge **SensaLine™** sont équipés d'un tambour qui lave vos vêtements tout en douceur grâce à une technologie ultra-moderne privilégiant leur protection. Leurs programmes vapeur spéciaux diminuent de moitié le temps consacré au repassage. Le capteur de poids SensaLine™ adapte quant à lui automatiquement la durée du programme, la consommation d'eau et d'électricité. L'efficacité du cycle de lavage est ainsi sans cesse optimisée, ce qui permet de réaliser jusqu'à 20% d'économies par rapport au label énergétique A+++ . La technologie de pompe à chaleur mise au point par Electrolux permet de sécher vos vêtements avec encore plus de douceur et de rapidité que celles utilisées par d'autres modèles. Nos sèche-linge à pompe à chaleur consomment en outre 50% moins d'énergie que ceux portant le label énergétique A, pourtant déjà les plus économes.

Pour en savoir plus sur la façon dont notre gamme **SensaLine™** prend soin de votre linge, rendez-vous sur notre site electrolux.ch/sensaline.

Thinking of you
Electrolux

Construction de logements à loyer modéré à Cernier (NE)

Grâce à un savant montage financier, à un solide partenariat public-privé et à la persévérance de quelques mordus, on pourra bientôt loger bon marché et Minergie dans le chef-lieu du Val-de-Ruz.

La société coopérative d'habitation «Les Héliotropes» va réaliser à Cernier, dans le canton de Neuchâtel, sa première opération en construisant 56 logements à loyer modéré sur une parcelle de 10 820 m², affectée en zone de forte densité, appartenant à l'Etat de Neuchâtel. Un droit de superficie, sur une durée de 70 ans, a été octroyé à la coopérative par le canton de Neuchâtel avec une particularité très intéressante financièrement, la gratuité du terrain durant les 15 premières années. Ensuite, la rente du DDP sera indexée de 1% tous les 5 ans jusqu'à concurrence de 5% au maximum jusqu'à l'échéance des 70 ans. Le coût global de l'opération se monte à 14 millions de francs.

La philosophie de la coopérative est de construire des appartements plus modestes en surface au sol mais dont les prix de location sont 15 à 20% en-dessous des prix du marché local. Cette réflexion s'impose étant donné que les coûts de construction sont identiques dans une région périphérique telle que le Val-de-Ruz par rapport aux centres urbains dans lesquels le prix du marché de location est beaucoup plus élevé et permet de mieux rentabiliser une telle opération.

D'autre part, la construction de logements à loyer modéré, à Cernier, a conduit le comité de la coopérative à négocier des prix de construction minimums avec l'entreprise générale retenue pour ce projet. A titre d'exemple, le coût de construction d'un logement de 4 ½ pièces s'élèvera à moins de 300 000 francs, standard Minergie compris.

Ce projet a pu se concrétiser grâce à un partenariat public-privé. L'Etat de Neuchâtel a octroyé un DDP gratuit durant 15 ans mais s'est également engagé financièrement par l'acqui-



Le champ qui accueillera les 56 logements de la coopérative Les Héliotropes.

tion de 238 000 francs de parts sociales ainsi qu'en octroyant un cautionnement de 2,5 millions de francs sur l'emprunt bancaire relatif au crédit de construction. Conjointement, l'examen technique réalisé par l'Office

fédéral du logement a démontré la validité de ce projet et l'ASH-SVW a décidé d'octroyer un prêt de 1,5 million de francs à des conditions favorables. Ainsi, le financement a pu être assuré et le total des charges annuelles

Typologie des logements, modulables selon les besoins

8 x 2 ½ pièces de 58 m ²	pour un coût mensuel de CHF	940.—
8 x 3 ½ pièces de 62 m ²	pour un coût mensuel de CHF	1000.—
16 x 3 ½ pièces de 68 m ²	pour un coût mensuel de CHF	1100.—
16 x 3 ½ pièces de 71 m ²	pour un coût mensuel de CHF	1150.—
8 x 4 ½ pièces de 84 m ²	pour un coût mensuel de CHF	1360.—

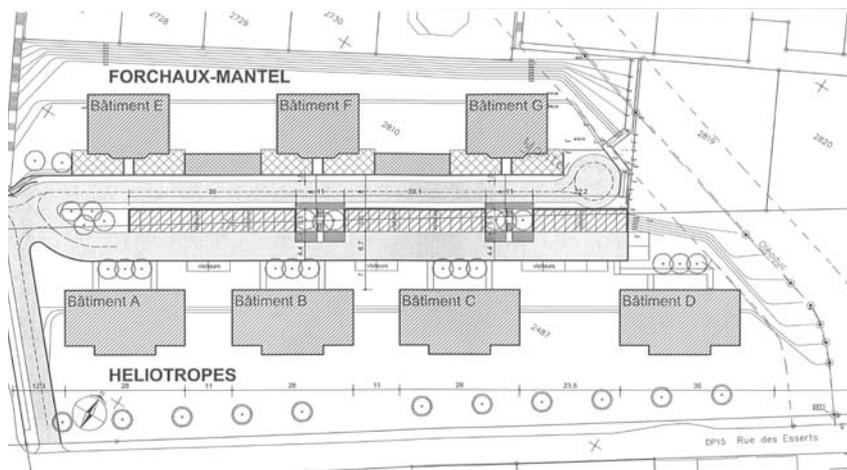
28 places de parc couvertes, coût mensuel de CHF 90. —

28 places de parc non couvertes, coût mensuel de CHF 40. —

se montera à 731 800 francs contre un revenu locatif net annuel estimé à 792 912 francs.

Les défis principaux de ce projet ont été les procédures de permis de construire en fonction de nombreux recours, soit une période de 5 ans, entre le dépôt du plan spécial à la commune de Cernier (le 24 novembre 2006), l'octroi du DDP (le 30 novembre 2009), le permis de construire (le 15 avril 2011) et l'octroi du cautionnement de l'Etat (le 30 août 2011). La réussite du projet est due principalement à une énorme persévérance de quelques personnes qui ont dû régler tous les problèmes techniques et convaincre les autorités politiques cantonales à s'engager financièrement en faveur de la construction de logements à loyers modérés.

Pascal Magnin



Plan de situation des immeubles.

Plâtrerie - Peinture
Papiers peints - Façades
RENENS - CORSEAUX



POSSE
PEINTURE SA

MAITRISES + FEDERALES

www.possepeinture.ch

COOPÉRATIVES

HABITATION DÉCEMBRE 2011

Inauguration officielle de l'opération du Pommier, Grand-Saconnex

Le samedi 17 septembre passé se tenait l'inauguration officielle des nouveaux immeubles du Pommier, au Grand-Saconnex, en présence des autorités municipales et des trois maîtres d'ouvrage, soit les coopératives de la CODHA, Rhône-Arve et SCHG.

Les sociétaires et les riverains ont eux aussi profité des animations prévues pour cette occasion, ainsi qu'en témoignent les photos. La fête s'est installée à la fois sur la terrasse commune aux trois coopératives et sur le parc nouvellement aménagé, situé à l'arrière des bâtiments.

Texte et photos: Jacques Cuttat



M. C. Seydoux, président de Rhône-Arve, s'adresse à l'assistance nombreuse.



Une partie des nouveaux locataires pose pour la postérité.



© IGOR RUDOMETKIN

Habiter sur les rives de la Volga

Dans la ville russe d'Astrakhan, 1900 immeubles d'habitation sont autogérés par leurs habitants qui prennent la relève de la gérance d'Etat qui les a laissé tomber. Entretien des bâtiments, résistance contre toutes sortes d'abus et lutte contre la spéculation foncière font le pain quotidien des collectifs d'habitants.



«C'est ici que tout a commencé», déclare Tatjana Jeremetowa. Dans la cave chichement éclairée de l'immeuble, la fellinienne blonde désigne quelques sofas et tables, encombrés de livres de comptes. Cette cave sert de bureau et de salle de réunion aux activistes de deux immeubles autogérés d'un quartier à l'est d'Astrakhan, une ville d'un demi-million d'habitants située sur les rives de la Volga, pas loin de la mer Caspienne. Jeremetowa a élevé trois enfants; elle étudie la pédagogie et dirige des camps de vacances pour enfants. Débordante d'énergie, il paraissait tout à fait normal que les habitants lui confient la direction de l'autogestion des deux immeubles de la rue de la Onzième Armée Rouge où ils habitent. Tatjana pointe les deux nouvelles conduites d'eau chaude de la cave et les vannes, toutes neuves. «Nous avons fait installer tout

ça nous-mêmes, sur décision de notre comité d'autogestion», déclame-t-elle fièrement dans la pénombre de la cave.

Après la privatisation, la décrépitude

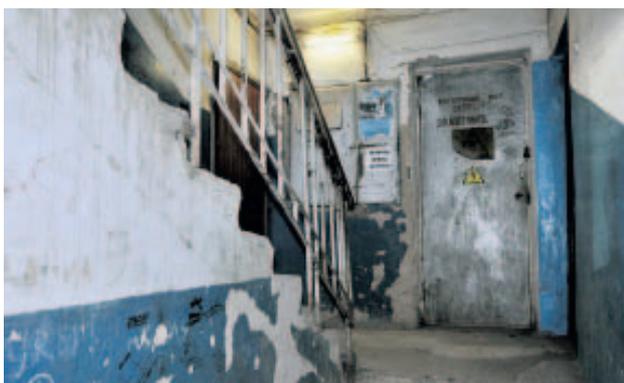
En juin 1991, le Soviet Suprême avait promulgué une loi permettant d'acquérir gratuitement des logements. Il suffisait aux habitants des appartements d'Etat de déposer une demande de privatisation. C'est de cette façon que l'Etat entendait promouvoir le droit au logement pour tous, tout en se débarrassant du même coup du fardeau des frais d'entretien plutôt élevés des immeubles. Une stratégie qui répond en fait simplement à la déliquescence complète de la gestion immobilière étatique, privée de tous moyens après la chute de l'empire soviétique. Près de 80% des logements sont aujourd'hui en propriété privée. La dispersion de la «propriété du peuple» signifia avant tout le retrait pur et simple de l'Etat du parc immobilier et donc de son entretien. Si chaque logement est désormais propriété privée de l'habitant, l'administration des immeubles est restée en main de l'Etat, ou a été confiée à une régie immobilière privée. Ces dernières n'ont toutefois guère montré d'intérêt pour ces immeubles et personne ne veillait à réparer les portes défectueuses, les fenêtres branlantes ou les gouttières arrachées. Selon des statistiques officielles, 40% des immeubles d'habitation en Russie mériteraient un assainissement complet.

La régie immobilière privée qui avait repris la gestion de l'immeuble de la rue de la Onzième Armée Rouge n'ayant pas investi le moindre rouble dans l'entretien du bâtiment, les habitants ont été forcés de prendre les choses en main. Une loi sur le logement édictée en 2005 par le Parlement russe permet en effet aux habitants de gérer des immeubles d'habitation, soit en autogestion, soit par le biais d'une coopérative d'habitation. La différence est purement juridique: alors que les coopératives d'habitation défendent les intérêts des propriétaires comme une seule entité juridique, chaque habitant est responsable individuellement lorsque l'immeuble est sous le régime de collectif d'autogestion.

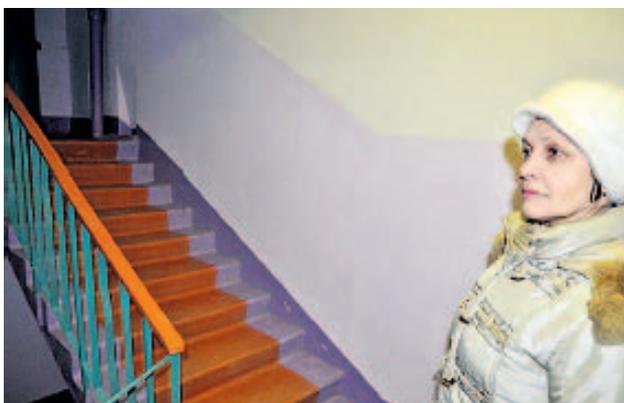
Mais que signifie au juste l'autogestion immobilière? Les frais d'électricité, de gaz et d'eau chaude sont réglés individuellement comme au temps de l'Union soviétique. Le collectif veille quant à lui à l'entretien du toit, des conduites d'eau et des cages d'escaliers, les frais étant assumés par une contribution individuelle de chaque habitant. Tatjana Jeremetowa laisse entendre que bien des choses dépendent en fait du bon vouloir des gens... et des opportunités de dénicher du matériel bon marché. Mais comme 95% des habitants sont propriétaires de leur appartement, ils ont tout intérêt à ce que le deal fonctionne.

Autogestion de l'habitat

Ce sont avant tout des femmes d'âge moyen qui ont pris en main l'autogestion de l'immeuble de la rue de la



Un palier de l'immeuble rue de la Onzième Armée Rouge avant rénovations. © Ulrich Heyden



Tatjana Kuleschowa dans la cage d'escaliers rénovée de l'immeuble rue Boris-Aleksejew. © Ulrich Heyden

Onzième Armée Rouge, car à Astrakhan, les hommes travaillent en général durant la journée pour gagner l'argent du ménage et n'ont pas le temps de s'en occuper. Elles racontent qu'il y a encore à peine deux ans, la cave de leur immeuble était submergée d'eau parce que les conduites d'eau chaude à distance n'étaient pas étanches. Et comme en Russie, l'eau chaude ne sert pas seulement en cuisine et dans la salle de bains, mais également à chauffer l'appartement, la situation était plutôt dramatique. Le serrurier de l'immeuble, Wladimirowitsch, se souvient encore très bien des nuages de vapeur qui s'échappaient de la tuyauterie dans les entrées des immeubles, et comment il fallait constamment garder les fenêtres de la cage d'escaliers ouvertes afin d'évacuer l'humidité qui avait la fâcheuse tendance à se condenser sur les murs. «Et comme la boîte à fusibles était toujours trempée, les pompiers nous avaient avertis que l'immeuble risquait sans arrêt d'exploser.»

Les habitants des deux immeubles de la rue de la Onzième Armée Rouge ont donc décidé en 2006 déjà de prendre les choses en main en créant leur collectif d'autogestion et de s'attaquer aux problèmes les plus urgents. Pour commencer, chaque unité de logement a versé 1000 roubles (30 francs) dans un pot commun afin de remplacer au plus vite les dangereuses conduites d'eau chaude. Puis

la cave a été nettoyée et assainie par des subbotniks – c'est ainsi que l'on nomme les petits groupes de travailleurs bénévoles en Russie. «C'était un vrai bordel, les portes étaient restées ouvertes durant des années et la cave était littéralement envahie de chats, de rats et de cafards», raconte Tatjana. Chaque logement paie désormais 8,7 roubles par m² de surface d'habitation pour alimenter le pot commun finançant l'entretien des immeubles. Ce qui fait en gros entre 660 et 1990 francs par mois et par immeuble. Une somme non négligeable à Astrakhan, où le salaire mensuel moyen tourne autour des 210 francs et les rentes autour des 150 francs.

Après avoir installé les nouvelles conduites d'eau chaude, le collectif a repeint les murs des cages d'escaliers et réparé les toitures. Un gros livre de comptes posé ouvert sur une table de la cave en témoigne en toute transparence. «Chacun peut y voir combien nous avons encaissé et combien nous avons dépensé», commente M^{me} Jeremetowa. Quant aux investissements et à la mise en œuvre, c'est le collectif d'habitants qui en décide au cours de réunions qui se tiennent dans la cour par beau temps, et dans la cage d'escaliers par mauvais temps.

L'union des habitants Sojus Schitelej

L'Etat délègue rarement les cordons de sa bourse, mais Jeremetowa a tout de même obtenu des promesses répétées afin que l'administration régionale prenne en charge les frais de réparation des canalisations d'eau froide. Grâce notamment au soutien d'une organisation d'entraide, l'union des habitants Sojus Schitelej, qui avait été fondée en 2006 à l'instigation d'un député de la Douma locale, Oleg Schein. Selon les estimations de Sojus Schitelej, un immeuble sur cinq est autogéré par ses habitants, soit environ 1900 immeubles d'habitation à Astrakhan. Deux cents collectifs d'autogestion sont membres de Sojus Schitelej.

Des collectifs d'autogestion comme ceux d'Astrakhan pullulent à travers toute la vaste Russie: à Moscou, Saint-Pétersbourg et Sotschi, mais également dans de nombreuses petites villes de province. Bon nombre de ces initiatives sont nées pour lutter contre la corruption des régies immobilières privées qui détournent l'argent à leur profit. Les objectifs de ces nombreux collectifs d'autogestion sont doubles. D'une part ils visent à contrôler les flux financiers et, d'autre part, ils se défendent contre l'expropriation abusive de terrains avoisinants leurs propres parcelles, réservés aux habitants comme zones de repos et de places de jeux. Des parcelles que les nouveaux riches ont la fâcheuse tendance à s'approprier pour y construire leurs tours d'habitation. Lors du dernier congrès national des collectifs d'autogestion et des coopératives d'habitation de mars dernier à Twer, les avis des diverses organisations présentes ont convergé afin de renforcer leur collaboration, tant au niveau de l'entraide juridique qu'à celui

Assainissement très disputé de la vieille ville

Astrakhan se trouve dans le delta de la Volga. Fondée au XIII^e siècle par les Tatars, la ville ne possède pas seulement son propre Kremlin, mais aussi plusieurs mosquées. La vieille ville est composée principalement de petites maisons de bois, de bâtiments marchands en pierre et de petites ruelles tortueuses. Mais l'argent pour l'entretien manque et bon nombre de maisons en bois s'effondrent. Seul le centre ville, où se trouvent la Douma (siège du parlement régional) et quelques banques et boutiques, est éclairé la nuit. Les routes en dehors du centre restent dans le noir. Les habitants répondent à cette misère avec ironie, en surnommant le quartier des riches fonctionnaires et hommes d'affaires des rives de la Volga «Dolina Nischich», ce qui veut dire en argot populaire «la vallée des pauvres».

Près de 40% des maisons d'Astrakhan tombent en décrépitude. Un infime progrès a pu être réalisé grâce au fonds d'assainissement que le gouvernement russe a débloqué en 2007 en faveur des maisons d'habitation. Près de 7,2 milliards de francs avaient été promis à leur assainissement dans toute la Russie. Astrakhan en a reçu 60 millions, ce qui a permis de rénover 912 maisons, soit une infime partie du parc immobilier. Pour l'anecdote, on précisera encore que cet argent venait directement de la fortune confisquée au groupe pétrolier Yukos, de Michail Chodorkowski... Irina Amburzewa, directrice de Sojus Schitelej, critique vertement la distribution de l'argent de la Yukos: «60% des fonds d'assainissement ont directement été empochés par les fonctionnaires locaux, et le reste n'a été distribué qu'à des entreprises privées et des coopératives d'habitation. Les collectifs d'autogestion n'ont pas touché le moindre rouble!», se plaint-elle. Le député de gauche à la Douma, Oleg Schein, estime que l'on ne peut rien faire sans le soutien de l'Etat, mais les gens ont de bonnes raisons de se méfier des autorités publiques et des régies immobilières privées. L'hiver passé, soixante vieilles maisons de commerce ont brûlé en moins de huit mois à Astrakhan, causant la mort de vingt-huit personnes. A chaque fois, les pompiers ont confirmé qu'il s'agissait d'incendies volontaires. Selon Schein, les enquêtes ont montré à chaque fois que la mairie avait vendu les terrains illégalement à des régies immobilières privées... peu avant les incendies. **UH**



Bon nombre de conduites d'eau chaude agrémentent dangereusement le paysage urbain d'Astrakhan. © Ulrich Heyden

de l'organisation générale, afin de pouvoir lutter plus efficacement contre ce genre d'abus.

A Astrakhan, c'est Sojus Schitelej qui collabore avec les coopératives d'habitation. La directrice, Irina Amburzewa, préfère toutefois les collectifs d'autogestion qui peuvent fonctionner avec un minimum de bureaucratie. Qui plus est, les immeubles gérés par des coopératives d'habitation peuvent être pénalisés d'un seul coup par les fournisseurs d'énergie en cas de mauvais paiement, précisément parce que la coopérative est une personne juridique. Si elle ne paie pas sa facture d'électricité, le fournisseur peut couper le courant de tout l'immeuble, ce qui n'est pas possible lorsque la maison est gérée par un collectif d'autogestion où chaque habitant est responsable individuellement devant la loi.

Privatisation, la panacée?

La conseillère communale responsable des questions de logement à Astrakhan, Swetlana Archarowa, ne tient

pas les collectifs d'autogestion en haute estime. Pour elle, cela ressemble plutôt à une économie souterraine, dont les flux financiers sont plutôt opaques. Ce que dément aussitôt la directrice de Sojus Schitelej, Irina Amburzewa, qui pense au contraire que ce sont les autorités publiques qui magouillent avec les régies privées pour se mettre l'argent dans leurs poches. «S'ils le pouvaient, ils supprimeraient tout de suite les collectifs d'autogestion», explique-t-elle. Cela fait en effet des mois et des mois que le parti de Poutine, Russie Unie, cherche à modifier la loi de 2005 afin que seules des entreprises privées et des coopératives soient autorisées à gérer des immeubles d'habitation. Sans succès jusqu'à ce jour.

En prétendant que l'économie privée va régler tous les problèmes, le Gouvernement russe cherche en fait à se libérer de toute responsabilité sociale. A Astrakhan, même

le réseau de chauffage à distance a été privatisé. Son nouveau propriétaire: l'entreprise de pétrole Lukoil. Mais la puissante entreprise ne fait rien pour entretenir le réseau de chauffage à distance. Il suffit de traverser la ville pour s'en rendre compte: un peu partout on voit des petits nuages de vapeur s'échapper des conduites hors sol du réseau. Les joints ne sont plus étanches et laissent l'eau chaude s'évaporer. L'isolation des conduites a été emportée depuis belle lurette par le vent et les intempéries. On peine à croire que ce système pourri puisse encore alimenter les 500 000 habitants d'Astrakhan en eau chaude, pour la cuisine, le bain et le chauffage.

Ulrich Heyden – adaptation Patrick Cléménçon
Article paru dans la «Wochenzeitung» N° 27, 7 juillet 2011
www.woz.ch



bosson+pillet sa

INSTALLATIONS THERMIQUES
& ENERGIES RENOUVELABLES

Pompes à chaleur Etudes-Devis-Entretien

Energie solaire Gestion d'énergie

Chauffages centraux Dépannage 24/24

INSTALLATION DE
CHAUFFAGE
PROPRE

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

RTE DU BOIS-GENOUD 4
1023 CRISSIER
021 634 40 50
www.carlovero.ch

CARLO VERO & FRERE SA
500 m² D'EXPOSITION
MARBRE - CARRELAGE - TRANSFORMATION
CUISINES ET SALLES DE BAIN

LOUEZ-NOUS! sur easyliz.ch



easyliz
Tout louer,
tout simplement

www.easyliz.ch

Suivez une formation postgraduée en Protection incendie des bâtiments!

**Formation
continue**



Hes·so

Haute Ecole Spécialisée
de Suisse occidentale
Fachhochschule Westschweiz

Certificate of Advanced Studies HES-SO en Protection incendie des bâtiments unique en Suisse Romande, innovant, proposé par la Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud (HEIG-VD) et l'Etablissement Cantonal d'Assurance contre l'incendie et éléments naturels du canton de Vaud (ECA Vaud), démarre une nouvelle session le 8 mars 2012 à la HEIG-VD à Yverdon-les-Bains. Informations et inscriptions : www.cas-pibat.ch

JARDINIER  PAYSAGISTE

Michele LO CONTE

Rue du Centre 16B
1023 CRISSIER
jardinier-loconte@bluewin.ch

Tél. 021 634 34 93
Fax 021 634 34 96
Natel 079 448 56 31

CHRONIQUE VAGABONDE

Le capitalisme sera coopératif ou ne sera pas

Le mois d'octobre 2011 a été marqué, en France, par un événement politique nouveau qui a occupé les chaînes de télévision et les radios pendant de longues périodes: les deux tours de la primaire socialiste. Parmi les prises de position des candidats, il en est une qui a retenu mon attention: le programme d'Arnaud Montebourg.

Le surprenant troisième du premier tour de la primaire a développé le concept de «capitalisme coopératif» comme alternative au développement anarchique et dangereux de l'économie mondiale et française. Capitalisme coopératif, qu'est-ce donc? Pourquoi cette vieille idée de la coopérative qui malgré les aléas a survécu au temps et aux débats refait-elle surface aujourd'hui? Le programme du candidat Montebourg remet donc la notion de coopérative dans la boîte à outils des responsables politiques de l'économie. Surprenant. Après un siècle de long assoupissement du mouvement coopératif en France, voilà que ce politicien, brillant et provocateur, ressort cette notion qui a connu ses heures de gloire lors de la révolution industrielle du XIX^e siècle.

Le XIX^e siècle, premier âge d'or de la coopérative

Au XIX^e siècle, âge du développement de la société industrielle, la forme coopérative a été donnée à des entreprises (en particulier les coopératives dites de consommation) dans le but de donner aux ouvriers le contrôle de leur outil de production. C'était une réponse à l'aliénation des salariés (aliénation de leur outil et de leur force de travail: autre concept de l'économie politique forgé à la même époque). Par opposition au capitalisme, où la richesse (capitaux, outils de production) n'est aux mains que d'une seule personne, la coopérative instaure un partage de la richesse entre tous les salariés. Alors que le capitalisme présente le dangereux risque de privilégier la plus-value, au besoin en passant par l'exploitation des travailleurs. La coopérative permet d'éviter cette dérive menaçante pour l'équilibre social.

C'est bien dans ce sens qu'il faut comprendre la proposition du candidat Montebourg: pour éviter les risques sociaux que fait courir la concentration des richesses dans les mains d'un petit groupe de privilégiés, Montebourg redécouvre les vertus de la coopérative: sociales, économiques et écologiques. En un mot: éthiques.

La France a été la patrie de quelques-uns des grands penseurs et expérimentateurs de la gestion coopérative appliquée à l'économie. On pense en particulier à Louis Blanc (créateur des Ateliers sociaux), à l'anarchiste Joseph Proudhon («la propriété, c'est le vol» est de lui) et encore aux expériences du Phalanstère de Fourier et du Familistère de Jean-Baptiste Godin. La France est indiscutablement un lieu important de l'histoire du mouvement coopé-

ratif, même si celui-ci a quelque peu somnolé durant près d'un siècle; quoique la France connaisse une tradition importante dans le domaine des «mutuelles» (sociétés à but non lucratif, s'organisant selon le principe de la solidarité entre ses membres et dont les fonds propres proviennent des cotisations des membres), forme proche de la coopérative.

La capitalisme coopératif: oxymore ou palliatif?

Que dit le candidat Montebourg au sujet du capitalisme coopératif? L'économie contemporaine a confisqué la richesse et détruit les rapports de travail. Elle en vient même à se retourner contre la société et ses membres; les conditions de travail et de salaire se sont détériorées. «Nous sommes tous devenus les otages de ce système qui n'a plus le sens de l'être humain» constate Arnaud Montebourg dans son programme «Des idées et des rêves» (propositions 1 à 7 de son catalogue de 100 propositions). Il préconise la création d'un fonds de financement pour la reprise d'entreprises par les salariés sous la forme coopérative, en particulier les entreprises viables mais menacées par la délocalisation, et de favoriser les entreprises coopératives lors de l'attribution de certains marchés publics.

Mazette, voilà un programme qui devrait faire rêver les coopératives d'habitation romandes, acteurs du marché du logement confrontés à la concurrence, souvent insoutenable, des promoteurs et maîtres d'ouvrage à but lucratif. Du reste, «L'Hebdo» préconisait dans un récent article le développement des coopératives d'habitation comme remède le plus efficace aux problèmes de crise du logement qui touchent particulièrement l'Arc lémanique.

Loin de moi l'intention de faire l'apologie de cet acteur du débat politique français. Mais il est plaisant de constater que ses propositions ont recueilli un écho important chez les électeurs qui ont participé aux fameuses Primaires. En Suisse, nous disposons déjà de ce tissu coopératif. Les sociétés sont là; «y a plus qu'à faire...» comme on l'entend dire parfois.

Jacques Cuttat

3^e Forum des coopératives d'habitation suisses

Les 23 et 24 septembre 2011 au Centre des Congrès de Lucerne, les associations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont jeté un regard novateur et prospectif sur les défis qui attendent les coopératives d'habitation dans un monde de plus en plus globalisé, mobile et interconnecté.



Pause café dans le hall du KKL Lucerne. © PC

La Suisse est un pays très prisé, autant pour y habiter que pour y travailler – mais quelles sont les limites de sa croissance? Entre enthousiasme et pessimisme, plusieurs orateurs de marque, très en verve, ont esquissé un tableau bien contrasté de la situation actuelle et de celle qui nous attend ces prochaines années. A commencer par Louis Schelbert, président de l'ASH et conseiller national Vert. S'il a commencé par souligner la bonne collaboration des deux organisations ASH et Wohnen Schweiz, il en est vite venu à déplorer la lente érosion des parts de marché immobilier en main des coopératives d'habitation. Un phénomène qui dure depuis plusieurs années déjà alors que, paradoxalement, la construction de logements d'utilité publique constitue une des seules alternatives intéressantes pour répondre à la pénurie du logement et à la constante augmentation des loyers. Et que les coopératives d'habitation

ne pourront pas corriger sans un soutien plus massif de la part des politiciens, qui, trop souvent, ignorent la question et connaissent mal le monde des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. C'est une évidence, une vieille rengaine, mais Louis Schelbert a martelé une fois de plus, avec fermeté, l'urgence et la nécessité d'intensifier le travail de lobbying auprès des parlementaires à Berne afin que le travail des coopératives d'habitation soit mieux reconnu et surtout mieux soutenu.

Toujours plus haut, toujours plus vite

Dans un speech à haut débit, **David Bosshart**, CEO de l'Institut Gottlieb-Duttweiler, a brossé le portrait passablement idéalisé d'un monde totalement interconnecté, dont la mobilité et la flexibilité sont les principaux moteurs de développement. A l'entendre, politique, économie et vie pri-

vée sont largement déterminées par des événements qui échappent complètement à notre sphère d'influence. Tout va de plus en plus vite et cette effervescence contamine aussi notre quotidien. L'urbanisation explose dans le monde entier, en particulier dans les pays asiatiques et exerce son charme jusque dans des phénomènes comme l'éclosion du trend éco-biologique, né dans les sphères de la classe moyenne urbaine. La question se pose donc de savoir où va nous mener toute cette agitation? Et là, Bosshart constate un dangereux décalage entre la très brève histoire de la société de l'information et notre tradition plusieurs fois millénaire de braves cueilleurs chasseurs. Un hiatus béant entre nos outils de communication ultraperformants et notre dérisoire capacité à les comprendre et à les mettre en œuvre. Nous sommes victimes d'une croissance qui nous déborde de tous côtés et nous ne pourrions pas continuer sur ce rythme. On ne peut pas se contenter de tout avaler, encore faut-il le temps de le digérer. Et pour cela, il faut créer et favoriser la diversité des acteurs et des moyens, des valeurs et des libertés.

La pénurie du logement

Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL), a quant à lui présenté une fine analyse des conséquences de l'immigration sur le marché du logement. Si elle est bien l'un des facteurs de la pénurie de logements, bien d'autres causes, indigènes, y contribuent également, à commencer par le niveau de vie élevé en Suisse, la diminution de la taille des ménages et l'augmentation de la consommation de la surface habitable (voir article page 26). Pays d'immigra-



Des participants très très attentifs. © PC



Une forte présence féminine. © PC

tion depuis un bon siècle, la Suisse a déjà connu plusieurs périodes de croissance rapide et conjoncturelle, mais ce qui est nouveau, c'est que le nombre de ménages à revenus moyens et élevés a fortement augmenté depuis 2005, et cela plus nettement pour les Suisses que pour les étrangers. Le marché du logement y a répondu en produisant plus de logements, avec toutefois de grosses différences selon les régions.

L'OFL prévoit que la demande ne va pas baisser d'ici à 2020. La question se pose alors où on va bien pouvoir les construire? Nos instances politiques débattent à qui mieux mieux d'une série de mesures à prendre, de l'extension des zones à bâtir à une taxe sur la consommation de terrain.

Le tout sans oublier le soutien à la construction de logements d'utilité publique, et la délicate question de l'épuisement éventuel du crédit cadre destiné au Fonds de roulement.

Un exemple concret

Avec le projet zurichois de la coopérative «mehr als wohnen», l'assemblée a eu droit à la présentation d'un projet concret en cours de réalisation. Un projet qui a exploré dès son origine les multiples facettes de l'habitat contemporain, depuis la manière très participative de concevoir le projet jusqu'aux différentes manières de bien vivre ensemble dans un habitat. «mehr als wohnen», littéralement «plus qu'habiter», regroupe plus d'une cinquantaine de coopératives d'habita-

tion qui se sont lancées dans un projet aussi expérimental et audacieux que concret de construction de tout un quartier. Quatre équipes d'architectes, dont celle d'**Andreas Hofer**, qui présente le projet au Forum, ont cogité avec une foultitude d'experts et de profanes futurs habitants pour explorer les multiples aspects sociaux, écologiques et technologiques de la construction d'un habitat contemporain. La phase de dialogue touche à sa fin aujourd'hui, sans que toutes les questions n'aient trouvé de réponse. Mais une chose est sûre: la production stéréotypée et standard de logements n'est plus en mesure de répondre à la complexité et à la diversité d'habitat et de vie d'un quartier contemporain. A Zurich, seuls 16% des ménages sont encore des familles au sens traditionnel du terme! L'offre en logements doit donc absolument évoluer vers une plus grande diversité typologique et fonctionnelle.

La coopérative «mehr als wohnen» va tenter de répondre à ce défi en construisant diverses unités d'habitation dans le quartier, allant de petites maisons privées à de grands immeubles à vocation plus communautaire. La technicité du bâti sera suffisamment modeste pour respecter le désir de réduire au maximum la consommation d'énergie grise, car ce n'est pas avec la seule technologie que l'on peut résoudre les problèmes environnementaux.

«Nous sommes juste trop cons»

Point culminant de ce 3^e Forum des coopératives d'habitation suisses, le véritable show donné par le chimiste **Michael Braungart** a conquis les 350 participants autant par son contenu, plutôt surprenant, que par sa forme, savamment tragi-comique. Fondateur de l'EPEA (Environmental Protection Encouragement Agency) à Hambourg, Allemagne, et cofondateur du MBDC (McDonough Braungart Design Chemistry) à Charlottesville, Virginie (USA), le célèbre chimiste a surpris tout le

monde par son discours en affirmant d'emblée que la durabilité était un concept ennuyeux et inefficace. Du point de vue dominant, l'écologie ne serait rien d'autre qu'une sorte de management de la culpabilité contraignant les humains à réduire le mal qu'ils font à l'environnement. Du point de vue de Braungart, nous aurions tout à gagner à sortir de cette métaphore judéo-chrétienne obsolète pour considérer l'humain non comme un vermisseau nuisible, mais comme un acteur utile à l'environnement. «Nous ne sommes pas trop nombreux – nous sommes juste trop cons. Parce que nous générons des déchets inutiles!»

Selon Braungart, nous pourrions y remédier avec le principe du «cradle to cradle»¹, c2c, c'est à dire «du berceau au berceau», un principe développé par l'EPEA et qui consiste... à ne pas créer de déchets. Rien que ça. Aucun produit ne devrait être nuisible pour l'humain et la nature, et les matériaux qui la composent devraient pouvoir être recyclés indéfiniment: les déchets des uns seraient d'emblée conçus comme la matière première des autres. Une conception qui n'a rien de délirant et qui intéresse d'ores et déjà l'industrie et les autorités publiques, comme le montrent plusieurs exemples concrets présentés au Forum. Un certificat cradle to cradle existe bel et bien et plusieurs produits fabriqués et commercialisés dans le monde entier en bénéficient. Citons des chaises de bureau entièrement recyclables, des



La délégation romande prend le large. © PC

tapis n'exhalant plus aucun produit toxique et purifiant même l'atmosphère, ou encore des bateaux, dont les éléments peuvent être récupérés en fin de vie pour construire toute une série de nouveaux objets. L'avenir pourrait bien donner raison à Braungart, car comme le disait déjà Albert Einstein, il faut une nouvelle manière de penser si l'on veut résoudre les problèmes posés par l'ancienne façon de penser. Et tant mieux si cela peut nous rendre un peu moins cons.

Réaliser le futur

Après ce remarquable triple saut périlleux dans l'avenir, le président de Wohnen Schweiz, **Daniel Burri**, conclut ce 3^e Forum de haut vol, en soulignant notamment trois points. Tout d'abord, il lance un appel à toutes les coopératives d'habitation à se lancer sans complexes dans la réalisation de projets ambitieux et porteurs d'avenir. Il rappelle ensuite que les autorités publiques feraient bien de soutenir plus activement les maîtres

d'ouvrage d'utilité publique, au niveau de l'aménagement du territoire déjà. Et pour conclure, il rejoint le propos musclé de Louis Schelbert qui prônait en ouverture du Forum la nécessité impérieuse de renforcer le lobbying politique auprès des parlementaires à Berne. Et comme à l'accoutumée, bon nombre de participants ont débattu du Forum en fendant les vagues du lac de Lucerne le temps d'une soirée. E la nave va...

Pour celles et ceux qui auraient manqué ce rendez-vous important, ou qui souhaitent en télécharger des documents et prendre connaissance des nombreux forums parallèles, ou simplement voir toutes les photos: www.forum-wohnen.ch

**Rebecca Omoregie, Richard Liechti
et Patrick Cléménçon**

¹ Pour en savoir plus sur le «cradle to cradle», voir p. ex. [www.http://c2carchitecture.org](http://c2carchitecture.org)

Publicité

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

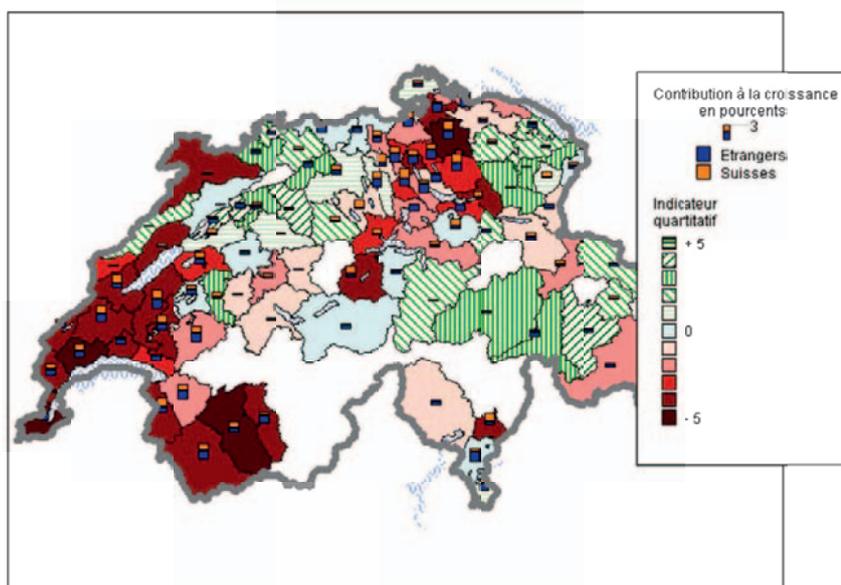
Infos autour des premières et des temps forts sous swissbau.ch

swissbau

Basel 17–21|01|2012

Libre circulation des personnes et marché du logement

La situation s'est quelque peu détendue sur le marché romand du logement en propriété. Par contre, le marché du logement locatif reste marqué par la pénurie et la hausse des loyers. D'où l'importance d'une politique active en matière de construction de logements d'utilité publique.



Cette carte représente l'augmentation des prix sur le marché du logement locatif en 2010 dans chaque région MS (Mobilité Spatiale), parallèlement à la croissance de la population, répartie entre ménages étrangers et suisses. Plus la couleur est foncée, plus l'augmentation des prix est conséquente cette année. Quant aux barres, leur hauteur exprime le taux d'accroissement de la population. Dans la légende, la barre haute de 3% donne l'échelle et permet ainsi d'estimer les barres sur la carte.

La pénurie de logements et la hausse des loyers sont dans toutes les bouches. La situation est particulièrement tendue en Suisse romande. Les prix y ont augmenté ces cinq dernières années bien plus fortement qu'en moyenne nationale. Quant aux causes, on a tôt fait de pointer du doigt l'immigration, tout en oubliant souvent des facteurs endogènes tels que la prospérité, qui permet de «consommer» un espace habitable toujours plus important et de meilleure qualité. La taille moyenne des ménages diminue. La vie en couple est devenue plus fragile. Un divorce avec droit de garde partagé oblige à conserver deux logements familiaux. Corollaire: la consommation de surface habitable augmente constamment. Encore de 34 m² par habitant en 1980, elle se situe aujourd'hui à quelque 50 m², et cela sans tenir compte des résidences secondaires et des logements de vacances.

Quoi qu'il en soit, la croissance démographique due à l'immigration de main-d'œuvre pèse sur le marché du logement. Souvent hautement qualifiés, ces immigrants

gagnent bien leur vie et concurrencent désormais la population locale à la recherche de logements, même pour les maisons et appartements bien situés et chers. Une étude qui vient d'être publiée sous la forme de rapports régionaux renseigne sur la question¹. L'illustration ci-contre met clairement en évidence la situation régnant en Suisse romande sur le marché du logement locatif. A l'exception de quelques rares régions, celle-ci était alarmante l'année passée dans ce segment du marché, principalement en raison de la forte augmentation du nombre de ménages, dont la moitié au moins était d'origine étrangère pratiquement partout. La situation difficile sur le marché du logement est le revers

du dynamisme économique et de l'attrait de la région, dont les infrastructures et la qualité de vie sont exceptionnelles.

Depuis plus d'un siècle, la Suisse est un pays d'immigration. Chaque vague importante d'immigration a entraîné un boom des constructions. C'est de nouveau le cas actuellement. L'année passée, quelque 43 600 nouveaux logements ont été mis sur le marché. Le nombre de permis de construire délivrés et de logements en construction reste au-dessus de la moyenne. Si, suite à la crise de l'euro et du franc fort, la situation économique devait se détériorer, l'offre de logements risquerait rapidement de devenir pléthorique dans certaines régions. Si, par contre, la Suisse réussit à éviter les écueils de la crise, les défis en termes d'habitat resteront importants. Il faudra continuer à construire beaucoup, tout en préservant le paysage et les terres cultivées. Et il faudra de toute urgence des logements disponibles adaptés aux possibilités du citoyen lambda. Pour cette raison, il est important, particulièrement aujourd'hui, que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique se montrent actifs sur le marché.

Ernst Hauri

¹ Libre circulation des personnes et marché du logement, <http://www.ofl.admin.ch/>.

Les 16^{es} Journées du logement de Granges

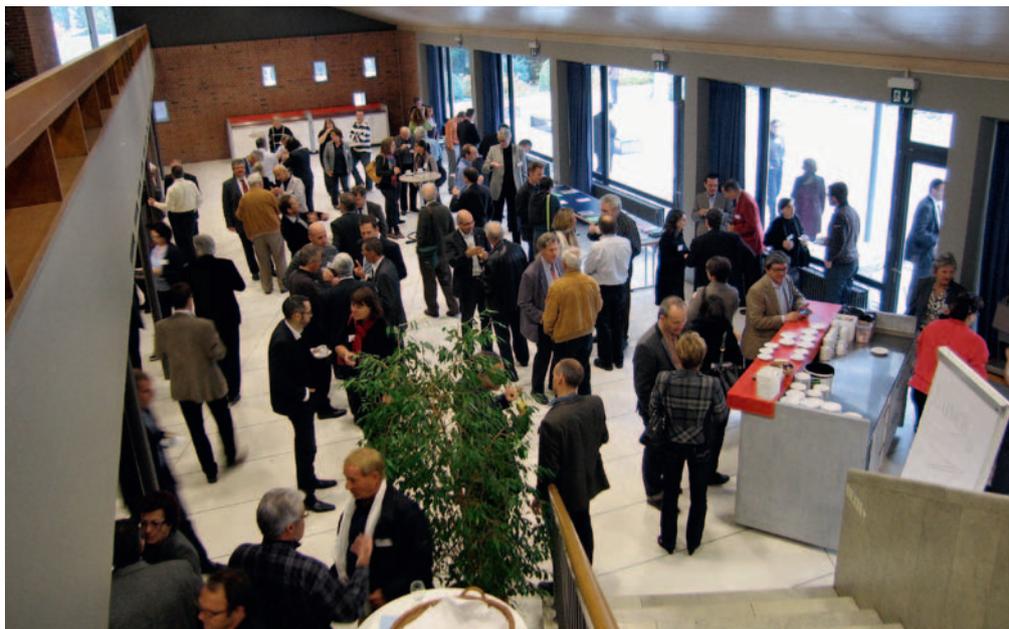
Le logement d'utilité publique répond aux lacunes du marché immobilier par son sens de la responsabilité sociale. Notamment en enrayant la spirale à la consommation d'espace habitable par le biais de prescriptions d'occupation bien acceptées par les locataires.

Le 3 novembre dernier, un peu plus de 200 experts en matière de logement ont participé aux 16^{es} Journées du logement de Granges. Presque un record. Et c'est un Ernst Hauri radieux et serein qui a lancé les débats et les exposés à 10 h du matin. Un programme riche et intéressant, ponctué par les questions baroudeuses et les commentaires mordants d'un Philippe Thalman¹ en grande forme rhétorique.

Prospérité oblige, la Suisse attire force multinationales (à grand renfort de cadeaux fiscaux) et une quantité non négligeable d'immigrants hautement qualifiés (à grand renfort de salaires mirobolants). Sans compter quelques rares potentats qui blanchissent allègrement dans l'immobilier et quelques milliers de sans-papiers qui grossissent chaque année les rangs des exclus de notre précieuse démocratie. Une situation de croissance malgré tout flatteuse et enviable dans un contexte européen plutôt morose et déliquescence. Or, toute croissance s'accompagne, entre autres, de revendications territoriales. Ce qui, dans notre belle et propre petite Helvétie, ne va pas sans quelques menus problèmes. La pénurie des logements dans les grands pôles urbains est là pour nous le rappeler.

L'aide au logement: un mandat politique

Rappelons que depuis 1975, la Confédération promeut la construction de logements par le biais de la LCAP (loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété). En 2003, la LOG (loi sur le logement), encourageant le logement à loyer ou à prix modérés, a pris le relais. Son principal outil est un Fonds de roulement



Architectes, maîtres d'ouvrage d'utilité publique et administrations publiques se donnent rendez-vous chaque année à Granges pour les Journées du logement. © PC

grâce auquel des bailleurs de logements d'utilité publique peuvent obtenir des prêts à taux préférentiels pour la construction, la rénovation et l'acquisition d'objets locatifs à loyer modéré. Le système a plutôt bien fonctionné, mais ces dernières années, il se heurte au problème épineux de la pénurie... de terrains à bâtir. Et l'on sait bien que ce qui est rare, est cher. Trop souvent trop cher pour espérer encore construire des logements à loyer modéré. Et pas seulement sur l'Arc lémanique, car même dans certaines régions périphériques, comme par exemple à Cernier, dans les hauts du canton de Neuchâtel, il devient de plus en plus difficile de construire des logements de qualité qui soient abordables pour les ménages dont les revenus sont plutôt modestes.

Moins de terrain et des logements plus grands

Comme l'a raconté Pascal Magnin, secrétaire général de la section romande de l'Association suisse pour l'habitat, à la tribune du séminaire organisé par l'Office fédéral du logement: «Il a fallu qu'un groupe de vrais mordus au sein de la coopérative d'habitation Les Héliotropes bataille ferme pendant plusieurs années pour convaincre les autorités publiques cantonales à s'engager financièrement en faveur de la construction de logements à loyer modéré à Cernier.» Un droit de superficie sur 70 ans accordé par le canton, avec gratuité des terrains durant les 15 premières années, a finalement permis de construire 56 logements sur une parcelle de 10 820 m² pour un coût global de 14 millions de francs. Avec des loyers acceptables à la clé.

Cet exemple en est un parmi moult autres, qui illustre l'urgente nécessité de prendre des mesures pour limiter la spéculation foncière et empêcher une excessive thésaurisation des terrains à bâtir. Mais là n'est pas le seul problème. Aux terrains à bâtir qui se font rares, il faut ajouter un autre facteur: la surface de logement habitable par habitant a considérablement augmenté au cours de ces vingt dernières années. Les logements sont devenus plus spacieux et la densité d'habitation a baissé, notamment à cause de l'évolution de la composition des ménages. Ce phénomène est toutefois moins marqué dans les immeubles construits par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui utilisent plus efficacement leurs logements que sur l'ensemble du marché du logement.

Les prescriptions d'occupation

Ce qui ressort de plusieurs exposés des orateurs de ces 16^{es} Journées du

logement de Granges, c'est le fait que les coopératives d'habitation construisent elles aussi selon des standards plus élevés, mais qu'elles faisaient aussi preuve d'une plus grande retenue que les acteurs immobiliers poursuivant un but lucratif. Notamment en limitant la croissance des surfaces d'habitation, en densifiant les anciens immeubles lors de rénovations ou de nouvelles constructions. Et en utilisant plus efficacement l'espace habitable en imposant des prescriptions d'occupation à leurs locataires. La règle générale étant la formule: nombre de pièces maximal = nombre d'habitants plus 1.

Quelle horreur, direz-vous. Mais non. L'Office fédéral du logement a mandaté le Service d'encouragement à la construction de logements à loyer modéré du canton de Berne pour mener une enquête auprès de 1386 maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans toute la Suisse sur les prescrip-

tions et les règles de location concernant les logements non subventionnés. Mille coopératives ont répondu à l'enquête! Et il en ressort que 70% du parc immobilier considéré est régi par des prescriptions d'occupation se rapportant à la surface du logement. Un moyen simple et responsable pour enrayer la spirale de consommation de surface habitable, qui ne prêterait ni la qualité d'habitation ni la satisfaction des locataires.

Patrick Cléménçon

¹ Le professeur Philippe Thalmann est, entre autres, président de la Commission fédérale du logement (CFL) instituée par le Conseil fédéral.

257 maîtres d'ouvrage misent sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils financent une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

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

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

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

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



Impressum

La revue Habitation est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ASH-Section romande, ch.de Pierrefleur 50, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél.026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Cléménçon, J. Cuttat, P. Magnin • **Publicité:** données médias et tarifs sous www.habitation.ch/publicite.htm, commandes et livraison des données numériques: publicite@habitation.ch • **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 40. –/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90. – à l'étranger • **Graphisme, préresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Tirage:** 3500 exemplaires • **Parutions:** mars, juin, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: La gérante d'immeuble Tatjana Jeremetowa, à Astrakhan. © Igor Rudometkin

AllStar AS1®

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



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

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

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.



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 34 11
2001 Neuchâtel, 3, rue du Temple-Neuf, tél. 032 722 59 59
1951 Sion, 46, place du Midi, tél. 027 328 15 55
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