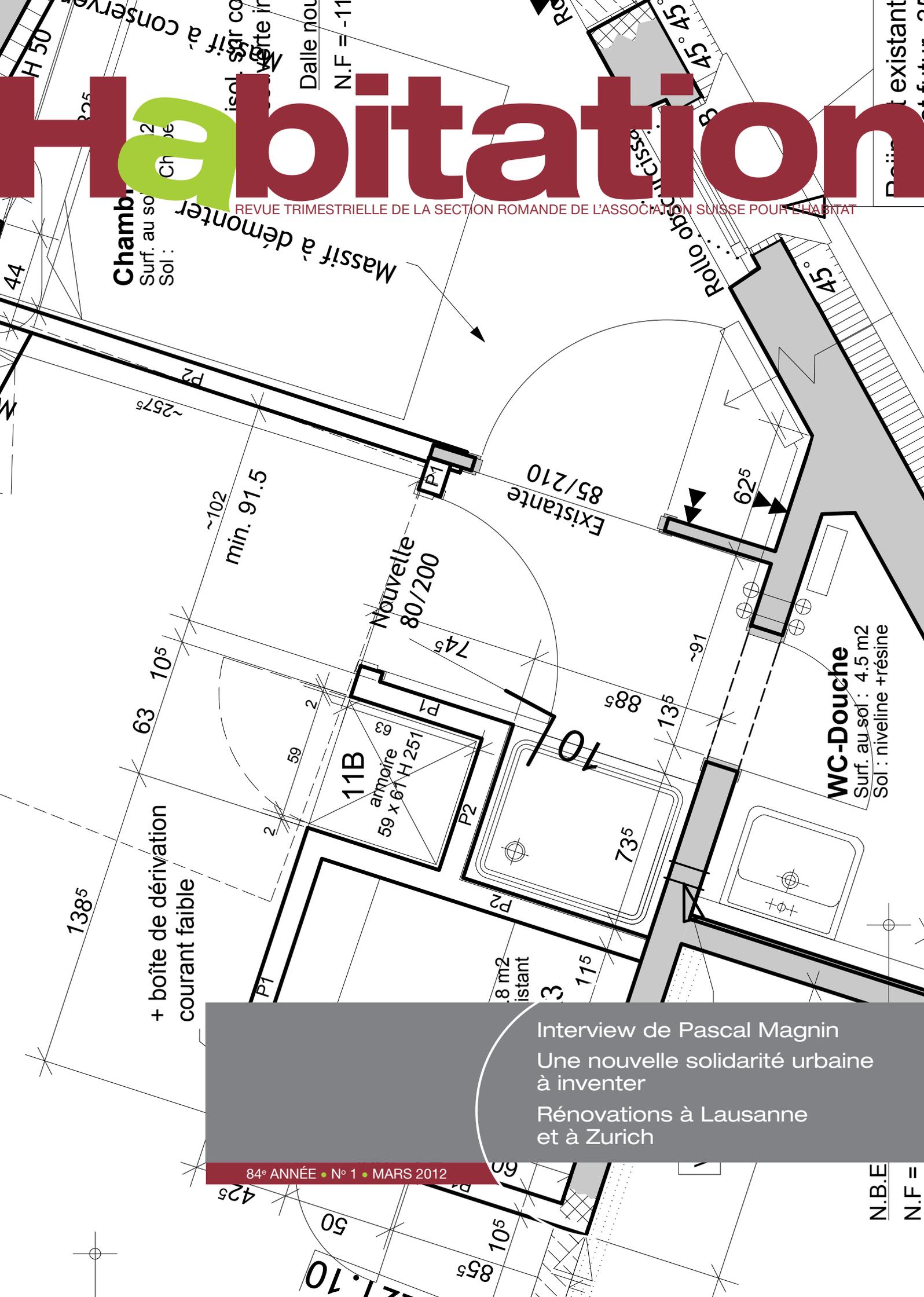


Habitat

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



+ boîte de dérivation
courant faible

11B
armoire
59 x 61 x H 251

Nouvelle
80/200

Existante
85/210

WC-Douche
Surf. au sol : 4.5 m2
Sol : niveline +résine

Interview de Pascal Magnin
Une nouvelle solidarité urbaine
à inventer
Rénovations à Lausanne
et à Zurich

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,

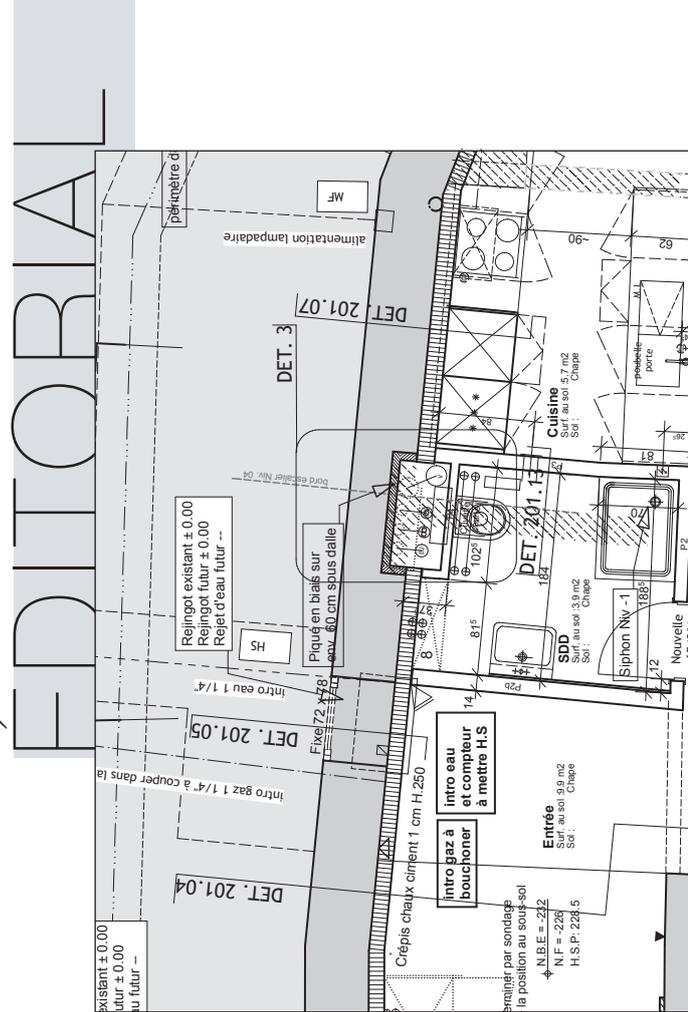
L'une des caractéristiques des coopératives d'habitation, c'est qu'elles construisent des immeubles dans une perspective à long terme, tant au niveau du rendement que de la qualité d'habitation. L'une des questions qui se pose alors, c'est de garantir au mieux la durabilité du bâti, non seulement du point de vue constructif et technique, mais encore du point de vue fonctionnel. On le sait, les modes de vie ont beaucoup changé au cours de ces vingt dernières années, et ils changeront certainement encore passablement au cours des vingt, cinquante prochaines années. Les structures familiales ont explosé, la composition des ménages s'est diversifiée, en milieu urbain près de la moitié des «ménages» sont des personnes seules, la surface habitable par personne a fortement augmenté et les différents usages des pièces se sont multipliés.

Bref, on construit des immeubles dont on espère qu'ils auront une durée de vie de cinquante à cent ans au bas mot, mais on ne sait pas du tout comment on va y vivre dans vingt ans, ni même dans dix ans! Nous avons donc décidé d'explorer quelque peu le vaste champ des typologies d'habitation qui offrent chacune à leur façon une réponse à la question de la durabilité du bâti. Ouverture du dossier avec l'architecte Bâlois Luca Selva, qui nous montre comment les vertus d'une diversité typologique bien pensée peuvent garantir une meilleure durabilité du bâti, notamment à travers l'émergence d'une nouvelle forme de solidarité urbaine (pp. 7-9). Mots clés: mixité sociale et modularité fonctionnelle.

Dans une interview, Pascal Magnin nous raconte ses 200 premiers jours à la tête du secrétariat de l'ASH romande et nous dévoile ses principaux objectifs à moyen terme (pp. 4-6). Et le vice-directeur de l'Office fédéral du logement, Felix Walder, nous gratifie en exclusivité des premiers résultats de l'enquête menée par l'office auprès des coopératives à propos du Fonds de roulement (pp. 26-27).

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

Patrick Cléménçon



La Société coopérative de communication de l'habitat social, éditrice de la revue Habitation, invite les coopératrices et coopérateurs à son **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE** le mercredi 9 mai 2012, à 13 h 30, au Restaurant Pizzeria «Al Dente», Maillefer 121, à Lausanne. Détails de l'ordre du jour statutaire sous www.habitation.ch/actualite

「SIMPLEMENT PLUS PROCHE」



Ivo Weidemann
Responsable de vente

「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



Interview de Pascal Magnin

Secrétaire général de l'ASH romande depuis septembre 2011, Pascal Magnin nous livre ses premières impressions au service des membres de l'association après ses 200 premiers jours et nous dévoile ses principaux objectifs à moyen terme.

4-6



Une nouvelle solidarité urbaine à inventer

La diversité et la mixité fonctionnelles, sociales et générationnelles devraient être au fondement de la réflexion sur les typologies d'habitation du XXI^e siècle. Le point avec l'architecte Luca Selva.

7-9



Rénovations à Lausanne et à Zurich

Trois immeubles du XVIII^e-XIX^e siècles à Lausanne et deux tours jumelles à Zurich illustrent bien les opportunités de transformer des typologies d'habitation obsolètes en des typologies répondant mieux aux nouveaux besoins des ménages contemporains.

10-17

4-6 INTERVIEW. Les 200 premiers jours de Pascal Magnin comme secrétaire général de la section romande de l'ASH • **7-9 HABITATION.** Vers une nouvelle solidarité urbaine à inventer, avec l'architecte Luca Selva • **10-17 RÉNOVATIONS.** Trois immeubles du XVIII^e-XIX^e siècles à Lausanne et deux tours jumelles à Zurich • **18-20 COOPÉRATIVES.** Mixité sociale et générationnelle à Bâle • **21 ASH.** Activités spéciales pour l'année internationale des coopératives 2012 • **22-25 AILLEURS.** Mixité sociale et générationnelle à Vienne • **26-27 OFL.** Enquête: bonne note attribuée au fonds de roulement • **28 CHRONIQUE VAGABONDE.** La Belle de Mai: une coopérative prend les choses en main

A close-up portrait of Pascal Magnin, a middle-aged man with dark hair, looking directly at the camera with a slight smile. He is wearing a dark, textured shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Pascal Magnin

Secrétaire général de l'ASH romande depuis septembre 2011, Pascal Magnin nous livre ses premières impressions au service des membres de l'association après ses 200 premiers jours et nous dévoile ses principaux objectifs à moyen terme.

Pascal Magnin est une véritable force de la nature, un passionné franc du collier qui s'engage corps et âme dans ce qu'il entreprend, en toute modestie et toujours avec un brin d'humour et une pincée d'autodérision. Ancien hockeysteur d'élite, amateur de théâtre et chanteur de rock, il a dirigé pendant une dizaine d'années le service du logement du canton de Neuchâtel et aura été le principal instigateur de la loi cantonale sur l'aide au logement adoptée en 2008 par le Grand Conseil neuchâtelois¹. Il connaît la problématique et les enjeux du logement d'utilité publique comme le fond de sa poche et a été accueilli à bras ouverts par la section romande de l'Association suisse pour l'habitat (ASH) pour succéder en septembre 2011 à Roger Dubuis en tant que secrétaire général. Habitation a voulu le rencontrer pour faire le point après ses 200 premiers jours dans sa nouvelle fonction.

Comment s'est passée la transition entre l'Etat de Neuchâtel et le secrétariat de la section romande de l'ASH?

Tout s'est passé à merveille. Et je tiens à remercier d'emblée Roger Dubuis, non seulement pour le soutien qu'il continue à manifester après son départ, mais aussi pour l'immense travail qu'il a accompli au cours de son mandat et dont je bénéficie encore aujourd'hui. J'ai aussi la chance d'avoir le soutien sans faille du comité de la section et la confiance de son président, Francis-Michel Meyrat, qui est quelqu'un de très collaborant et qui accueille mes idées avec grande ouverture d'esprit. Et par-dessus tout, j'ai l'immense plaisir de collaborer avec une secrétaire, Madame Gueissaz, dont les connaissances de la branche et les compétences dans l'exécution des tâches n'ont d'égales que la rigueur administrative dont elle a fait preuve, en toute discrétion, depuis le premier jour de notre collaboration. J'ai donc trouvé un esprit de solidarité tout à fait extraordinaire dans mes nouvelles fonctions, que vient encore peaufiner la générosité d'accueil de Bernard Virchaux, directeur de la SCHL, qui ne se contente pas de nous louer des locaux dans le siège de sa société, mais nous offre un cadre de travail de qualité. Quand j'arrive au bureau à Lausanne, je suis heureux... et pourtant je suis Neuchâtelois! En plus, et je tiens également à le mentionner, j'ai eu un excellent contact avec la centrale ASH à Zurich.

Dans ce contexte quasi idéal, quel bilan tirez-vous de vos 200 premiers jours?

Comme je suis au service de nos membres, je remplis des tâches très diverses qui ont l'avantage de ne jamais être redondantes: ça va du lobbying politique au conseil juridique, en passant par l'organisation d'événements spéciaux, comme maintenant pour l'année internationale des coopératives, et ça, c'est passionnant. Mais j'aimerais pouvoir en faire plus, notamment en défendant efficace-

ment les intérêts financiers de nos membres au sein même de l'ASH. Car, si nous avons une grande autonomie d'action dans bien des domaines et que je peux aider nos membres à finaliser leurs projets, je souhaiterais pouvoir m'impliquer davantage sur l'un des aspects les plus importants de notre mandat d'aide à la construction de logements d'utilité publique, à savoir dans la procédure de demande de crédits, que ce soit au Fonds de roulement, au Fonds de solidarité ou à la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL).

Un autre point me pose problème, et j'espère que nous allons y trouver une solution satisfaisante, c'est la question du changement du nom et du logo de l'ASH, qui nous est imposé contre notre gré par l'assemblée des délégués et qui vient torpiller plusieurs années de travail de communication et de visibilité en Suisse romande.

Quels sont donc vos objectifs prioritaires à moyen terme pour l'ASH romande?

La priorité des priorités est d'augmenter le taux de logements d'utilité publique par rapport au parc de logements existant en Suisse romande. Et pour y arriver, nous nous donnons trois objectifs principaux. Premier objectif, qui est politique: rallier le plus grand nombre possible de communes à la cause du logement d'utilité publique en visant des partenariats publics-privés, principalement pour la mise à disposition de terrains constructibles, sous forme de droits de superficie ou autre. Deuxième objectif: offrir la meilleure compréhension possible, à nos membres, au niveau de l'ensemble des moyens financiers mis à leur disposition pour la construction et la rénovation de leurs immeubles (fonds publics, crédits hypothécaires, autres sources de financement). Troisième objectif: augmenter le nombre des membres de l'ASH romande et mieux partager les compétences professionnelles entre les grandes coopératives et fondations, qui disposent d'une structure professionnelle, et les petites coopératives de milice. Cela existe déjà, mais j'aimerais le développer.

Quelles sont vos stratégies pour réaliser vos objectifs?

Pour atteindre notre objectif politique, qui est de trouver des terrains constructibles à prix abordable ou de reprendre des immeubles communaux trop lourds à entretenir par les communes, il va falloir les convaincre une à une du bien-fondé de nos valeurs de solidarité et de mixité sociale, de mise à disposition de logements loués à prix coûtant, hors spéculation immobilière, donc en moyenne 15-20% moins cher que sur le marché libre, ainsi que de notre capacité à les aider à monter des projets en partenariat privé-public.

En ce qui concerne l'objectif financier, j'aimerais que les projets sollicitant les fonds de la Confédération fassent l'objet d'une consultation entre les maîtres d'ouvrage



d'utilité publique et le secrétariat général de la section romande afin d'avoir le maximum de succès visant à l'obtention d'un soutien financier de la part des collectivités publiques et des établissements financiers. Ce serait l'occasion d'éclaircir en direct toutes les ambiguïtés et autres besoins d'explications complémentaires. Il faut donner la possibilité à la deuxième section la plus importante de Suisse d'analyser financièrement les projets de ses membres et d'aller les défendre devant les différents partenaires susceptibles d'octroyer des crédits hypothécaires ou des prêts.

Et pour atteindre notre troisième objectif, au niveau des membres de l'ASH romande, je souhaite élargir le principe de solidarité qui prévaut en principe au sein d'une coopérative à l'ensemble des coopératives, en créant par exemple des groupements cantonaux de coopératives, à l'exemple du Groupement des coopératives genevoises. Dans le but bien évidemment d'aider les petites coopératives, en toute autonomie, et pas de les annexer l'air de rien à celles qui ont plus de moyens ou encore de les contrôler comme si elles étaient mises sous tutelle. Ces aides peuvent prendre différentes formes, depuis un coup de pouce à la compta jusqu'à une aide financière directe, comme cela se pratique couramment et avec succès en

Suisse allemande, en passant par des visites de réalisations concrètes de nos membres. Lors de ces visites, les participants peuvent voir et poser toutes les questions qui leur traversent l'esprit aux architectes et différents maîtres d'état qui mènent la visite ou encore aux autres membres des coopératives présentes ayant fait leurs propres expériences en la matière.

Une conclusion, pour terminer ce tour d'horizon?

Oui, juste pour dire que, en vrai fan de foot neuchâtelois que je suis: si Xamax avait été une coopérative, l'ASH aurait pu sauver le club du désastre que l'on connaît...

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**

¹ Voir interview de Pascal Magnin dans *Habitation de mars* 2008, pp. 8-11.

L'alternative

pour votre argent.

La BAS est votre banque au quotidien.

Nous vous proposons une large gamme de comptes, des crédits aux entreprises, des hypothèques, des conseils en placement et des solutions de prévoyance. La transparence ainsi que la responsabilité écologique et sociale en sont indissociables.

Pour donner du sens à votre argent.



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

social transparent durable
solidaire écologique
éthique équitable
alternative

Vers une nouvelle solidarité urbaine à inventer

La diversité et la mixité fonctionnelles, sociales et générationnelles devraient être au fondement de la réflexion sur les typologies d'habitation du XXI^e siècle. Elles sont porteuses d'entraide et de solidarité, et garantissent une meilleure durabilité du bâti par la vertu de leurs grandes capacités adaptatives.

Invité par le Forum d'architecture de Fribourg¹ en janvier dernier pour parler de ses stratégies de développement de projet, Luca Selva, qui dirige un bureau d'architectes à Bâle, a fasciné le public par la richesse et la variété des constructions exemplaires qu'il a présentées pour dévoiler un tantinet son approche de la création architecturale. Connu pour avoir réalisé sur mesure des villas répondant aux besoins spécifiques d'un musicien ou encore d'un collectionneur d'art, il s'est également illustré en participant à un projet complètement fou et démesuré de construction dans la ville nouvelle d'Ordos, en Mongolie-Intérieure. Cent bureaux d'architectes du monde entier avaient été invités, sous la houlette du célèbre artiste et architecte Ai Weiwei, à y construire une villa hors du com-

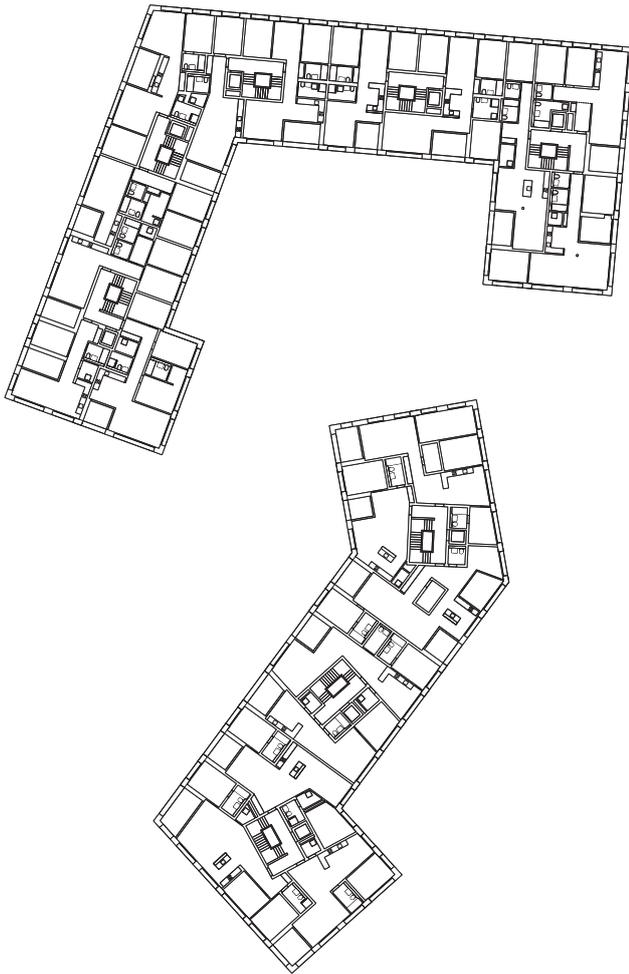
mun². Mais l'architecte se profile également en Suisse avec ses immeubles d'habitation, dont l'un des derniers, dans le Densa-Areal à Bâle, est un exemple parfait de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. Une raison amplement suffisante pour rendre visite à l'architecte dans son fief bâlois, à deux encablures de la gare, pour qu'il nous en dise un peu plus long sur sa pratique et sa vision d'un habitat urbain de qualité.

37 typologies différentes pour 100 appartements

L'histoire des deux immeubles d'habitation du Densa-Areal commence par la reconversion réussie d'une ancienne friche industrielle, caractérisée par une forte



Les immeubles enchâssés du Densa Areal.



Plan des étages 1-4 des deux corps de bâtiment qui s'emboîtent pour créer une cour intérieure très ouverte.

fragmentation du bâti urbain existant. Déplaçant ses unités de production, le propriétaire du site a lancé un concours d'architecture pour remplacer ses usines par du logement. Mais ce n'est pas parce qu'on se trouve dans une sorte de no man's land en banlieue bâloise qu'il fallait y bâtir des cages à lapins ghettoisant Dieu sait quels pauvres hères. Bien au contraire. Le maître d'ouvrage, qui avait parfaitement reconnu le potentiel urbain de son terrain, désirait construire le bout d'un nouveau quartier bien vivant et rassemblant une population hétérogène. Priorité donc à la diversité: des cultures, des revenus et de l'habitat. Le bureau Luca Selva Architekten a remporté la mise et a réalisé son projet.

Et le moins que l'on puisse dire, c'est que Luca Selva n'y est pas allé de main morte: afin de maximiser la diversité sociale et générationnelle voulue par le maître d'ouvrage, il a imaginé 37 typologies différentes sur les 100 appartements qu'offrent les deux immeubles, qui s'emboîtent comme un arc et une flèche. Des appartements de une, deux, trois, quatre, cinq pièces; certains 3 pièces sont plus grands que certains 4 pièces, et inversement, et des attiques de luxe couronnent le tout. Une diversité typolo-

gique, qui non seulement apporte sa diversité de locataires, mais qui permet également d'équilibrer les loyers sur l'ensemble des appartements, en offrant un bon tiers de logements à loyers plutôt modérés.

Cette grande variété typologique s'accompagne en outre d'une grande flexibilité d'utilisation des espaces d'habitation. La structure porteuse des bâtiments a en effet été conçue de manière à laisser libre jeu aux cloisons internes non porteuses, ce qui permet aux locataires d'adapter facilement l'aménagement de leur habitat en fonction de l'évolution de leurs besoins. Une adaptabilité dans le temps précieuse aux yeux de Luca Selva, et bienvenue pour le maître d'ouvrage, dont l'objet ne cessera de prendre de la valeur grâce à sa flexibilité d'usage à long terme. Ce d'autant plus que les deux immeubles créent une identité de quartier très forte, tout en s'intégrant parfaitement dans le site par des ouvertures et des liens organiques avec le bâti environnant. Au lieu d'une rentabilité maximale, le maître d'ouvrage visait une mixité sociale et culturelle maximale, et a ainsi contribué à la naissance d'une nouvelle identité urbaine dans un quartier plutôt éloigné du centre, mais un quartier où le mot Densa fleure bon l'empreinte identitaire synonyme de qualité de vie et d'habitation. Un quartier où une nouvelle forme de solidarité sociale est peut-être en train d'éclore.

Qualité d'habitation

Pour Luca Selva, la qualité d'habitation se définit tout d'abord par la qualité d'un lieu et l'identité forte d'un bâtiment. Ensuite, par l'importance d'une transition soignée entre les espaces publics, semi-publics et privés, qui guide l'habitant de l'extérieur vers l'intérieur, et qui s'exprime par la qualité des aménagements externes, la beauté des entrées, la générosité des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des paliers, chacun de ces éléments devant être clairement identifiable. Dans l'appartement lui-même, on doit percevoir une bonne hiérarchie des espaces, généreux à l'entrée, avec des axes de vue profonds et des parcours variés entre les pièces. A la matérialisation de ces divers espaces transitionnels menant jusqu'à l'intimité d'un lit ou d'une salle de bain s'ajoutent bien évidemment d'autres critères, comme la qualité des matériaux de construction et la technique des installations. Et puisqu'on en parle, de la technique: Luca Selva aurait plutôt tendance à préférer le low tech au high tech, ce dernier étant très coûteux à l'entretien et en outre vite obsolète...

L'un des facteurs importants de la qualité d'habitation en milieu urbain c'est en outre la proximité entre lieu de travail et habitat, ainsi que des différentes infrastructures et services que l'on peut atteindre en 2 minutes à pied: the

¹ www.fri-archi.ch.

² On peut voir celle de Luca Selva sous www.selva-arch.ch.

³ Voir Habitation 1-2011, p. 13.

walking distance. C'est d'ailleurs l'un des principaux enjeux de la densification urbaine de ces prochaines décennies: favoriser autant la diversité des ressources que des espaces publics et privés dans un mouvement de densification urbaine, en convertissant des friches, en bouchant des trous, en surélevant des immeubles, en créant des parcs, en repensant certains quartiers entiers pour en renouveler l'offre en logements et en services.

Typologies favorisant la durabilité

Le temps passe et les mœurs outrepassent. La composition des ménages aussi. On compte plus de 50% de singles à Zurich aujourd'hui, et guère plus de 3% de familles traditionnelles avec deux parents et trois enfants à Bâle. En moins de quarante ans, tout a basculé. Et basculera encore à l'avenir. La cuisine est emblématique de ces changements: dans les années 60-70, ce n'était qu'un petit laboratoire style cuisine de Francfort³, alors qu'aujourd'hui, elle redevient un grand espace de réunion familial ou social. Les chambres à coucher sont devenues plus grandes et servent aussi à autre chose que dormir. Le confort des salles de bain a considérablement augmenté. La typologie des terrasses et des balcons est passée du

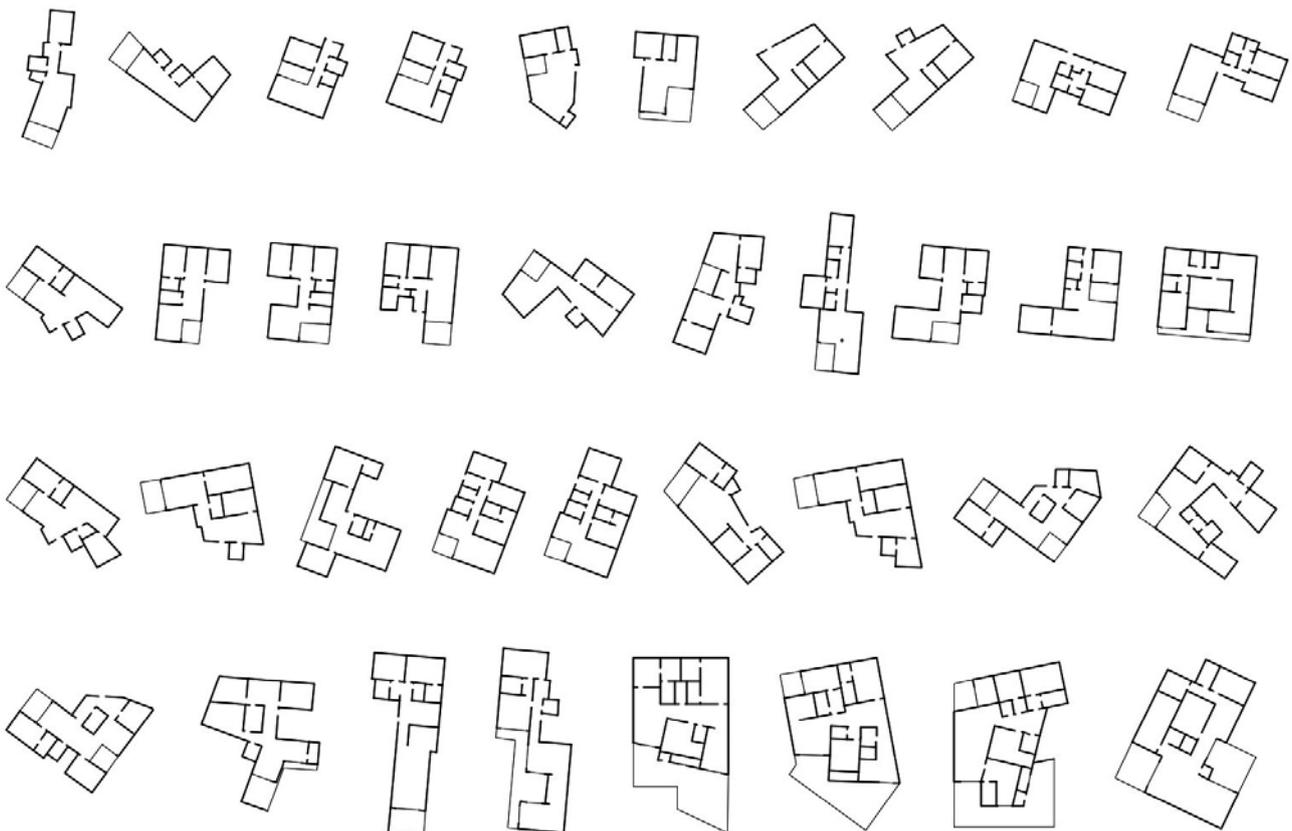
dépotoir à géraniums au petit jardin d'Eden, véritable valeur ajoutée aux appartements, qui augmentent ainsi leur diversité d'usages.

«Les changements typologiques suivent l'évolution sociétale. Ce ne sont pas les appartements qui changent les gens, mais les gens qui changent les appartements. Et le plus important, et le plus difficile, c'est qu'un appartement qui est bien aujourd'hui devrait l'être aussi dans 50 ans. Pour cela, il importe de lui donner d'entrée une typologie apte à se transformer dans le temps», raconte Luca Selva. Par exemple en construisant des chambres un peu plus grandes que le minimum légal requis, ce qui permet une plus grande diversité d'aménagement et d'usage à long terme. Ou encore en construisant des cloisons non porteuses qui laissent une grande flexibilité d'usage. Dès la conception d'un projet de construction, il faut tenir compte du fait que les mœurs et les styles de vie vont changer et donc concevoir des structures constructives ouvertes à ces changements potentiels afin de garantir la durabilité du bâtiment.

Texte: Patrick Cléménçon

Photo et plans: Luca Selva Architekten

Les 37 typologies d'appartements du Densa Areal.



Tirées aux encoignures

Les deux tours jumelles du Sihlweid sont en pleine métamorphose. La première a déjà reçu une enveloppe solaire flambant neuve et offre des appartements plus grands et plus confortables. La coopérative d'habitation Zurlinden a réussi cette rénovation lourde quasi sans déloger ses locataires.

Echafaudages, monte-charges et filets de protection ont été enlevés juste avant Noël 2011 sur l'une des deux tours situées dans la banlieue sud de Zurich. Le résultat est impressionnant: l'ancien immeuble grisonnant s'est métamorphosé en une élégante tour avec vue panoramique sur la vallée de la Sihl. Les vieilles plaques en béton des façades ont été troquées après trente-trois ans de bons services contre des façades actives et de grands vitrages. Les 50 m de hauteur de la première tour sont presque entièrement recouverts de panneaux solaires photovoltaïques qui vont couvrir environ la moitié des besoins en électricité de l'immeuble. Mais là où la coopérative d'habitation Zurlinden (BGZ) peut se montrer particulièrement fière, c'est d'avoir réussi, en première suisse, à transformer une tour d'habitation de 17 étages, datant de 1978, en un immeuble nettement plus confortable et qui répond aux critères très exigeants de la société à 2000 watts¹.

«Nous sommes ravis du résultat», commente sobrement Rolf Hefti, directeur de la BGZ. Et dès le mois de mars 2012, c'est la deuxième tour et ses 19 étages qui seront rénovés, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, en moins de douze mois de travaux. Les locataires des 170 appartements de la petite tour sont restés sereins durant les travaux, seul un appartement sur cinq est resté vide un bref moment, et la seconde étape se fera également sans devoir reloger les locataires; selon les estimations de Rolf Hefti, il devrait même y en avoir encore moins pendant la rénovation de la grande tour.

Une pièce de plus

La plus-value de l'opération est évidente, puisqu'au gain de confort et à l'efficacité énergétique s'ajoute encore une nouvelle offre en logements. Les interventions sont toutefois restées ponctuelles: l'enveloppe du bâtiment a été tirée vers l'extérieur sur trois côtés et les balcons d'angle se trouvent maintenant sur un module adossé à la façade. Au lieu de les fixer avec des éléments de construction légère usuels, le maître d'ouvrage a privilégié un système préfabriqué lourd qui devrait tenir sans problème durant les deux prochaines générations de locataires. L'espace habitable ne devrait pas manquer non plus à l'avenir. Selon l'architecte Karl Bühler, du bureau Harder Haas Partner AG, la plupart des appartements ont gagné environ 25% d'espace habitable. Les appartements de 3,5 pièces font maintenant 90 m² et les 4,5 pièces ont passé de 93 m² à 112 m². Ce supplément d'espace a permis de redessiner les plans et dans chaque grande unité d'habitation, un WC compact a pu être ajouté. Dans tous les appartements, les étroites kitchenettes d'origine ont été troquées contre une grande cuisine habitable de 20 m². Et grâce aux généreux vitrages de 2,5 m de hauteur, les appartements baignent désormais dans une généreuse lumière naturelle. Des ouvertures plus généreuses, encore soulignées par les nouveaux balcons qui s'alignent sur l'angle élargi de l'im-



Les 170 appartements des deux tours trentenaires seront transformés les uns après les autres.

meuble. Et comme une structure annexe a été ajoutée à la façade nord de la tour, isolant au passage la cage d'escaliers, même les plus petits appartements jouissent désormais de leur propre balcon.

Bureau de chantier ouvert

A l'exception de la cuisine et de la salle de bain, l'aménagement de l'espace n'a guère dû être bouleversé pendant les travaux et le fonctionnement interne de la vieille tour non plus. «Nombreux sont ceux qui ont profité des trois semaines de chamboulement dans leur appartement pour partir en vacances», précise Rolf Hefti. Les rares appartements libérés ont en outre servi de refuge temporaire. L'essentiel aura été d'expliquer le plus clairement possible les choses aux locataires et pour être en mesure de répondre à leurs questions ou à leurs plaintes, un bureau de chantier leur ouvrait ses portes quatre heures par jour. Quant à l'aspect social des rénovations, il remonte déjà à quatre ans avant le chantier, une période durant laquelle plusieurs variantes d'assainissement des deux tours avaient soigneusement été envisagées. Et plus d'une année avant le début du chantier, les premières séances d'information avaient permis de mettre les locataires au parfum.

C'est aussi à ce moment que la coopérative d'habitation a organisé une consultation en vue d'aider ceux qui souhaitaient déménager à trouver un nouveau domicile. «Environ 20% des locataires ont décidé de partir. Et nous avons tout fait pour leur trouver un appartement dans un autre immeuble de la coopérative», raconte Katharina Hauenstein, directrice du service de location de la BGZ. La coopérative a également tout fait pour que les locataires plus âgés puissent rester dans la tour, en emménageant dans un appartement plus petit. Car il a malheureusement fallu augmenter les loyers, parfois jusqu'à 35% de plus. La facture définitive reste encore à établir, mais on peut d'ores et déjà dire que le loyer mensuel d'un 4,5 pièces devrait passer de CHF 1700.- à CHF 2200.-. En contrepartie, les frais annexes ont considérablement diminué: «Avant les rénovations, ils se montaient en gros à un mois de loyer supplémentaire; après les transformations, ce ne sera plus que la moitié», ajoute le directeur Hefti. Une réduction directement induite par les rénovations énergétiques de l'immeuble.



Plan d'étage, avec en bleu les parties rénovées, en gris les parties inchangées et en orange les parties ajoutées.

La façade produit de l'énergie

La question de savoir s'il faut privilégier l'isolation thermique et/ou les énergies renouvelables est une (fausse) question récurrente lorsqu'on parle du rapport coût/utilité d'une meilleure efficacité énergétique d'une nouvelle construction. Pour les tours de Sihlweid, le maître d'ouvrage a choisi la stratégie de l'un dans l'autre: c'est la raison pour laquelle l'isolation des plaques de béton brut et l'aménagement de fenêtres à triple vitrage comptent autant dans la stratégie globale de rénovation que le remplacement de combustibles d'origine fossile par une source d'énergie locale et écologique. Après la seconde phase des rénovations, les raccordements au gaz seront coupés et les 170 appartements seront alimentés en chauffage et en eau

chaude par le biais d'une grande centrale à pellets de bois, qui va en outre également livrer de l'énergie à un centre commercial voisin et à une piscine couverte. «Nos besoins en chaleur de chauffage seront ainsi six fois moindres, ce qui réduit du coup de dix fois nos émissions de CO₂», comme l'a calculé la conseillère en durabilité Katrin Pfäffli.

Les façades solaires contribuent bien évidemment beaucoup à l'excellent bilan énergétique. La petite tour en est déjà recouverte et les quatre façades de la grande tour jumelle le seront bientôt. Pour chacun des immeubles, les panneaux solaires vont produire environ 48 000 kWh d'électricité par an, ce qui peut couvrir en gros les besoins d'une quarantaine d'appartements. Un rendement certes pas des plus impressionnants, à cause de l'orientation ver-



La nouvelle façade solaire et ses nouveaux balcons.

ticale des panneaux, mais qui constitue tout de même un exploit architectural et malgré tout un bon compromis esthétique. «Si nous avions recouvert les tours avec des façades solaires brillantes en verre, elles auraient ressemblé à des tours de bureaux», raconte Rolf Hefti en faisant allusion aux craintes manifestées initialement par les services administratifs de la construction et de l'urbanisme.

Un détail important mérite encore d'être relevé, c'est le fait que c'est la coopérative d'habitation Zurlinden qui elle-même a conçu sa façade solaire, qui elle-même a acheté les différents éléments et les a elle-même assemblés sur place. Les murs extérieurs sont structurés par un rythme de façade donné par les armatures des balcons et des cales d'espacement métalliques. Une solution aussi motivante qu'économique, puisque d'autres alternatives de façades, même sans production d'énergie, auraient coûté plus cher, selon les calculs de Rolf Hefti.

Chaque détail compte

Une telle rénovation de façade pèse lourd dans le calcul des coûts, et notamment dans le calcul SIA 2040 relatif à la voie SIA vers l'efficacité énergétique². Comme le montre le document probant pour le certificat 2000 watts établi par Katrin Pfäffli, collaboratrice du bureau d'architectes H. R. Preisig, et qui témoigne de la quantité d'énergie grise nécessaire à la rénovation et aux matériaux. Une quantité qui atteint tout juste le sixième de la réduction des besoins d'énergie pour l'exploitation des immeubles. Et Rolf Hefti de conclure: «On n'est pas obligé de construire avec des façades en bois pour atteindre un objectif de durabilité, comme par exemple avec nos nouveaux immeubles à la Badenerstrasse ou au Sihlbogen. Comme on vient de le prouver avec les tours, on peut aussi y arriver avec des constructions en béton et en métal».

Texte: **Paul Knüsel**

Adaptation: **Patrick Cléménçon**

Photos: **Susanne Völlm**

¹ Voir dossier Société à 2000 watts dans Habitation 3-2011, pages 4-19.

² Un procédé de saisie simple permet, en fonction de la phase de conception, de calculer les valeurs de projet et de vérifier si les objectifs fixés par la voie SIA vers l'efficacité énergétique peuvent être réalisés. Les calculs peuvent être effectués dès les premières phases de la conception et indiquent si les exigences sont remplies et où des optimisations sont possibles. Lorsqu'un projet atteint les deux valeurs cibles (pour l'énergie primaire non renouvelable et les émissions de gaz à effet de serre), il est compatible avec la voie SIA vers l'efficacité énergétique et remplit les exigences de la société à 2000 watts fixées pour 2050 dans le domaine du bâtiment. Cet outil n'est actuellement disponible qu'en allemand. Voir <http://www.energytools.ch>

Bilan 2000 watts: comparaison nouvelle construction (Badenerstrasse) et rénovation (Sihlweid)

	Badenerstrasse		Sihlweid	
	Energie primaire (MJ/m ² a)	CO ₂ (kg/m ² a)	Energie primaire (MJ/m ² a)	CO ₂ (kg/m ² a)
Construction	103	7.8	89	6,2
Exploitation	182	2.8	122	3,0
Mobilité	103	5.3	119	6,1
Valeurs atteintes	388	15.9	330	15,3
Objectifs d'efficience SIA	440	16.5	440	15,5

Source: calcul selon le logiciel d'aide au calcul SIA 2040 relatif à la voie SIA vers l'efficacité énergétique. Bureau d'architectes H.R. Preisig

B612, une coopérative d'habitation au cœur du vieux Lausanne

Il a fallu en résoudre des défis, mais le résultat est là: des logements habités par des familles et personnes pour qui «coopérative» et «solidarité» ne sont pas de vains mots. En plus, il s'agit d'une rénovation réussie de trois bâtiments historiques à la Cité, à Lausanne.

Philippe Veluzat, architecte et partenaire du bureau d'architectes AAS cristobal delgado veluzat à Lausanne, ne cache pas son enthousiasme lorsqu'il parle de la «Coopérative d'habitation B612» située à la rue Curtat 18-20-22, dans le vieux Lausanne, à quelques pas de la cathédrale. Mais c'est lorsque la question «pourquoi B612?» lui est posée que son sourire s'agrandit. Écoutons-le: «Lorsque le projet a pris forme, au cours d'une réunion avec les personnes intéressées, la question s'est posée de savoir quel nom nous voulions donner à ce projet. Les idées ont fusé, mais tout à coup, quelqu'un a lancé «et si on choisissait B612, du nom de l'astéroïde du Petit Prince de Saint-Exupéry?». Tous accueillirent cette proposition avec enthousiasme.

La genèse du projet

À l'évidence, un projet de l'envergure de celui qui est décrit ici ne se réalise pas du jour au lendemain, bien au contraire! En fait, il a fallu une conjonction d'éléments, un peu de chance et, surtout, l'enthousiasme inébranlable des initiateurs. Tout a commencé lorsque Philippe Veluzat a étudié des variantes de transformation de trois bâtiments – de trois et quatre niveaux – situés à la rue Curtat 18, 20 et 22 à la Cité, à Lausanne. Ces bâtiments, datant des XVIII^e et XIX^e siècles, étaient propriété de la Ville de Lausanne. Avec le temps, ils étaient devenus en partie inhabitables, le toit prenait l'eau, etc. Les rénover était une opération trop coûteuse pour que la Ville de Lausanne la finance. À cela s'ajoutait le fait que ces bâtiments, appartenant au quartier historique du chef-lieu lausannois, étaient partiellement protégés et ne pouvaient pas être démolis.

Une coopérative de trois bâtiments

Philippe Veluzat imagina qu'il y avait peut-être là une possibilité de réaliser un projet original de rénovation. Avec, en finalité, la possibilité de venir y habiter avec sa famille. Mais avant cette étape, il fallait créer un groupe de gens intéressés par le projet, négocier avec la Ville de Lausanne, lui proposer un projet financier complet, étudier les rénovations à faire. Il fallait aussi déterminer les modalités du financement et trouver un prêteur.

Pour les initiateurs, la forme juridique de la «coopérative d'habitation» s'imposa rapidement comme la solution idéale à leur projet. «Nous n'étions pas en faveur de la propriété privée – par étage (PPE) ou autre – et nous cherchions une autre solution que celle de la location. Nous

avons donc étudié l'option de la coopérative d'utilité publique d'habitation et élaboré des statuts».

Plan de financement

Mais avant de parler de ce qui allait devoir être rénové et, surtout, de quelle manière la rénovation serait faite, un défi majeur devait être résolu: celui du financement. Comme pour toute habitation, neuve ou à rénover, une étape reste incontournable: l'élaboration d'un plan de financement. Celui-ci englobe la recherche des fonds propres – apportés personnellement par les différents coopérateurs –, l'accord avec le propriétaire du terrain (la Ville de Lausanne) s'agissant du droit de superficie et de la location des terrains, la cession des immeubles par la Ville, l'approbation des statuts de la coopérative par la Ville de Lausanne, ainsi que les négociations avec l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat) pour un prêt (en qualité de fonds de roulement) et avec un institut bancaire pour l'obtention du crédit de construction/rénovation et du prêt hypothécaire général. Une fois le coût total de rénovation estimé et les différents scénarios de financement calculés, il fallut réunir les fonds propres demandés par l'institut bancaire (les CHF 300 000.– furent réunis par les huit ménages-coopérateurs).

«Il faut dire que la Ville de Lausanne a été très positive à l'égard de ce projet, à toutes les étapes» tient à souligner l'un des initiateurs. Ainsi, elle a accepté d'échelonner le paiement du droit de superficie (location du terrain) sur plusieurs années, a cédé les bâtiments à la coopérative d'habitation et lui a octroyé un prêt à long terme pour compléter les fonds propres. Par contre, aucune aide directe au logement n'a été reçue, différents critères n'étant pas remplis.

Rénovation profonde

«Les travaux de rénovation furent très importants, plus que le coût d'un nouvel immeuble» commente Philippe Veluzat. Car il fallait pratiquement tout remplacer, consolider ou reconstruire: le toit, les fenêtres, les écoulements d'eau, la construction d'une cage d'escalier, un escalier extérieur, la plupart des balcons, l'aménagement d'un jardin commun, les locaux communs, toutes les installations techniques et électriques, la rénovation des façades extérieures (en respectant les exigences de la protection des monuments historiques et celles des autorités qui tenaient



Les façades côté cour avant et après rénovation. © aas, © Silvio Do Nascimento



Vue de la cour intérieure commune de la rue Curtat 20 et 22, avant et après. © aas, © Silvio Do Nascimento

à conserver le charme et l'atmosphère de ce quartier de la Cité! En plus, il fallait faire ces travaux de réfection dans un ordre logique afin d'éviter toute complication technique. Un planning précis et difficile fut donc élaboré.

Label Minergie

Ces rénovations ont touché non seulement l'enveloppe du bâtiment, qui a fait l'objet d'une réfection complète, mais aussi l'intérieur des trois bâtiments, autrement dit les escaliers, les planchers, les aménagements intérieurs des appartements (remise en état des poutres des étages supérieurs, par exemple), les salles de bain et les WC, tous les câblages (électricité, etc.), la tuyauterie, la ventilation contrôlée (de type simple flux), sans oublier l'isolation thermique des bâtiments. Un seul élément a été simple à résoudre: celui du chauffage! En effet, comme le quartier est connecté au système lausannois de chauffage à distance (via les centrales de Tridel et de Pierre-de-Plan), les canalisations existaient et les entrées dans les bâtiments étaient disponibles pour une activation rapide. En fin de compte, le label Minergie fut facilement obtenu:

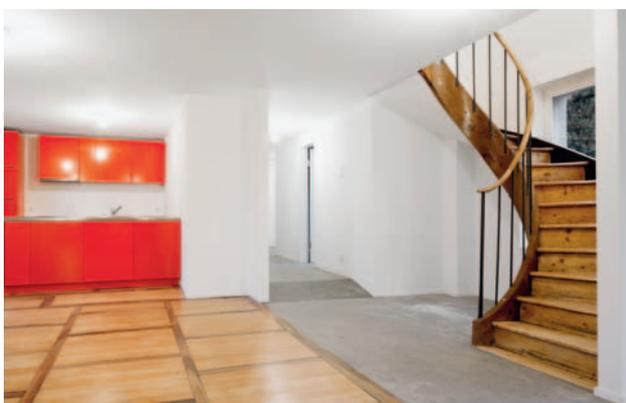
pour des bâtiments à caractère historique, il y avait de quoi être fier!

Décisions communes et vie sociale

Enthousiaste, Isabelle Zampiero, présidente de la Coopérative d'habitation B612, l'est aussi. Elle rappelle que «la coopérative d'habitation est avant tout une coopérative d'habitants, donc un groupe de familles et de personnes, et d'enfants aussi, qui décident de mettre en commun un certain nombre de choses». Ces habitants ont décidé de vivre ensemble. Isabelle Zampiero précise: «Chaque décision fait l'objet d'une discussion à laquelle tout le monde participe. Lors de nos réunions, chacune et chacun peut s'exprimer, donner ses idées, expliquer ses besoins ... en essayant de convaincre les autres! Une fois la décision prise, sur la base d'un vote et de la majorité simple, la règle est que chacun l'accepte. Le choix se fait collectivement. Nous devons toujours mettre l'intérêt de la coopérative au centre des décisions. Jusqu'à aujourd'hui, chacune et chacun a parfaitement joué le jeu. Et tout le monde est très content!». Il faut reconnaître que l'âge des



© aas



Vue avant/après de la cuisine et de l'escalier au 3^e étage, dans le duplex de Curtat 20. © Adrien Cater

habitants – la plupart ont la quarantaine – a rendu ce processus participatif plus facile à concrétiser. L'un des habitants-coopérateurs est une dame retraitée, et elle s'est tout à fait bien adaptée à ce mode de faire.

Cet esprit communautaire se décline encore dans d'autres domaines. A titre d'exemples, Philippe Veluzat et Isabelle Zampiero se plaisent à relever «que le grand jardin

aménagé devant les bâtiments ne sera pas privatif (réservé à un habitant précis), mais commun: chacun pourra s'y installer, retrouver ses voisins, et en profiter, tout en respectant les autres». Les enfants qui habitent là (qui sont âgés de 5 mois à 11 ans) se réjouissent de bientôt pouvoir se retrouver pour jouer. Pour les tâches communes, comme le nettoyage des escaliers, chacun s'en occupe à tour de rôle, selon un plan établi.

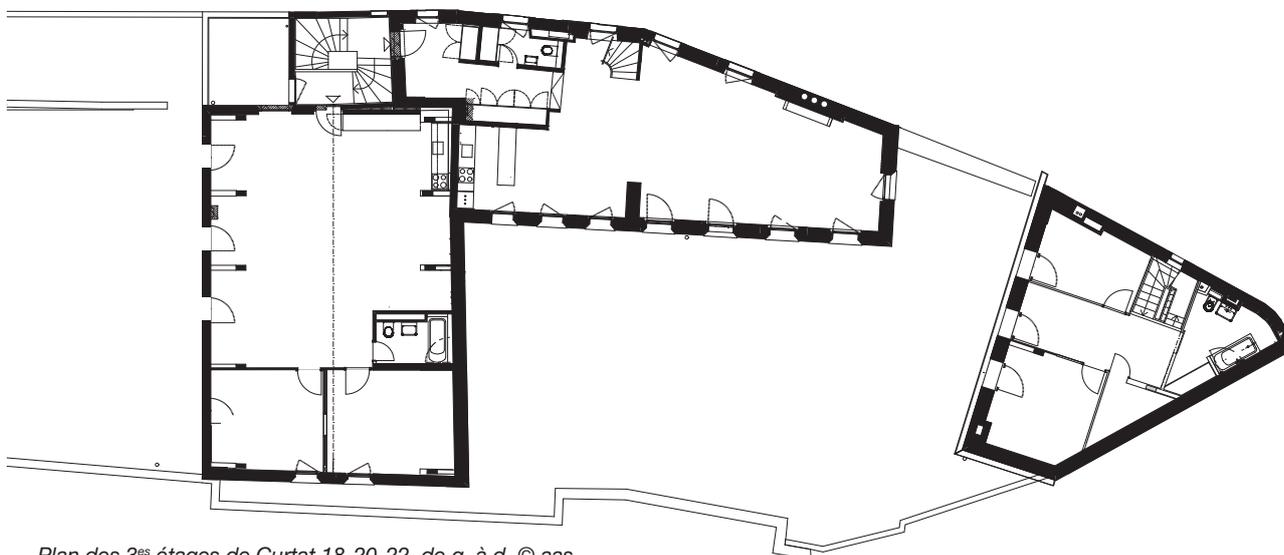
Huit logements et un jardin communautaire

Le projet de coopérative d'habitation B612 a mis six ans, de 2006 à 2012, pour passer des premiers balbutiements à l'emménagement, dont deux ans pour les travaux de rénovation. Ce projet est né un jour et il a grandi chaque jour un peu. «Nous avons dû démontrer beaucoup de choses, sans cesse, et nous avons dû être vraiment très persévérants pendant toutes ces années» se souvient Isabelle Zampiero, présidente de la coopérative.

«Chaque étape fut difficile et le projet lui-même complexe à mener. Maintenant que nous sommes à la fin du projet et que nous habitons dans nos appartements, nous sommes tous très contents de ce que nous avons pu réaliser! Car nous avons vraiment dû apprendre le dur métier de maître d'œuvre» conclut Philippe Veluzat.

Les coopérateurs de la coopérative d'habitation B612 sont persuadés qu'à l'avenir, cette forme d'habitation va bénéficier d'un fort développement en Suisse romande. Car ce mode d'habitation se situe entre la location et la propriété privée pure. Peu à peu, elle pourrait même diminuer la pression sur les loyers et offrir de nouveaux appartements à des gens qui cherchent une qualité de vie et qui sont en faveur d'un habitat respectueux de l'environnement.

Texte: Jean-Louis Emmenegger



Plan des 3^{es} étages de Curtat 18-20-22, de g. à d. © aas



bosson+pillet sa

INSTALLATIONS THERMIQUES
& ENERGIES RENOUVELABLES

Pompes à chaleur Etudes-Devis-Entretien

Energie solaire Gestion d'énergie

Chauffages centraux Dépannage 24/24



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

ECO - logements

MINERGIE®

Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie
Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch

PARTENAIRES SPECIALISTES

Atelier d'architecture écologique
Constructions clés en mains
Rénovation et réhabilitation

www.eco-logements.ch

tél 026 402 78 74

Habitat urbain pour familles et seniors

La société coopérative Hegenheimerstrasse augmente son parc immobilier avec 21 nouveaux appartements réservés avant tout aux familles et aux seniors, sur un terrain octroyé par la ville de Bâle, grâce à un nouveau type de partenariat de droit de superficie.

Une façade élégamment cuivrée rayonne depuis l'automne 2011, enveloppant une nouvelle construction en forme de T, parfaitement intégrée dans une cour délimitée par plusieurs immeubles. C'est le résultat d'une longue histoire... Il y a une bonne dizaine d'années en effet, le propriétaire du terrain, «Immobilier Basel» (Centre de compétence de management immobilier du canton de Bâle-Ville), a envisagé de réorienter son portfolio immobilier. La parcelle urbaine désormais occupée par la coopérative d'habitation accueillait alors un centre d'entretien peu utilisé. Mais avant que la parcelle ne puisse être réaffectée à un autre usage, il fallait d'abord qu'une stratégie immobilière soit clairement définie et c'est dans ce cadre qu'est née l'idée de créer un habitat urbain. L'association régionale Nord-Ouest de l'ASH élaborait de son côté durant la même période un nouveau type de partenariat foncier avec la ville de Bâle, le «Droit de superficie Plus» (voir encadré). Ce dernier devait servir de base à tout nouveau projet de construction des petites coopératives d'habitation bâloises, qui n'avaient plus guère construit depuis des années.

Un nouveau droit de superficie

«Nous prenons nos décisions de façon collégiale», explique Alexio Moreno, qui œuvre depuis longtemps au développement de la coopérative d'habitation bâloise Hegenheimerstrasse qu'il préside. Avec son équipe, ils ont déniché des sociétaires pour un futur projet grâce à une politique d'information publique. En 2008, ils votaient à l'unanimité un budget pour un mandat d'étude. «Grâce à l'enga-



L'élégante alternance béton/cuivre de l'immeuble en T, côté cour.

gement de toutes les personnes concernées, nous avons réussi à obtenir un terrain», raconte Moreno, qui évoque ainsi aussi l'équipe de soutien «Logis Bâle» du programme cantonal d'aide à la construction de logements, qui avait réalisé une étude de faisabilité. Et comme le gouvernement bâlois souhaite de nouveau soutenir plus intensivement la construction de logements d'utilité publique dans la région limitrophe du Rhin, le projet a finalement abouti.

«C'est chouette que nous ayons finalement pu conclure le tout premier des contrats de droit de superficie Plus avec la ville de Bâle», se réjouit Alexio Moreno. Un droit de superficie qui définit les responsabilités réciproques des deux parties et qui se base sur le modèle de la rente du droit de superficie en partenariat. La

coopérative doit garantir un fonds de rénovation et des obligations de politique d'habitat. Ce nouveau contrat de partenariat a ainsi contribué à ce que de nouvelles réserves de terrain constructible soient mises à disposition des coopératives d'habitation à Bâle et que de nouveaux projets soient en cours d'élaboration. Après des années de disette, il règne désormais une atmosphère de renouveau dans la construction de logements d'utilité publique.

Amélioration structurelle

La coopérative avait construit près de quatre-vingts appartements dans les années 50 dans le quartier de Hegenheim, à Bâle. Mais comme il n'y avait pas d'ascenseurs et que les salles de bain étaient minuscules, il arrivait souvent ces derniers temps

que des familles ou des personnes âgées doivent quitter la coopérative, parce qu'une famille s'est agrandie ou à cause de la mobilité réduite des plus âgés. L'idée d'équiper les immeubles d'ascenseurs n'a jamais fait l'unanimité, alors qu'une nouvelle construction pouvait améliorer la situation sans que les loyers des appartements existants n'augmentent. Qui plus est, la nouvelle construction abrite une salle commune avec cuisine intégrée, une nouvelle infrastructure très appréciée par tous les habitants.

Il n'a pas été facile de choisir un projet parmi les cinq propositions d'architectes émanant du mandat d'étude. Il a fallu débattre de nombreuses idées intéressantes, mais c'est finalement le projet du bureau bâlois Luca Selva architectes qui a remporté la mise. Leur projet prévoit un bâtiment unique qui s'intègre dans la grande cour existante en jouant à la fois sur le contraste architectural et la continuité historique du bâti du site. Depuis 1880 en effet, le domaine et sa cour sont connus sous le terme de «petit château de Hegenheim». Une



Implantation du bâtiment en T dans la cour du «petit château de Hegenheim».

particularité que reflète notamment la matérialisation de l'enveloppe de l'immeuble, qui articule élégamment cuivre et béton brut, tout en permettant des coûts d'entretien modérés. Sous la carapace de cuivre alvéolé se cache une isolation très performante. L'immeuble va se fondre dans son environnement bâti quand le cuivre va petit à petit troquer sa luminosité contre une patine de bon aloi. Le bureau d'architectes a entièrement dirigé le chantier et la coopérative, en tant que maître d'ouvrage, s'est adjoint les conseils avisés de la coopérative de construction et de gestion Wohnstadt.

Le nouvel immeuble offre une grande diversité de logements susceptibles d'intéresser divers groupes cibles. Les unités sans obstacles, de

surface modestes, s'adressent avant tout à des seniors, tandis que les maisonnettes mitoyennes intéressent surtout les familles. Marketing, location et emménagements se sont faits dans les règles de l'art, se souvient un membre du comité directeur de la coopérative Hegenheimerstrasse. Tous les appartements ont trouvé preneur à peine le chantier achevé, notamment grâce au site web de la coopérative (www.h137.ch) qui n'a cessé d'informer le vaste monde de l'avancement du projet et de l'état de la location des appartements.

Les familles sont de retour

Les appartements en maisonnettes contiguës ont très vite alléché les familles, qui disposent non seulement d'une cave intégrée mais encore d'un

Le droit de superficie Plus, c'est quoi?

Le nouveau contrat de droit de superficie Plus a été élaboré de concert entre le canton de Bâle-Ville et l'association régionale Nord-Ouest de l'ASH afin de soutenir les activités des coopératives d'habitation dans le canton. Il se fonde directement sur le modèle de partenariat foncier, sur la rente de droit de superficie, qui tient compte du rendement net du maître d'ouvrage et donc de l'utilisation concrète d'un objet. Cela conduit à une répartition équitable du rendement entre les deux parties. Le droit de superficie Plus comprend des éléments qui répondent aux besoins des coopératives, mais en contrepartie également des éléments contraignants, tels que le fonds de rénovation et l'échelonnement initial de la rente du droit de superficie. Le fonds de rénovation garantit le futur financement, par la coopérative, de l'entretien et des rénovations, sans qu'elle ne doive recourir à une augmentation des loyers. Quant à l'échelonnement initial de la rente du droit de superficie, il permet aux coopératives d'habitation de réduire le risque financier dans la première phase d'exploitation.

La contrepartie politique exigée par le canton permet à ce dernier de s'assurer que les logements construits sur les terrains octroyés en droit de superficie répondent bien aux objectifs de politique du logement du canton, notamment en matière de durabilité, de qualité architecturale et urbanistique, de mixité sociale et de standards d'équipement. Ce modèle a l'avantage de mieux soutenir les coopératives d'habitation et contribue à la promotion de l'habitat urbain, tout en accélérant le renouvellement du parc immobilier obsolète de la ville. De leur côté, les coopératives d'habitation ont assuré le Conseil d'Etat du canton de Bâle-Ville qu'elles allaient tester de nouvelles structures leur permettant d'être un partenaire compétent du canton pour les futurs projets de construction en gestation.



L'élégante alternance béton/cuivre de l'immeuble en T, côté jardin.

accès privé à la cour intérieure sans trafic. De l'autre côté de l'immeuble, elles bénéficient d'une petite place et d'un accès direct au jardin, où les enfants ont l'immense privilège de pouvoir s'ébattre librement... en pleine ville. Une unique cage d'escaliers implantée dans la partie en béton du bâtiment donne accès aux quinze autres appartements. Tandis que les appartements du rez ont un accès direct à ce jardin qui ressemble à un parc, les appartements en attique offrent une vue de rêve sur la ville de Bâle. Et comme l'immeuble lui-même se trouve à l'intérieur d'une cour, les habitants jouissent d'un environnement protégé et calme, en plein milieu urbain.

Le nouvel immeuble sis à la Hegenheimerstrasse 37 compte 21 appartements en tout, ainsi que 4 salles de hobby et une salle commune. A titre d'exemple, les appartements de 3,5 pièces sont loués pour CHF 1850.- c. c., les 4,5 pièces pour 2430.-.



Loggia en guise de coin à manger et séjour.

Les vertus du modèle coopératif

L'ONU a déclaré 2012 Année internationale des coopératives. Dans le monde entier, des entreprises organisées en coopératives attirent l'attention sur les particularités de ce modèle d'affaires. L'ASH va aussi tirer son épingle du jeu.

L'année 2012 est une chance unique pour les coopératives suisses d'habitation de faire connaître les avantages juridiques et idéaux de la forme de la coopérative ainsi que les prestations des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. L'ASH veut donc lancer en 2012 une action des coopératives d'habitation s'étendant sur toute l'année et rendre le public et les politiques plus conscients des avantages de l'habitat d'utilité publique. Quant à la section romande, elle a prévu de se profiler ce printemps lors de deux manifestations publiques, des salons de l'immobilier à Lausanne et à Neuchâtel.

Les coopératives à l'honneur du Forum Immobilier Romand

Du 29 au 31 mars prochain se déroulera, en parallèle du Salon Immobilier de Lausanne, la troisième édition du Forum Immobilier Romand (FIR), une session de conférences dédiées aux professionnels de l'immobilier. Cette année, les organisateurs ont choisi de consacrer une après-midi aux coopératives d'habitation, comme l'explique Richard Benlolo, fondateur du FIR: «Ce choix nous a été dicté par les turbulences actuelles. Jusqu'ici la

crise avait épargné notre pays, mais les signaux d'une dégradation économique sérieuse se sont multipliés depuis l'été. Dans ce contexte, les coopératives d'habitation semblent avoir retrouvé un certain attrait. Il nous a paru important de les présenter à notre public.» Les spécialistes romands invités se demanderont si ce regain d'intérêt est dû à un effet de mode ou à un mouvement de fond. La conférence débutera par une introduction sur ce que sont les coopératives d'habitation en Suisse romande et outre-Sarine, suivie d'une présentation des coopératives mixtes. Par ailleurs, des locataires du plus grand acteur coopératif romand viendront témoigner de leur vie dans leur coopérative. Ils expliqueront ce qu'ils sont venus chercher en choisissant un logement coopératif et si le partage de valeurs communes prôné par les coopératives est une réalité. Question centrale pour les investisseurs, le financement des projets sera ensuite abordé.

Outre cette conférence, le Forum Immobilier Romand consacrera son programme à l'immobilier commercial et à l'immobilier durable, ce dernier thème illustré par une conférence sur

les écoquartiers. «Cette conférence promet d'être passionnante. En la préparant, nous nous sommes rendu compte que ce sujet était finalement méconnu.»

L'ASH au Salon de l'Immobilier Neuchâtelois

Dans le cadre du Salon de l'Immobilier Neuchâtelois qui se tiendra du 18 au 22 avril aux Patinoires du Littoral à Neuchâtel, la section romande de l'ASH aura une présence permanente sous la forme d'un stand aux couleurs de l'ASH et ceci durant l'intégralité du salon. De nombreuses animations sont prévues durant les cinq journées d'ouverture. Une «Place du village» avec bar et terrasse permettra la tenue de micro-conférences d'une demi-heure, à laquelle la section romande de l'ASH participera, afin de présenter ses activités et dans le but de développer l'aspect du logement à prix coûtant par le truchement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le jour et l'heure de la conférence ASH ne sont pas encore fixés mais ces éléments seront disponibles dans la brochure officielle du SINE ou sur le site www.sine.ch.

SALON IMMOBILIER DE LAUSANNE

L'ÉVÈNEMENT IMMOBILIER ROMAND DE L'ANNÉE

www.lesil.ch



29 | 30 | 31 MARS & 1^{er} AVRIL 2012
Place de la Navigation - Ouchy



Un programme de conférences et débats centrés sur des thèmes d'actualité pour orienter utilement les décisions des acteurs du secteur. Des présentations vivantes, fortes du vécu d'intervenants expérimentés et de personnalités où l'échange d'expériences contribue à donner des clés d'information pour pouvoir mieux décider.

À l'occasion du prochain FIR, une conférence gratuite sur le thème: **les coopératives d'habitation, effet de mode ou mouvement de fond?** aura lieu le vendredi 30 Mars 2012. Vous pouvez d'ores et déjà vous informer et vous inscrire sur le site internet de la manifestation, www.lefir.ch

Du mini studio perso au méga logement clanique

« L’habitat sur tout un cycle de vie »: telle était la principale contrainte du lotissement ERZ (hERZberg) à Vienne. Il en est né un ensemble diversifié de typologies d’habitat, de surcroît modulables à souhait. Mais comme il s’agit de logements subventionnés, il a fallu jongler avec les surfaces habitables.

A chaque phase de vie correspond un type d’habitat. Un constat simple comme bonjour, mais pourtant trop rarement appliqué dans la construction de logements contemporains. Dans la banlieue nord de Vienne, un lotissement de cinq immeubles répond désormais aux besoins d’habitation de toutes les étapes d’une vie d’une personne, depuis le studio de l’ado single qui vient de quitter le cocon familial jusqu’au méga logement clanique d’une communauté d’habitants. Le concept d’habitat sur tout un cycle de vie est au fondement de ce projet architectonique.

Optimisation de l’utilisation des surfaces

Le projet tient compte aussi bien de la famille classique que des familles recomposées. Comme il arrive souvent qu’il faille rapidement créer de la place pour des membres de famille supplémentaires, l’aménagement simple et rapide d’une chambre de plus contribue grandement à améliorer l’atmosphère de la vie commune. Et si un membre de la famille prend le large, on peut facilement réduire à nouveau le nombre de pièces par rapport à la surface habitable. La marge de flexibilité d’habitat est malheureusement souvent réduite dans les logements subventionnés. Pour le projet «ERZ», le bureau d’architectes AllesWirdGut (AWG) a tout simplement décidé de placer beaucoup de chambres sur le moins de surface possible. Les surfaces de liaison ont été réduites au maximum, les couloirs ont quasi complètement disparu, les séjours restent relativement petits, mais ces économies spatiales libèrent de la place pour créer des espaces séparés, temporairement ou durable-



La cour fonctionne comme un véritable lieu de rencontre entre les habitants.

ment. Une cloison pliante permet d’improviser un espace de travail ou d’aménager une chambre à coucher pour un membre de la famille dépendant soudain de soins particuliers.

Le retour de la mansarde

Grâce à cette planification optimisant l’économie spatiale, les 121 unités d’habitation du lotissement bénéficient d’une grande multitude de typologies d’habitat modulables. Il en résulte un ensemble relativement complexe d’espaces intérieurs et extérieurs très diversifiés. «Avec ces typologies différentes, nous créons un grand nombre d’appartements différents nous permettant de maintenir une grande mixité sociale parmi les habitants», explique Andreas Marth, l’un des quatre associés d’AWG.

Les unités d’habitation se répartissent sur cinq corps de bâtiments. On y trouve avant tout des appartements de deux à quatre pièces qui

sont tous modulables. Dans les combles du plus grand des bâtiments, on trouve également des appartements transitionnels de seulement 40 m². Ces derniers sont particulièrement flexibles et leur surface spécialement optimisée afin de faciliter tout changement de vie. Ces mini studios correspondent à un espace parfaitement adapté aux célibataires. Les studios sous les combles rappellent les anciennes mansardes – et le privilège qui était associé à ces chambres charmantes et mal chauffées à l’époque. Le renversement de l’ordonnement des étages signe aussi bien le principe d’une certaine responsabilité sociale qu’un plaisir certain à expérimenter de nouvelles voies.

Habiter en clan

De plain-pied, on trouve les classiques maisonnettes avec jardin, des appartements à deux étages pour familles avec plusieurs enfants. Ces

derniers se combinent avec des appartements de deux pièces moins spacieux, avec entrée séparée. Pour compléter l'offre en espace habitable flexible, un grand appartement de 300 m² est prévu pour accueillir une communauté d'habitants qui souhaitent habiter comme un clan. L'appartement de dix pièces, avec des salles de bain communes, des toilettes et des coins détente pour petits groupes de personnes, est actuellement occupé par une coopérative de jeunes et leurs accompagnants. Une seconde coopérative va bientôt occuper l'étage supérieur.

Deux bâtiments du lotissement s'articulent en pince asymétrique autour d'une cour intérieure ouverte et trois villas urbaines de huit appartements chacune complètent le tableau. L'espace extérieur est déterminé par la diversité des types de bâtiments qui donnent corps au lotissement et de fait, il offre une grande richesse d'aménagements externes, où alternent une rue, une place, un espace de verdure qui invitent à la flânerie et stimulent les contacts entre voisins. Une place de

jeux avec des tours de grimpe, une fontaine et une aire de jeux pour les bambins sont en outre intégrées dans l'espace protégé de la cour intérieure.

Horizontalité visuelle

Les terrassements particuliers des corps de bâtiments créent une composition étonnante, avec des éléments bien proportionnés qui confèrent une impression de légèreté à l'ensemble. Le point le plus élevé se trouve au sommet d'un sixième étage. Les hauts et les bas de l'enveloppe externe répondent directement au nom du projet: immeuble d'habitation hERZberg (au cœur de la montagne). L'idée des couches horizontales composant le paysage est encore renforcée par les couleurs stratifiées des façades, de plus en plus claires avec la hauteur, passant du vert au blanc. De larges coursives, en béton brut et lattes de bois, relient en toute simplicité les éléments constructifs verticaux.

Deux buanderies communes sont orientées sur l'espace libre environnant. Le bâtiment en forme de trapèze en tête de lotissement abrite une salle commune équipée d'une cuisine

industrielle. Jusqu'à soixante personnes peuvent s'y réunir pour différentes activités et pour faire la fête. Ce même corps de bâtiment un peu particulier accueille également des bureaux ou des cabinets de médecins.

40 m² dès 370 euros

De généreux espaces extérieurs sont aménagés en terrasses privées ou en petits jardinets. Les grands vitrages allant du sol au plafond créent une sensation de proximité avec l'environnement extérieur et harmonisent la façade. Comme il est courant en Autriche, les cuisines n'ont qu'un équipement de base et les raccordements usuels: c'est aux locataires de les équiper selon leurs besoins. Les salles de bain sont par contre entièrement équipées, même en location, et les plus grands appartements disposent de deux salles de bain et WC.

A Vienne, les places de parc font en général partie des éléments de construction obligatoires pour les immeubles d'habitation subventionnés, et chacun des 121 appartements bénéficie ainsi de sa place de parc dans un grand garage souterrain. Cette obligation est toutefois de plus en plus souvent remise en cause pour des raisons écologiques. Quant au loyer pour un appartement de trois à quatre pièces de 77 m² avec une grande loggia de 5 m², il varie entre 609 et 669 euros selon les barèmes de subventionnement. Les appartements transitionnels des mansardes, modulables en une ou deux pièces, avec une grande terrasse de 11 m² sont loués à partir de 370 euros déjà.

Barème de subvention le plus élevé

Le projet ERZ bénéficie du barème de subventionnement le plus élevé. Il est lié au niveau de revenus des locataires, qui ne doit pas dépasser un montant maximum. Les ménages à revenus modestes touchent une aide au loyer du district de Vienne, ce qui fait que les loyers varient fortement pour un même appartement. Pour se



Le séjour à géométrie particulière d'un appartement.

voir attribuer un appartement, il faut y aller de sa poche, en avançant un montant de soixante euros par mètre carré de surface habitable.

La genèse de ce projet est tout à fait inhabituelle: deux coopératives d'habitation (ÖVW-Österreichisches Volkswohnungswerk et EGW- Erste Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft) ont postulé chacune avec ses architectes (feld72 et AWG) pour mener à bien son projet sur les quatre lots de terrain disponibles, avec, dès le départ, l'idée de réaliser un projet en commun. L'EGW et les architectes d'AWG ont remporté le concours, mais les deux autres parties les ont rejointes pour l'exécution des travaux. Selon Andreas Marth, cette manière de procéder s'est avérée très enrichissante pour l'ensemble du projet.



De grandes coursives relient les différents corps de bâtiment.

Plus-value urbanistique

L'une des caractéristiques les plus importantes de ce projet réside dans sa plus-value urbanistique, fruit d'une planification bien concertée entre les maîtres d'ouvrage et les équipes d'architectes impliquées. Le lotissement intègre parfaitement des éléments unitaires comme les villas urbaines dans

des éléments à plus forte densité, tout en ménageant de beaux espaces verts à proximité, et le nouveau métro U2 passe à deux pas. Avec sa riche offre en typologies d'habitat inhabituelles, tous les logements ont rapidement trouvé preneur et la mixité sociale visée par le projet semble bien s'être

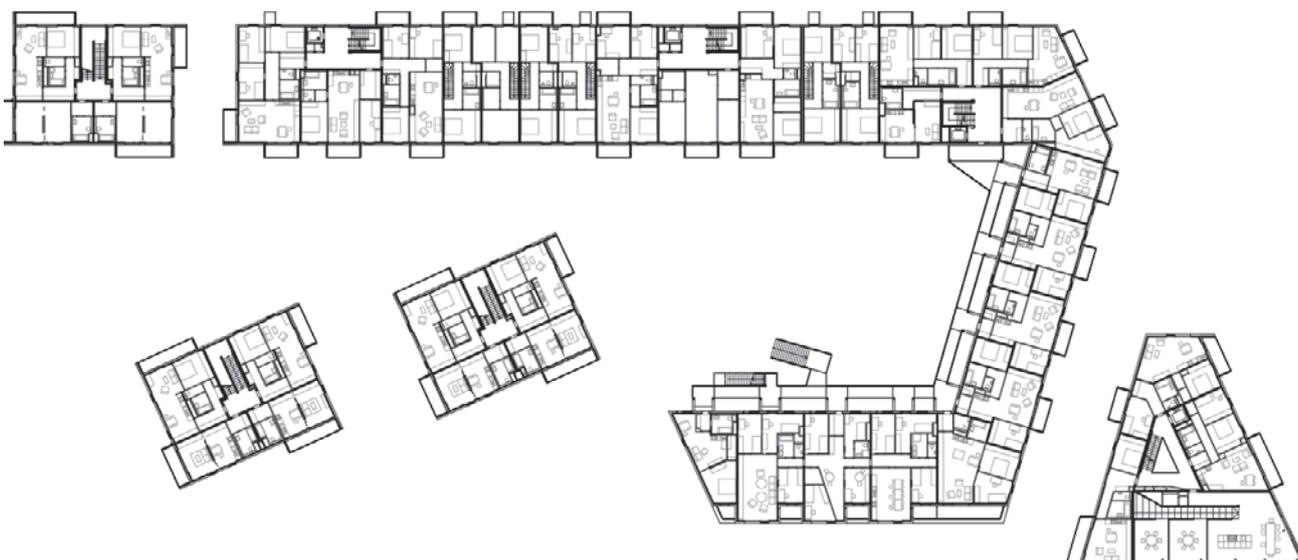
réalisée, du moins sur le papier. Reste à savoir si la possibilité d'aménager son appartement de façon très flexible sera réellement mise à profit ou non. C'est l'avenir qui le dira.

Texte: **Patricia Grzonka**

Adaptation: **Patrick Cléménçon**

Photos: **Hertha Hurnaus**

Plan du 1^{er} étage.



Ecoquartier «Les Vergers»:

Appel à candidature en vue de l'attribution d'un terrain en droit de superficie pour la réalisation et l'exploitation de logements et de surfaces d'activités



La commune Ville de Meyrin a élaboré, en collaboration avec des propriétaires privés et l'Etat de Genève, un plan localisé de quartier (PLQ) permettant la réalisation d'environ 1 070 logements et des surfaces d'activités. En tant que propriétaire d'une importante partie des terrains (environ 47 % des droits à bâtir), la ville Commune de Meyrin entend octroyer des droits de superficie à des entités (coopératives, Fondation Nouveau Meyrin, Fondations, opérateurs privés) qui par leur engagement vont contribuer pleinement à la réussite du quartier. Une procédure de sélection de candidatures est mise en place. Les dossiers pourront être téléchargés dès le 10 avril 2012 sur: www.simap.ch



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

Préavis

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



aura lieu le **6 juin 2012** à 17.15 heures
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,
Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Mythenquai 24, 8002 Zurich, Téléphone 044 292 22 31

Faites-vous plaisir, surprenez-nous!

redaction@habitation.ch

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

abonnement@habitation.ch

Pour vous abonner ou offrir des abonnements, il vous suffit d'aller sur www.habitation.ch > abonnement, de remplir le formulaire et d'envoyer.

publicite@habitation.ch

La revue Habitation tire à 4000 exemplaires, avec une diffusion géographique importante dans toute la Suisse romande, et qui s'adresse à un lectorat actif et engagé dans le domaine du logement et de la construction: un public cible idéal pour des annonceurs exigeants. Données média et tarifs publicitaires sous www.habitation.ch > publicité.

Bonnes notes attribuées au fonds de roulement

L'évaluation des prêts du fonds de roulement est achevée. Elle confirme la pertinence et l'importance, pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, de cet instrument de financement. L'Office fédéral du logement (OFL) a déjà appliqué au début de l'année plusieurs des recommandations formulées.

Avec le cautionnement des quotes-parts d'emprunt de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), les prêts du fonds de roulement sont, aujourd'hui, les principaux instruments d'aide au logement de la Confédération. Leur importance s'est considérablement accrue avec la décision du Conseil fédéral et du Parlement de renoncer aux prêts directs de la Confédération prévus dans la loi sur le logement (LOG) et d'attribuer au fonds de roulement les moyens qui avaient été prévus à cette fin. De ce fait, ces prêts, qui ne devaient jouer à l'origine qu'un rôle complémentaire en matière de financement, sont devenus un instrument essentiel d'encouragement. Le rôle des commissions des deux organisations faitières responsables du fonds de roulement, qui décident de l'octroi des prêts, a suivi la même évolution: leurs responsabilités et leur signification en tant que trait d'union entre les organes prêteurs et les débiteurs ont gagné en importance parallèlement à l'augmentation des fonds.

L'art. 48 de la LOG stipule que les effets des mesures d'encouragement prises doivent faire l'objet d'une évaluation scientifique périodique. Après l'examen des activités de la CCL en 2010¹, il a été procédé, en 2011, à celui du fonds de roulement. Un questionnaire écrit a permis aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique de faire part de leurs expériences. Des interviews d'experts ont également mis en lumière la manière dont le fonds est perçu à l'extérieur. Une attention particulière a été accordée aux prêts consentis en 2009 pour des rénovations énergétiques de bâtiments dans le cadre des mesures de stabilisation de l'économie.

Comme le montre le tableau ci-après, la grande majorité des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont satisfaits de l'instrument. Ils apprécient tout particulièrement la flexibilité des délais de paiement et les conditions d'amortissement des prêts de rang postérieur. Un prêt est sollicité avant tout en raison des coûts moindres et du fait qu'il peut être utilisé pour com-

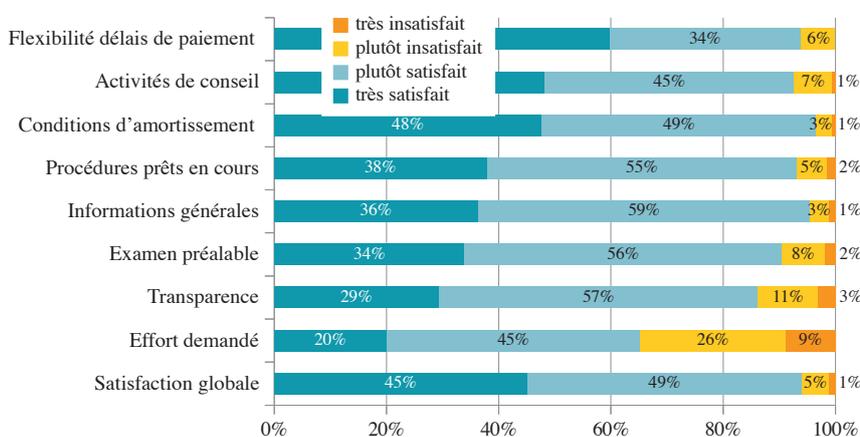
penser temporairement le manque de fonds propres.

Près d'un tiers des maîtres d'ouvrage ne sont pas satisfaits du travail nécessité par les démarches à entreprendre. On peut les comprendre, et pourtant, la demande de prêt ne doit normalement être accompagnée que de documents usuels à présenter pour toute requête de financement auprès d'une banque ou dans le cadre d'une demande de permis de construire.

Il ressort de l'évaluation que, bien qu'un bon quart des maîtres d'ouvrage ayant pris part au programme n'auraient pas déposé de demande sans incitation, les effets d'aubaine sont importants, particulièrement en ce qui concerne les prêts octroyés dans le cadre du programme spécial 2009 puisque, d'une manière générale, de nombreux projets récents auraient vu le jour même sans prêt du fonds. Le constat ne s'applique toutefois pas aux projets de maîtres d'ouvrage de taille modeste et relativement récents, pour lesquels cette aide de financement a beaucoup d'importance. Les effets d'aubaine sont dus entre autres à des alternatives de financement avantageuses depuis quelque temps et il est probable qu'ils diminueront à nouveau si les taux d'intérêt évoluent. En outre, il convient de les relativiser dès lors que l'on considère la répercussion de l'avantage du taux d'intérêt sur le locataire.

Le fonds de roulement a fait ses preuves

Les résultats de l'évaluation montrent que les prêts du fonds de roulement ont fait leurs preuves et qu'il n'y a pas lieu d'apporter de grands changements. Cela n'a pas



Les différents indicateurs de satisfaction concernant le fonds de roulement.

empêché l'OFL de retoucher légèrement, le 1^{er} janvier 2012, les conditions de prêt. Ainsi, le montant maximal pour un prêt a été relevé de 1,5 à 2 millions de francs et un maître d'ouvrage peut désormais participer au fond jusqu'à concurrence de 10 millions de francs. Les exigences énergétiques posées aux nouvelles constructions restent inchangées puisqu'elles devaient déjà être certifiées Minergie précédemment. Le Conseil fédéral a conditionné la libération du reste du crédit-cadre en faveur du fonds de roulement au respect de standards énergétiques élevés. Lors d'un assainissement énergétique, les différents éléments de l'enveloppe du bâtiment doivent satisfaire aux exigences du Programme Bâtiments. Le coût de revient admissible a lui aussi été relevé

au début de l'année et la répartition des communes dans les six catégories de coûts a été revue.

Après le versement du reste du crédit cadre d'ici à 2016 environ, le fonds sera doté de 510 millions de francs. Avec les conditions d'encouragement actuelles (prêt par logement de 30 000 francs au maximum, à amortir en 20 ans), entre 800 et 1000 logements par an pourront être encouragés d'ici là en Suisse. Mais ce volume ne permettra pas à lui seul d'atteindre le but visé par les organisations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui est de maintenir leur part de logements par rapport à l'ensemble du marché. Pour y arriver, il faudra un engagement marqué de la part des grands maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui peuvent s'affirmer sur le marché

même sans soutien des pouvoirs publics. Par contre, pour les maîtres d'ouvrage de plus petite taille et plus récents, le fonds de roulement continuera à jouer un rôle décisif en ce qui concerne le financement de nouvelles constructions, la rénovation de logements et l'achat d'immeubles.

– Le résumé du rapport et le rapport final détaillé de l'évaluation (ce dernier en allemand uniquement) seront bientôt disponibles sur le site de l'OFL.

Texte: **Felix Walder**

¹ Evaluation de l'activité de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL; OFL, 29 avril 2010.

Statistiques de la branche – jouez le jeu!

Fin février, tous les membres ASH ont reçu une lettre dans laquelle nous leur demandions de participer à l'élaboration d'une statistique de la branche. C'est devenu nécessaire, parce que le nouveau recensement de la population ne dit rien sur l'état du parc immobilier et de logements. Afin de pouvoir évaluer la situation des logements d'utilité publique, l'Office

fédéral du logement (OFL) met sur pied un registre de la branche. Et pour cela, il lui faut l'adresse exacte de tous les immeubles appartenant aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Nous demandons donc à tous les membres de l'ASH de remplir le formulaire (joint à la lettre envoyée fin février) avec les données concernant leurs biens immobiliers et de le ren-

voyer à l'ASH. Important: inscrire chaque immeuble individuellement avec le nombre de ses appartements.

Envoyer à: astrid.fischer@svw.ch ou par poste à ASH, Astrid Fischer, Bucheggstrasse 109, case postale, 8042 Zurich. Pour tout renseignement vous pouvez appeler Brigitte Dutli au 044 360 26 56.

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, 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:** Bernard Laplace, publicite@habitation.ch ou tél. 079 823 77 65 • **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, prépresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Tirage:** 4000 exemplaires • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

CHRONIQUE VAGABONDE

La Belle de Mai: une coopérative prend les choses en main

Sur une friche industrielle, à proximité de la gare Saint-Charles de Marseille, terrain jadis occupé par une fabrique de cigarettes, la société coopérative d'intérêt collectif Friche la Belle de Mai a pris les commandes de la reconversion de ce lieu. Pour en faire un lieu de vie, constitué de logements, de galeries, d'ateliers d'artistes. Le célèbre architecte français Patrick Bouchain en est le président.

C'est en 2007 que la coopérative Friche la Belle de Mai est constituée, en remplacement d'une association chargée de gérer cet espace. Pourquoi une coopérative plutôt qu'une association? Pour une question de gouvernance, de transparence. La friche avait été dans un premier temps squattée par un groupe d'artistes de tous horizons et une association avait été créée pour servir d'interlocuteur avec les collectivités locales et les propriétaires du fonds. Mais le périmètre s'est révélé représenter un enjeu important pour le développement urbain de Marseille; dès lors, une association n'était plus la structure la mieux adaptée pour conduire la transformation de ce morceau de ville de plus de 4 hectares.

Transparence et démocratie

La Société coopérative d'intérêt collectif Friche la Belle de Mai (SCIC) est alors constituée. Sa particularité? Pouvoir assumer des mandats normalement réservés aux collectivités locales, soit pouvoir mettre en œuvre des politiques publiques tout en étant une société privée. Nous ne connaissons pas en Suisse d'équivalent à une SCIC. C'est ainsi que nous trouvons les sociétaires et parmi les membres du conseil d'administration des représentants de la ville de Marseille, du Conseil Général, aux côtés des membres utilisateurs des locaux et des terrains, principalement des artistes à ce stade de l'opération.

La SCIC s'est donc vue investie de la responsabilité de mettre en œuvre la ré-urbanisation de la friche. A ce titre, elle fonctionne comme une régie, mettant en location les locaux utilisables, encaissant les loyers et assurant l'entretien courant. De plus, elle assume le rôle de maître d'ouvrage dans la conduite des opérations de réhabilitation et de construction: elle établit les programmes et les budgets, veille au respect de ceux-ci et conduit les travaux.

La forme coopérative, peu courante en France, a été retenue car elle offre un maximum de transparence dans sa gestion. Dans le cas présent, il a aussi été établi dans les statuts que la coopérative conserve les bénéfices d'exploitation, attribués à des réserves spéciales. Ce qui la différencie des sociétés privées. Il est vrai qu'une partie importante de ses ressources financières, en particulier pour tout ce qui concerne les travaux de construction, provient de fonds publics sous forme de subventions; la

SCIC est donc tenue de rendre des comptes sur l'utilisation des deniers publics et ceux-ci ne peuvent en aucun cas être utilisés pour servir des intérêts sur les parts sociales.

Patrick Bouchain: un président visionnaire

Patrick Bouchain, architecte, est le président de cette coopérative. Il a des vues tout à fait intéressantes sur le développement du quartier et sur le rôle que celui-ci peut jouer dans la ville. «Nous n'investissons pas un bâtiment, mais un morceau de ville. Nous allons transformer ce morceau de ville et prouver que le projet culturel fait partie du projet urbain», explique-t-il dans la plaquette de présentation de la Friche. «Maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et maîtrise d'usage tendent à se confondre, permettant de programmer, de concevoir et de construire autrement. C'est de l'expérimentation de cette façon de construire que naîtra une architecture humaine.»

Réunir plutôt que diviser

En effet, selon les explications données par la directrice de la SCIC, M^{me} Karen Bouvet, toutes les décisions sont prises aussi bien par les usagers des locaux, artistes, comédiens, cinéastes..., que par les bailleurs de fonds et les autorités locales. En se réunissant au sein de la SCIC, l'ensemble des acteurs partage la responsabilité de la gestion immobilière et de la transformation du site. C'est cette démocratie élargie qui fait sans doute la particularité la plus innovante de la démarche en cours à la friche de la Belle de Mai, car dans les autres opérations de réhabilitation de quartiers, nous assistons le plus souvent à un éclatement des responsabilités entre les divers intervenants, se livrant de préférence à des bras de fer plutôt qu'à la recherche de solutions communes. «Dans un monde où tout est séparé et divisé, il faut RÉUNIR; à défaut nous risquons d'aller vers une situation de démence» lance Patrick Bouchain.

La SCIC la Belle de Mai est en train d'inventer, à partir d'un projet culturel né spontanément, un outil de transformation et de fabrication d'un nouveau quartier. Et seule une coopérative est en mesure de relever un tel défi.

XL[®] 2020

La fenêtre de l'avenir, avec protection
du climat et design hors pair.



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

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

Protection du climat comprise.

La star des fenêtres pour la protection du climat s'appelle XL[®] 2020. Aujourd'hui déjà, la gamme de fenêtres EgoKiefer XL[®] satisfait les exigences européennes d'isolation thermique prévues pour 2020. La gamme de fenêtres XL[®] est la première de Suisse à avoir été homologuée pour le module MINERGIE-P[®]. Elle a en même temps été récompensée par un prix international pour son design attrayant. La XL[®] fait entrer jusqu'à 15% de lumière en plus et permet une réduction des déperditions de chaleur par les fenêtres pouvant atteindre 75%. Faites le calcul pour votre maison sur 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